

**RAPPORT d'ENQUETE PUBLIQUE**

**SUR**

**Le PLAN D'URBANISME INTERCOMMUNAL**



**Commission d'enquête :**

**Martin André**

**Monier Thierry**

**Pasteur Rémy.**

*Bo Monier*  
*[Signature]*  
*[Signature]*

**VERSION FINALE 17 novembre.**

# TABLE des MATIERES

Le Libellé	Page
<b>1<sup>ière</sup> partie</b>	
<b>Le cadre administratif et juridique</b>	<b>3</b>
<b>2<sup>ème</sup> partie : Le PROJET de P.L.U.i</b>	<b>5</b>
<b>2.1. Les caractéristiques du P.L.U.i</b>	<b>6</b>
Rappel historique, le territoire Vals du Dauphiné Ouest, le contexte général, les grands principes d'élaboration du P.L.U.i)	
<b>2.2 ; La cohérence du P.L.U.I. avec le SCoT et les communes</b>	
Approche générale, projet démographique, enseignement du passé, les besoins, satisfaire en logements, la capacité de production de logement, le projet économique, le projet d'évolution des services, la préservation des espaces naturels et écologiques, les principes de préservation des valeurs paysagères et patrimoniales, la protection de la ressource agricole, la prise en compte des risques et des nuisances, l'intégration de la dimension énergétique, l'analyse détaillée de la compatibilité avec le SCoT, l'analyse de la compatibilité avec le PLH, la cohérence avec les capacités d'assainissement.	<b>15</b>
<b>2.3. Les principaux objectifs et choix stratégiques de la collectivité</b>	<b>38</b>
<b>2.4 La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durable ;</b>	<b>40</b>
<b>2.5. La complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnés à l'article L.151-6</b>	<b>41</b>
<b>2.6 Les autres points d'explication</b>	
La mixité sociale, la protection des linéaires commerciaux, la servitude dite de projet, la prise en compte de la trame verte et bleue, le patrimoine paysager et bâti, les emplacements réservés, l'intégration des risques naturels	<b>43</b>
<b>2.7. Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan</b>	<b>49</b>
<b>2.3. La préservation et la mise en valeur de l'environnement, les incidences et les effets attendus de la mise en œuvre du P.L.U.I.</b>	<b>50</b>
<b>3<sup>ème</sup> Partie : Les O.A.P.</b>	<b>50</b>
<b>3.1. Les caractéristiques des O.A.P.</b>	
<b>3.2. Les O.A.P. de chaque commune</b>	
<b>4<sup>ème</sup> Partie : Les partenaires institutionnels</b>	<b>81</b>

#### 4.1. Les avis personnes publiques associées

#### 4.2. Les recommandations de l'autorité environnementale

<b>5<sup>ème</sup> Partie : les échanges avec les habitants : la concertation</b>	<b>86</b>
<b>6<sup>ème</sup> Partie : L'enquête publique, son organisation , son déroulement, les observations recueillies, les réponses du maitre d'ouvrage, les commentaires de la commission d'enquête</b>	<b>89</b>
<b>7<sup>ème</sup> Partie : Les réponses du maitre d'ouvrage, les commentaires de la commission</b>	<b>154</b>
<b>7.1. Les réponses du maitre d'ouvrage aux recommandations des personnes publiques associées et commentaires de la commission d'enquête.</b>	<b>155</b>
<b>7.2. Les réponses du maitre d'ouvrage aux réserves des personnes publiques associées et commentaires de la commission d'enquête.</b>	<b>174</b>

## 1ère PARTIE

### Le contexte juridique

La **communauté de communes « Les Vals du Dauphiné »** est une communauté de communes française, située à la fois dans le département de l'Isère et la région Auvergne-Rhône-Alpes à mi-chemin approximativement entre la métropole Lyonnaise, les agglomérations de Grenoble et Chambéry. Au cœur d'un réseau routier et autoroutier très développé, elle offre aussi des liaisons avec l'Italie. Elle a été créée par l'arrêté préfectoral **N°38-2016-11-10-009 du 10 novembre 2016**. Après avoir constaté que 22 communes approuvaient un nouveau périmètre alors que 13 y étaient opposées, le Préfet dans **l'article 1 de l'arrêté précité**, acte une nouvelle communauté de communes issue de la fusion de 4 communautés de communes : « **Bourbre-Tisserands** », « **Les Vallons de la Tour** », la « **Vallée de l'Hien** » et les « **les Vallons du Guiers** ». Ce nouvel ensemble regroupe 37 communes et environ 62.000 habitants. L'article 2 de cet arrêté attribue à ce nouvel établissement public de coopération intercommunale (EPCI), le nom de communauté de communes « **Les Vals du Dauphiné** ». L'article 3 fixe le siège au 22, rue de l'hôtel de ville, CS 90077, 38353 à La Tour du Pin, cedex. L'article 4 définit ses compétences obligatoires, ses compétences optionnelles à échéance d'un an et ses compétences facultatives à échéance de 2 ans. L'ensemble de ces dispositions prennent effet au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et à la même date, est constatée par l'article 7, la disparition de plein droit des communes intégrées dans la fusion.

Ces 4 communautés de communes, avant la fusion au sein des Vals du Dauphiné, ont lancé chacune la mise en place d'un plan local d'urbanisme intercommunal (P.L.U.i.). Les communautés de communes de la vallée de l'Hien et des Vallons de la Tour ont démarré leurs procédures de façon concomitante et les ont fusionnées en un seul P.L.U.i. au stade du diagnostic, fortes de points de vue partagés. Le conseil communautaire des Vallons de la Tour acte le 14 décembre 2015 l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (ou P.L.U.i. ) et le 15 décembre 2015, le conseil communautaire de la vallée de l'Hien prescrit l'élaboration d'un plan d'urbanisme intercommunal. Le 6 avril 2017 la communauté de communes du Vals du Dauphiné décide de fusionner les 2 procédures de PLUI. Le 4 mai 2017 le conseil communautaire débat du PADD. Dans le courant du mois de juin ce sont les communes qui débattent du PADD. Le projet d'élaboration de ce P.L.U.I porte donc sur ces 2 anciens territoires qui se situent dans la partie Ouest des Vals du Dauphiné. Les diagnostics ont initialement été réalisés indépendamment mais systématiquement mis en perspective, ce qui a facilité la fusion des 2 procédures. Aujourd'hui, il est dénommé P.L.U.i. des Vals du Dauphiné ou du secteur des Vallons de la Tour et de la Vallée de l'Hien ou partie Ouest.

Les 2 autres Communautés de Communes de Bourbre Tisserands et des vallons du Guiers ont également fusionné leur démarche en début de procédure et ont engagé la réflexion après la partie Ouest. Ces deux

communautés constituent la partie Est du territoire des Vals du Dauphiné. Ces 2 P.L.U.i. menés parallèlement avec un décalage dans le temps des différents stades de la procédure, visent à mettre en cohérence le développement à l'échelle de l'ensemble global des Vals du Dauphiné. Aussi dans les 2 démarches une cohérence est recherchée autant dans les grandes orientations du territoire que dans les traductions réglementaires. La procédure d'évaluation environnementale entre dans une procédure au cas par cas conformément à l'article L.122-4 du code de l'environnement.

Pour le territoire, il s'agit donc de mettre en œuvre un projet structurant de développement et de formaliser les lignes communes au territoire à propos de l'habitat et de la démographie, de l'économie, de l'agriculture et du tourisme. Ces 2 P.L.U.i. Ouest et Est sont à lire comme une première démarche de traduction d'un projet territorial qui se dessine. Toutefois il est recommandé de ne pas graver de façon rigide des orientations de développement et ne pas fermer le champ des possibles.

Aujourd'hui le territoire des Vals du Dauphiné dans son ensemble totalise plus de 62.000 habitants répartis sur 36 communes. Il s'organise autour de 2 pôles : La Tour du Pin pour l'ouest et le Pont de Beauvoisin pour l'Est. La communauté de communes des Vals du Dauphiné est donc, pour ce P.L.U.i., constituée de 2 groupements de communes. Le premier, contient 10 communes, regroupées sous l'identité « les vallons de la tour », le second compte 8 communes sous l'identité de « la vallée de l'Hien ». Par délibération du 6 avril 2017 la communauté de communes des Vals du Dauphiné, acte la fusion des 2 procédures de ces 2 communautés de communes. Le préfet par arrêté du 19 février 2019 prononce la révision statutaire de la communauté de commune des Vals du Dauphiné.

En date du 21 février 2019, madame la présidente de la communauté de communes des Vals du Dauphiné adresse une demande au tribunal administratif la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Le projet du **plan local d'urbanisme intercommunal** (P.L.U.i. **Ouest**)  
et des **zonages d'assainissement**  
de la communauté de communes des Vals du Dauphiné

En date du 20 mars 2019, sous la référence **N°E19000078 / 38**, monsieur le président du tribunal administratif acte la désignation d'une commission d'enquête pour une période proposée en juin 2019. Pour respecter les délais de 3 mois accordés aux personnes publiques associées pour transmettre leur avis, l'enquête est différée en septembre. La commission se compose de 3 membres, monsieur Rémy Pasteur, président, monsieur André Martin et monsieur Thierry Monier.

Madame la présidente de la communauté de commune des « VALS du DAUPHINE » publie un arrêté d'enquête publique sous le **N° 879-2019-176 en date du 7 juin**.

**NB : Les exigences réglementaires de l'enquête publique.**

L'enquête publique doit vérifier ou permettre que résidents et propriétaires de la commune aient accès à toutes les informations relatives à ce projet. Elle doit lui permettre aussi de bien discerner les points du règlement qui sont modifiés par l'application de ce projet. Elle doit permettre enfin au public de pouvoir exprimer un avis, de formuler des observations ou des contre-propositions écrites sur les registres réglementaires réservés à cet effet.

Conformément à l'article L.123-1 modifié par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 236](#), cette enquête publique **doit permettre d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions recueillies au cours**

de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.



## **2<sup>ème</sup> PARTIE :**

### **Le PROJET de P.L.U.i**

## 2.1. Rappel historique



Le Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal, est devenu une compétence automatique des EPCI, sauf opposition d'une partie des communes. Le territoire des VDD a anticipé cette réglementation en lançant la démarche de PLU intercommunal.

La communauté de communes des VDD est issue de la fusion de 4 EPCI :

- La CC de la Vallée de l'Hien
- La CC des Vallons de la Tour
- La CC de Bourbre Tisserands
- La CC des Vallons du Guiers

Ces communautés de communes avant la fusion au sein des VDD ont lancé chacune la mise en place d'un PLUI.

Les communautés de communes de la Vallée de l'Hien et des Vallons de la Tour ont démarré leurs procédures en même temps et les ont fusionnées en un seul PLUI au stade du diagnostic, fortes de points de vue partagés. Le présent PLUI porte sur ces deux anciens territoires. Les diagnostics ont initialement été réalisés indépendamment mais systématiquement mis en perspective, ce qui a facilité la fusion des deux procédures. Pour une facilité de lecture ce PLUI est dénommé PLUI des VDD ouest ou du secteur des Vallons de la Tour – de la Vallée de l'Hien. Les deux autres ex CC de Bourbre Tisserands et des Vallons du Guiers, ont fusionné leur démarche en début de procédure et ont démarré après la partie ouest des VDD.

Pour le territoire des Vals de Dauphiné Ouest, il s'agit de mettre en œuvre un projet structurant de développement et de cohésion et de formaliser des lignes communes au territoire dans les différents domaines démographiques, de l'habitat, économiques dont agricoles et touristiques, etc.

Le PLUI constitue aussi un outil commun en termes de gestion des autorisations d'urbanisme, visant à effacer les « effets de frontière » et facilitant pour l'ensemble des usagers une lecture commune des règles d'urbanisme mais qui reste adaptées aux particularités de certaines communes.

Dans ce contexte évolutif de construction d'une nouvelle communauté de communes basée sur une démarche de projet (et pas uniquement sur des critères administratifs), le PLUI VDD Ouest est à lire comme une première démarche de traduction d'un projet territorial qui se dessine. Toutefois il s'agit de ne pas « graver » de façon rigide des orientations de développement et de ne pas fermer le champ des possibles.

Le PLUI des VDD OUEST s'inscrit dans la volonté des deux anciennes Communautés de Communes d'élaborer un document de programmation urbaine cohérent et partagé par tous.

## 2.2. Le territoire « Vals du Dauphiné Ouest »

Le territoire communautaire, à l'origine rural, est soumis depuis plusieurs dizaines d'années à un développement urbain important, lié à :

- sa position à mi-chemin entre la métropole lyonnaise, Chambéry et Grenoble. Cette position conduit de nombreux ménages dont les lieux de travail sont partagés entre ces polarités externes, à s'installer sur le territoire, trouvant ainsi un compromis entre un produit logement adapté à leurs besoins et à leur budget (logement individualisé très recherché) et des lieux de travail facilement accessibles ;
- Une très bonne accessibilité par les autoroutes et en particulier l'A43, axe majeur Est-Ouest de Rhône -Alpes et par un réseau TER qui relie le territoire aux pôles urbains voisins.

Le territoire des Vals du Dauphiné Ouest s'organise autour du pôle urbain de La Tour du Pin et totalise plus de 33 000 habitants, répartis sur 18 communes avec une croissance démographique annuelle d'environ 1.1 %/an (depuis 2008), traduisant une attractivité correcte.

Le territoire est aussi un secteur productif avec plus de 10 000 emplois offerts grâce à l'accueil de nombreuses entreprises et en particulier de grandes entreprises de production industrielle. Cette armature économique permet aussi d'attirer de nombreux actifs habitant hors du territoire des Vals du Dauphiné.

L'axe routier de l'A43 constitue la colonne vertébrale du territoire, principal support du développement urbain et économique, complété par l'A48 à partir desquelles se distribue un réseau de dessertes structurantes du territoire avec les différentes départementales

Il s'agit à travers le PADD des VDD Ouest de servir l'ambition d'un développement maîtrisé permettant de valoriser les Vallons de la Tour et la Vallée de l'Hien comme territoires d'accueil résidentiel, d'accueil économique, d'accueil d'équipements et de services structurants.

Ce développement s'intègre dans une démarche équilibrée entre « ville et campagne », visant à préserver les qualités du territoire en tant que supports de son identité et de son attractivité, ses paysages, ses milieux naturels (notamment ceux liés à l'eau), son patrimoine bâti dauphinois.

Le développement envisagé prévoit ainsi la valorisation des espaces urbains, le confortement des centralités, le développement de l'emploi et des services à la population, la préservation/valorisation des paysages emblématiques et de la naturalité.

Le PLUI des VDD OUEST bien que de taille territoriale modeste, décline tous les registres d'un développement harmonieux et durable

### 2.3. Contexte général

Le contexte territorial est très évolutif avec les fusions des EPCI au sein des Vals du Dauphiné depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Ce nouveau contexte et le constat de nombreuses convergences a amené à fusionner les deux démarches de PLUI lancées initialement sur les ex Communautés de communes des Vallons de la Tour, d'une part, et de la Vallée de l'Hien d'autre part.

Le PLUI recherche une large ouverture et laisse volontairement des marges d'évolution dans divers domaines, de façon à permettre la mise en œuvre des politiques communautaires à venir. Toutes les orientations mises en place par le PADD ne doivent pas être considérées comme bloquantes vis-à-vis des évolutions futures des politiques économiques, résidentielles, des équipements et de mobilité.

La démarche du projet territorial a identifié de nombreuses possibilités de développement, toutes ne sont pas proposées par ce PLUI. Certains secteurs de développement économique ou résidentiel possibles ont été identifiés, mais n'apparaissaient pas « matures » au moment du débat des orientations sur le développement du territoire. Leur développement est remis à plus tard compte tenu des priorités données :

- Au recentrage du développement sur les espaces déjà urbanisés ;
- Aux espaces économiques ou résidentiels ayant déjà fait l'objet d'investissements publics dans les infrastructures et les équipements ;

Le PLUI des VDD OUEST raisonne à une échelle de temps de douze ans à la fois réaliste et suffisante en terme de perspective et d'opportunité de développement.



## 2.4. Les grands principes d'élaboration du PLUI

### *La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable*

Le règlement du PLUI est structuré de la façon suivante :

- Le plan de zonage intègre les zones U, AU, A et N, les emplacements réservés, les identifications au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, ...
- Un plan croisant le zonage et les risques (PPR et traduction réglementaire des aléas)
- Pour l'enveloppe des zones U et AU, un règlement graphique détermine les destinations et sous destinations admises
- Pour l'enveloppe des zones U et AU, un règlement graphique détermine la volumétrie et les implantations des constructions ainsi que le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les dispositions édictées par le règlement sont nécessaires pour traduire les orientations du PADD de la façon suivante :

#### **Les destinations et sous-destinations.**

Le PLUI a recours aux destinations et sous-destinations offertes par le code de l'urbanisme rénové. Ainsi dans les zones U hors OAP, le règlement graphique met en place plusieurs types de secteurs :

- **Secteur 1** : secteur de centralité majeure : correspondant à l'ensemble des centres villes, bourgs et villages. Ce secteur est mis en place pour faciliter l'animation des centres en favorisant une multifonctionnalité (logements, commerces, services, équipements, activités artisanales sans nuisances pour le voisinage résidentiel...). C'est dans ces secteurs que doivent principalement être confortées les fonctions commerciales.
- **Secteur 2** : secteur de centralité élargie : ce secteur est mis en place à la Tour du Pin. Il a pour objectif d'élargir les fonctions de centralité (mixité des destinations) sans toutefois étirer les linéaires commerçants du centre. Dans cet objectif les activités existantes de la sous destination « Artisanat et commerce de détail » peuvent évoluer, s'étendre. Mais de nouvelles constructions de cette sous-destination ne sont pas amenées à s'implanter dans ce secteur. La localisation prioritaire du commerce est dans le centre en application du PADD.
- **Secteur 3** : quartier à dominante résidentielle : ces secteurs concernent toutes les communes. La fonction résidentielle constitue la fonction principale. Ces quartiers ne sont pas amenés à voir se développer des destinations qui ont leur place dans les centres (commerces, restauration, services etc.). Toutefois certaines de ces activités peuvent ponctuellement être présentes dans ces quartiers. Le PLU prévoit la gestion de l'existant (extension possible) mais n'autorise pas de nouvelles implantations de destinations qui soit viendraient en concurrence du renforcement de l'animation des centres soit n'apparaissent pas compatibles avec le voisinage résidentiel par les nuisances ou désagréments potentiels.
- **Secteur 4** : quartier spécifique : cette typologie n'est présente qu'à la Tour du Pin. Il s'agit d'identifier les pôles d'activités (des services.) inscrits dans des quartiers résidentiels. Ces polarités sans concurrencer le centre remplissent un rôle de service de proximité aux habitants. Le PLU permet leur gestion limitée.

Les OAP concernent les zones AU ouvertes à l'urbanisation et certains secteurs de zones U. Dans ces secteurs les orientations d'aménagement et de programmation définissent les formes urbaines, les densités et les orientations en matière de qualité paysagère et environnementale attendues. Il n'est donc pas apparu nécessaire de doubler l'OAP de règles concernant les caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.

Les zones A (agricoles) présentent différentes typologies de bâti :

- Des bâtiments techniques agricoles de grande volumétrie isolés ou insérés dans un hameau agricole.
- Des activités artisanales disséminées de façon historique dans l'espace rural
- Un habitat traditionnel aux implantations proches des voies et souvent sur limites séparatives.
- Des constructions établies depuis les années 1960/70 et ne constituant pas des hameaux dont les implantations sont en retrait des voies et des limites séparatives.

L'enjeu du règlement est de gérer la diversité de ces situations ce qui exige une certaine souplesse. Pour mémoire en zone agricole hors STECAL, il n'y a pas de nouvelles constructions possibles en dehors des bâtiments techniques agricoles (et des éventuelles habitations des agriculteurs si elles sont justifiées comme nécessaires) des extensions des habitations, des annexes et piscines.

**Secteur 5 :** secteur à dominante d'équipements : il s'agit en les identifiant de maintenir une vocation d'équipement marquée aux pôles d'équipements structurants. Si les équipements sont autorisés dans tous les secteurs du PLU pour leur rôle d'accompagnement des besoins démographiques et économiques du territoire, il s'agit dans ces secteurs 5 de flécher le renforcement des pôles d'équipements.

**Secteur 6 :** secteur d'accueil économique à dominante d'activités de production. La communauté de communes a étudié un schéma d'accueil des entreprises dans lequel elle priorise certaines zones économiques et clarifie les vocations. Le PLU, par le PADD, affiche aussi une volonté de clarification des fonctions des sites économiques avec la difficulté qu'aujourd'hui les ZAE ont souvent à la fois une fonction de production et aussi d'une fonction commerciale. Aussi, dans cet objectif de mettre en œuvre cet objectif de clarification d'accueil, le règlement du secteur 6 prévoit que ces zones sont dédiées à la production. Il limite les nouvelles surfaces commerciales mais gère celles qui sont présentes par une extension limitée. Ainsi la sous-destination Artisanat et commerce de détail est autorisée uniquement dans les conditions suivantes :

- Pour les extensions des activités existantes de la sous destination Artisanat et commerce de détail. Dans ce cas l'extension est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.
- Pour les nouvelles implantations : elles sont autorisées uniquement si elles constituent des locaux d'exposition/vente des activités présentes de la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

**Secteur 7 :** secteur d'accueil économique à dominante d'activités commerciales. Il correspond aux pôles commerciaux dont certains comportent des activités de production. Aussi dans cet objectif de mettre en œuvre l'objectif de clarification d'accueil, le règlement du secteur 7 prévoit que ces zones sont dédiées aux activités « Artisanat et commerce de détail » et en particulier dans des formats qui ne viennent pas concurrencer les cellules commerciales de centralité. Ainsi le règlement prévoit : « La sous-destination Artisanat et commerce de détail est autorisée uniquement dans les conditions suivantes : La surface de vente doit au minimum être de 300m<sup>2</sup> par enseigne ou par local commercial. Les ensembles commerciaux présentant des surfaces de vente inférieure à 300m<sup>2</sup> par local commercial sont interdits ». Le règlement interdit les nouvelles constructions des autres occupations économiques non commerciales et gère celles qui sont présentes par une extension limitée. Ainsi les industries et les entrepôts sont autorisés uniquement dans le cas d'extensions des activités existantes. Dans ce cas l'extension est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

Ces secteurs 6 et 7 à vocation économiques peuvent comporter ponctuellement des habitations présentes. Le PLUI permet leur gestion mais n'admet pas de nouvelles implantations.

Conformément au Code de l'urbanisme, le PLUI de la CCVD a recours aux destinations et sous-destinations pour articuler les différentes fonctionnalités urbaines possibles avec les règlements écrits et graphiques (à l'exception des OAP).

## 2.5. Les destinations à l'échelle du PLUI

### *Dans les zones AU et les zones U soumises à OAP*

Les OAP concernent les zones AU ouvertes à l'urbanisation et certains secteurs de zones U. Dans ces secteurs les orientations d'aménagement et de programmation définissent le programme et les fonctions attendues dans ces secteurs. Il n'est donc pas apparu nécessaire de doubler l'OAP de règles concernant les destinations.

### *Dans les zones A (agricoles)*

Les zones A sont des secteurs dédiés à la production agricole.

Ces zones sont strictement dédiées à l'activité économique agricole. Sont admises uniquement :

- Les constructions d'habitations et les constructions techniques nécessaires aux exploitations agricoles professionnelles. Le caractère professionnel a été défini dans les dispositions générales de façon à éviter le mitage de l'espace agricole. Les activités secondaires à l'activité agricole (comme l'agro tourisme) ou découlant de la production et de sa valorisation (transformation et vente des produits de l'exploitation concernée) font partie intégrante de l'activité agricole et sont donc autorisées ;
- La gestion des habitations existantes (extension limitée des habitations construction des annexes et piscines en taille et en nombres limités et à moins de 20 m de la construction principale). Les nouveaux logements sont admis uniquement lorsqu'ils constituent des logements de fonction nécessaires à l'exploitation agricole.

Deux types de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) sont mis en place :

- Les secteurs Ai mis en place pour gérer des activités non agricoles présentes dans la zone agricole. Le règlement autorise les extensions des constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », les « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », la restauration, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.
- Les secteurs At mis en place pour gérer les activités et hébergements touristiques présents en zone agricoles (secteur d'hébergement insolites à Biol par exemple). Dans ces secteurs sont autorisés les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables.

### *Dans les zones N (naturelles)*

Les zones N sont des secteurs de protection des espaces naturels et des paysages et des fonctionnalités écologiques.

Elles sont dédiées à la préservation des milieux naturels, des paysages (ces secteurs peuvent présenter des constructions non intégrées à l'enveloppe urbaine ou aux hameaux constitués tels que définis par le PLUI (pour mémoire secteurs d'habitat regroupé, totalisant au moins 15 constructions de logements regroupées que ce soit en hameau traditionnel ou en quartiers développés plus récemment). Une large majorité de ces zones est aussi inapte au développement en raison de la faiblesse des accès (voiries, absence de transports en commun, absence ou insuffisance de réseaux d'assainissement, insuffisance des réseaux électriques, absence d'équipements publics). Dans ces secteurs il n'est pas programmé le renforcement de ces infrastructures à l'échéance du PLUI.

Aussi les zones N n'autorisent aucune construction nouvelle en dehors de la gestion des habitations existantes dans les mêmes conditions que la zone agricole (extension limitée des habitations construction des annexes et piscines en taille et en nombres limités et à moins de 20 m de la construction principale).

Deux types de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) sont mis en place :

- Les secteurs Ni mis en place pour gérer des activités non agricoles présentes dans la zone naturelle. Le règlement autorise les extensions des constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », les « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », la restauration, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.
- Les secteurs NL mis en place pour gérer les activités de loisir (aires de plein air et équipements sportifs...).

### **Dans les zones U hors OAP**

Ainsi dans les zones U hors OAP, le règlement graphique met en place plusieurs secteurs :

#### **A : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines historiques dominantes**

Ces secteurs correspondent aux quartiers et hameaux dominés par une forme urbaine historique avec les caractéristiques principales suivantes :

- A l'alignement
- Des volumétries sur rue toujours supérieures au R+1 et allant jusqu'à R+2+c
- Des faitages en majorité parallèles à la voie et dans certains bourgs perpendiculaires à la voie,
- Implantées sur limites séparatives en ordre continu (d'une limite à l'autre ou semi-continu (sur au moins une limite séparative)).
- Ces secteurs présentent une emprise au sol importante en particulier à la Tour du Pin et relativement peu d'espaces végétalisés (sauf dans les bourgs où les jardins sont présents sur l'arrière et forment une couronne végétale).

#### **B1 : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines densifiées de première couronne et B2 :**

Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines de transition de seconde couronne

Ces secteurs concernent essentiellement La Tour du Pin. Ce sont des secteurs où les formes urbaines sont hétérogènes et aptes à une densification dans le prolongement du centre. Cette densification est souhaitée de façon échelonnée. Le règlement de ces secteurs vise à mettre en place une gradation de densités et de volumétries depuis le centre jusqu'aux espaces pavillonnaires et à maintenir une végétalisation en accompagnement de la densification.

#### **C : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines à dominante pavillonnaire**

Les sites concernés présentent des implantations relativement homogènes :

- En retrait des voies mais avec des retraits variables
- Des volumétries jusqu'à R+1+c
- En retrait des limites séparatives (majoritairement supérieur à 4 m)

Les secteurs à dominante pavillonnaire présentent des enjeux liés à l'amélioration et à la transformation des logements pour faire face aux évolutions des situations familiales (extensions), et de requalification énergétique notamment. Les enjeux sont aussi liés au maintien de l'accès à l'éclairage naturel et aux énergies renouvelables en cas de densification en évitant une densification « mal pensée » qui génère des effets de masques d'une construction à l'autre

Ces secteurs sont aussi marqués par une forte proportion d'espaces végétalisés des jardins et une faible emprise au sol des constructions (moins de 20% des terrains en moyenne est occupée par des constructions). L'enjeu dans ce domaine est de maintenir le caractère verdoyant et l'homogénéité paysagère induite par cette forme urbaine tout en facilitant une optimisation foncière.

Aussi le règlement des secteurs C vise à faciliter une plus grande occupation du terrain par les constructions et laisse de nombreuses marges d'évolution pour l'habitat présent, il recherche aussi le maintien d'une forte proportion d'espaces végétalisés pour maintenir cette cohérence paysagère.

#### **D : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux grands ensembles d'équipements**

Ces secteurs correspondent aux grands pôles d'équipements. Les formes urbaines actuelles montrent des implantations et des volumétries très diverses :

- En retrait des voies ou à l'alignement selon les sites
- Des volumétries très variables et pouvant être importantes (Salles des fêtes, gymnase...)

- Des implantations généralement en retrait des limites séparatives (retrait majoritairement supérieur à 4 m)

Les enjeux de ces sites sont multiples :

- Favoriser une optimisation du foncier
- Prendre en compte la diversité des contraintes techniques liées à la diversité des équipements.

Le règlement mis en place par le PLUI vise à faciliter toutes les évolutions sur place plus économes en foncier et en budget qu'une relocalisation sur d'autres sites. Aussi le PLUI libère les règles d'implantation et de hauteur.

**E** : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux activités économiques.

Ces secteurs correspondent à deux typologies : des zones d'activités et les implantations isolées hors zone d'activités.

Les formes urbaines actuelles montrent les principales caractéristiques suivantes :

- Des implantations en retrait variable mais systématique de la voie – De volumétries très diverses le plus souvent importantes y compris dans les tissus urbains où certaines activités se sont implantées de façon historique
- Une implantation en retrait des limites séparatives (majoritairement supérieur à 5 m).

Les enjeux de ces sites sont multiples :

- Favoriser une optimisation du foncier nécessaire aux évolutions des entreprises.
- Prendre en compte la diversité des contraintes techniques liées à la diversité des activités dont les process de production ou d'activités sont très divers.
- Inciter à une qualité de l'espace perçu sur rue dans le cadre notamment d'une végétalisation du front de rue.

Le règlement mis en place par le PLUI vise à faciliter toutes les évolutions sur place des entreprises présentes. Aussi le PLUI libère les règles d'implantation de volumétrie pour tenir compte de cette diversité. Il met aussi en place des prescriptions visant à renforcer la qualité de l'espace urbain par le paysagement des fronts de rue et la végétalisation des stationnements.

**F** : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux ensembles d'intérêt patrimonial.

Ces secteurs correspondent à différents ensembles bâtis qui sur le plan urbain présentent une véritable valeur patrimoniale par l'homogénéité des implantations, des volumétries, des alignements sur rue des traitements des espaces végétalisés.

Cela concerne notamment plusieurs secteurs de la Tour du Pin, Montagnieu et St Clair de la Tour sur du bâti historique ancien ou sur des formes plus contemporaines liées à des opérations d'ensemble

Au-delà de l'identification au titre de l'article L151-19 des éléments architecturaux ou végétaux qui constituent un caractère patrimonial, il s'agit aussi de préserver la forme urbaine dans sa cohérence.

Le règlement des secteurs F vise à laisser des possibilités d'évolutions de ces constructions tout en assurant cette cohérence urbaine.

La sectorisation des zones U permet de cibler les prescriptions réglementaires en tenant compte de fonctionnalités dominantes. Ces dispositions ont pour intérêt de clarifier les attentes de la collectivité en les justifiant tant en termes de constat de l'existant que d'objectifs vers lesquels tendre à moyen terme.

## 2.6. Les typologies de formes urbaines à l'échelle du PLUI

### *Dans les secteurs d'OAP (U et AU)*

Les OAP concernent les zones AU ouvertes à l'urbanisation et certains secteurs de zones U. Dans ces secteurs les orientations d'aménagement et de programmation définissent les formes urbaines, les densités et les orientations en matière de qualité paysagère et environnementale attendues. Il n'est donc pas apparu nécessaire de doubler l'OAP de règles concernant les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.

### *Dans les zones A (agricoles)*

Les zones agricoles présentent différentes typologies de bâti :

- Des bâtiments techniques agricoles de grande volumétrie, isolés ou insérés dans un hameau agricole ;
- Des activités artisanales disséminées de façon historique dans l'espace rural ;
- Un habitat traditionnel aux implantations proches des voies et souvent sur limites séparatives ;
- Des constructions établies depuis les années 1960/70 et ne constituant pas des hameaux dont les implantations sont en retrait des voies et des limites séparatives.

L'enjeu du règlement est de gérer la diversité de ces situations ce qui exige une certaine souplesse. Pour mémoire en zone agricole hors STECAL, il n'y a pas de nouvelles constructions possibles en dehors des bâtiments techniques agricoles (et des éventuelles habitations des agriculteurs si elles sont justifiées comme nécessaires), des extensions des habitations, des annexes et piscines.

### *Dans les zones N (naturelles)*

Les zones naturelles présentent différentes typologies de bâti :

- Des activités artisanales disséminées de façon historique dans l'espace rural,
- Un habitat traditionnel aux implantations proches des voies et souvent sur limites séparatives,
- Des constructions établies depuis les années 1960/70 et ne constituant pas des hameaux dont les implantations sont en retrait des voies et des limites séparatives.

L'enjeu du règlement est de gérer la diversité de ces situations ce qui exige une certaine souplesse. Pour mémoire en zone naturelle hors STECAL, il n'y a pas de nouvelles constructions possibles en dehors des extensions des habitations, des annexes et piscines.

## 2.7. La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin de valoriser et de maintenir le caractère patrimonial des espaces urbains, et de renforcer l'attractivité du territoire par la qualité des productions de constructions, le PLUI met en place des règles d'intégration des clôtures, des toitures, des façades, des fermetures et menuiseries, des équipements techniques et d'insertion générale dans le site. Une distinction est faite pour les différents types de bâti pour prendre en compte les spécificités techniques ou architecturales :

- Des constructions d'activités économiques et agricoles ;
- Du bâti ancien de façon à prendre en compte la singularité des formes urbaines et architectures traditionnelles.
- Du bâti construit depuis les années 1960 et celui à venir relevant plus de formes architecturales standardisées.

Le recours au classement de certains bâtiments remarquables est certes permis par le CU mais peut être perçu par les propriétaires comme une contrainte financièrement lourde et injustifiée.



## 2.8. Les bases du zonage

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLUI distingue, conformément à la réglementation, quatre types de zones :

- Les zones U, dites zones urbaines : peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- Les zones AU, dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
- Les zones A, dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique ;
- Les zones N, dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

A travers les zones mises en place, il s'agit d'adapter les développements urbains à la réalité des contraintes du territoire (environnementales, agricoles, capacités économiques à accompagner le développement en matière d'infrastructures et de réseaux), et en cohérence avec les objectifs du PADD. C'est une vision globale du développement et de l'aménagement du territoire qui est mise en œuvre par le PLUI.

Le zonage traduit la recherche d'un équilibre entre :

- Un développement résidentiel adapté au caractère attractif du territoire et aux capacités d'investissement de la collectivité d'une part ;
- La préservation des milieux naturels, des paysages facteurs d'attractivité et de qualité du cadre de vie, ainsi que des activités agricoles encore présentes d'autre part.

### Les zone U

La zone U correspond à l'enveloppe bâtie constituée existante des bourgs, villages et de la ville de la Tour du Pin. Cette enveloppe bâtie suppose une continuité d'urbanisation (ou une proximité entre les constructions). **Il a été retenu une distance maximum de 50 mètres entre deux constructions pour définir la continuité de l'enveloppe bâtie.** Il est considéré dans le PLUI qu'il y a une coupure urbaine dès lors que :

- La distance entre les constructions est bien supérieure à 50m,
- La topographie et la géographie particulière du site constituent une coupure physique : secteurs de fortes pentes, vallons marqués, cours d'eau...
- La présence de ruptures paysagères : présence de boisements... – Dans certains cas la présence de certaines infrastructures (autoroute, voiries, voie ferrée) constitue une rupture physique marquante.

La zone U concerne aussi les enveloppes bâties hors des bourgs. Pour celles-ci le PLUI distingue deux configurations :

- Le hameau traditionnel : il est défini dans le PLUI comme un petit ensemble de bâtiments agglomérés à usage principal d'habitation, d'une taille inférieure aux bourgs et aux villages et cumulant les critères suivants :
  - Un nombre de constructions limité (d'au moins une quinzaine de constructions destinées à l'habitation) ;
  - Un bâti regroupé et structuré ;
  - Un groupement isolé et distinct du bourg ou du village (en discontinuité).

- Les groupes de constructions d'habitations homogènes : ils sont définis dans le PLUI comme des groupes de plusieurs bâtiments qui, bien que ne constituant pas un hameau, se perçoivent comme appartenant à un même ensemble homogène, compte tenu de leur implantation les uns par rapport aux autres et notamment la distance qui les sépare, leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux (topographie, coupure liée à une voie, un cours d'eau, un boisement etc.).

Comme pour le hameau, le fait que les constructions soient édifiées sur des parcelles contiguës n'implique pas nécessairement qu'elles constituent un groupe de constructions, lequel est caractérisé également par une proximité des bâtiments. Cette proximité est définie dans le PLUI par une distance inférieure à 50m entre deux constructions principales hors exploitations agricoles.

La zone U englobe les centres historiques et les extensions résidentielles qu'elles soient pavillonnaires ou plus denses, les zones d'activités constituées, ou les espaces économiques hors zones d'activités équipées, les secteurs d'équipements, de service etc.

Un hameau ou un ensemble d'habitations qui intègre des exploitations agricoles professionnelles identifiées dans le diagnostic et où l'activité agricole apparaît dominante est maintenu en zone agricole afin de favoriser les conditions de pérennité des exploitations.

Lorsque l'activité agricole n'apparaît plus pérenne, ou que la construction agricole éventuellement présente n'a plus d'usage professionnel marqué, le hameau ou le groupe d'habitation est intégré dans une zone U (sous réserve du respect des critères définis pour ces typologies bâties).

### Les zones AU

Afin de répondre à l'objectif de conforter le développement urbain résidentiel et économique tout en maîtrisant les dynamiques de construction, le PLUI met en place plusieurs types de zones AU :

- Les zones 1AU ouvertes à l'urbanisation en raison de la présence des équipements au droit de chaque zone AU. Certaines, comme les zones U, peuvent toutefois être concernées par une trame dite d'inconstructibilité mise en place au titre de l'article R151-30 et R151-31 du code de l'urbanisme pour des raisons de salubrité en raison de la nécessité de réalisation de travaux de mise aux normes des équipements de traitement des eaux usées et/ou des réseaux d'assainissement. Ces zones concernent essentiellement des secteurs dédiés principalement au développement résidentiel en confortement des bourgs soit par renouvellement du tissu urbain soit sur du foncier inscrit dans l'enveloppe bâtie, soit sur du foncier en extension de l'enveloppe bâtie.
- Les zones 2AU fermées à l'urbanisation en raison de l'absence d'équipements en capacités suffisantes au droit de chaque zone AU. Ces zones concernent essentiellement des secteurs d'activités économiques comme l'extension de la ZAE de Bel Air à Sainte Blandine.

### Les zones A

La zone agricole est mise en place sur les secteurs identifiés dans le diagnostic comme étant occupés majoritairement par les activités agricoles professionnelles. Le diagnostic a montré que ces espaces sont importants économiquement.

Elle intègre l'ensemble des sièges d'exploitation professionnels pérennes identifiés dans le cadre du diagnostic à l'exception de ceux qui n'apparaissent plus pérennes et qui sont aujourd'hui enclavés au sein des espaces urbanisés tels que définis ci-avant.

Les bâtiments agricoles techniques agricoles existants ne sont pas identifiés spécifiquement sur le plan de zonage car ils ne constituent pas une information réglementaire, de plus l'évolution du contexte agricole dans le temps rendrait cette information rapidement caduque. Cette information figure dans le rapport de présentation tome 1 et n'a de valeur qu'au moment de la réalisation du PLUI.



Les STECAL AI et AT permettent de gérer des activités économiques pour le AI et touristiques pour le AT.  
Leur délimitation est réalisée strictement sur le foncier occupé par ces activités.

## Les zones N

La zone naturelle est mise en place sur l'ensemble des sites à fort enjeu paysager ou écologique :

- La continuité des collines boisées ;
- Les milieux humides : le réseau hydrographique dans les espaces non bâtis et les milieux associés proches des cours d'eau (zones humides, ripisylves) ;
- Les sites à enjeux écologiques forts identifiés sont en large majorité intégrés à la zone naturelle.

La continuité de la zone naturelle telle qu'elle est mise en place dans le PLUI permet d'intégrer l'ensemble des corridors majeurs à l'échelle du territoire. On rappelle que cette zone n'admet pas de construction en dehors de la gestion limitée de l'existant. Le zonage traduit ainsi le parti d'aménagement du territoire en matière de préservation des valeurs naturelles et paysagères. Elle peut intégrer ponctuellement en bordure ou au sein de ces grands ensembles paysagers ou naturels des clairières, des parcelles agricoles, des pâtures.

Toutefois dans la situation de ces parcelles concernées, c'est l'enjeu paysager ou la fonctionnalité écologique globale qui prime à l'échelle de l'ensemble du territoire du PLUI. On rappellera par ailleurs que le classement en zone N permet l'exploitation des terres agricoles et ne remet pas en cause les pratiques culturelles agricoles. Aucun siège d'exploitation identifié dans le cadre du diagnostic n'est présent en zone N et les nouvelles constructions agricoles sont interdites.

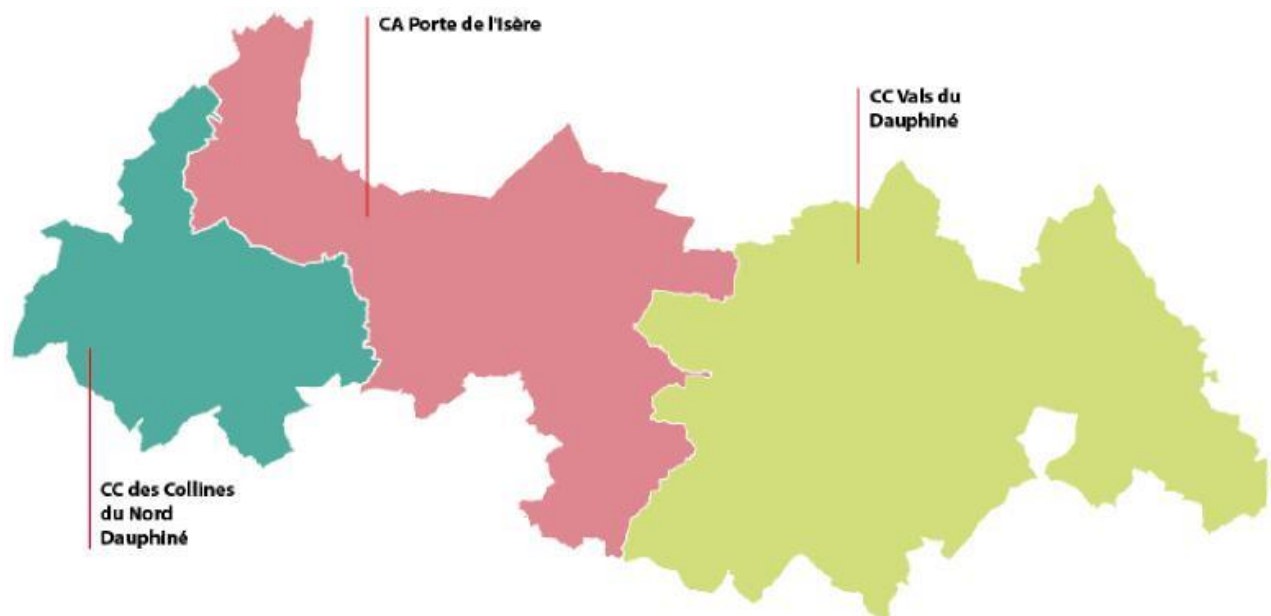
Les STECAL NI et NL permettent de gérer des activités économiques pour le NI et de loisirs pour le NL.  
Leur délimitation est réalisée strictement sur le foncier occupé par ces activités. En particulier à St Victor de Cessieu.

Le zonage du PLUI est conçu de manière cohérente avec les contraintes du territoire et l'héritage du passé. Il respecte les lignes directrices du PADD en respectant des règles simples de définition de la tache urbaine. En rupture complète avec les documents d'urbanisme antérieurs, il mériterait d'être associé à une présentation claire des ordres de priorité du classement des parcelles en zone constructible.

## 2.9. La cohérence du PLUI avec le SCOT et les Communes

### 2.9.1 Approche générale

Avec la loi ALUR, la structure de la hiérarchie des normes entre les documents a été simplifiée par la mise en place du rôle intégrateur du SCOT vis-à-vis des normes supérieures. Cette disposition concerne le présent PLUI, le SCOT Nord Isère ayant été approuvé en décembre 2018, il a intégré les normes supérieures.



Documents avec lesquels le PLUI doit être compatible en présence d'un SCOT	Présence sur le territoire
Les schémas de cohérence territoriale	Oui - approuvé en décembre 2018
Les schémas de mise en valeur de la mer	Non concerné
Les plans de déplacements urbains	Non concerné
Les programmes locaux de l'habitat	En cours de réalisation non approuvé
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports	Non concerné

### 2.9.2 Le Projet démographique

Le projet de développement s'appuie sur une croissance démographique globale à un niveau de l'ordre de 1,4% par an, s'inscrivant dans le scénario de développement permis par le SCOT Nord-Isère 2013-2029 et en tenant compte d'un avancement différent des communes dans l'atteinte de l'objectif de cohérence territoriale attendu à l'échéance du SCOT, et réaffirmé par le PADD du PLUI et par le PLH des Vals du Dauphiné en cours de finalisation.

Le scénario retenu dit « rattrapage de cohérence » est basé sur les objectifs de développements du SCOT, ajusté selon l'avancement des objectifs communaux. Il est donc compatible avec les orientations du SCOT Nord Isère, mais également avec le PLH 2019-2024 en cours d'approbation des Vals du Dauphiné qui intègre également ce scénario de rattrapage pour 6 ans. Ce document prévoit la production de 3 600 logements, dont la moitié pour la partie Ouest des Vals du Dauphiné.

Ce scénario à 1,4% de croissance démographique a été retenu pour tenir compte :

- De l'attractivité du territoire, des besoins locaux (desserrement...) ;
- De la nécessité de produire une offre qualitative de centre-ville et de centre-bourg permettant de maintenir les jeunes ménages et des ménages constitués dans les centralités ;
- Des nombreux projets de renouvellement urbain en cours de maturation sur les centralités et les communes périurbaines : Il apparaît ainsi essentiel que le PLUI conserve à ces communes les capacités nécessaires du support de développement prévu par le SCOT, afin de donner au territoire la possibilité d'atteindre les objectifs de cohérence fixés à l'horizon 2030 ; dans le même temps, la production reste encadrée sur les communes les plus rurales afin d'éviter les phénomènes de reports qui iraient à l'encontre de cette cohérence globale recherchée ;
- Des investissements importants, réalisés, en cours ou programmés en termes de réseaux (eau, assainissement, pluvial) de la présence des gares et arrêts de TER et de l'armature en équipements qui permet d'accompagner ce développement ;
- Des nombreux emplois présents sur le territoire et à proximité (CAPI notamment) et des perspectives de développement économiques.

## Enseignement du passé

De 2006 à 2015, 2200 logements ont été produits, ce qui représente en moyenne 220 logements par an sur l'ensemble du territoire. Cette production demeure globalement inférieure aux objectifs du SCOT, notamment en raison d'un foncier contraint sur la ville-centre et les secteurs attenants des communes périurbaines de Saint-Jean de Soudain, La Chapelle de la Tour et Saint-Clair de la Tour où les projets de requalification de friches sont très souvent encore à ce jour en phase d'étude ;

Dans le même temps, la production sur les communes les plus rurales (la catégorie « villages » du SCOT) est restée mesurée même si dans certains cas (Sainte-Blandine, Le Passage), le développement d'opérations qualitatives favorisant la mixité sociale bénéfique pour l'ensemble du territoire ont pu légèrement dépasser leurs objectifs globaux, ce que prévoit le SCOT révisé et approuvé le 5 décembre 2018 : les logements locatifs sociaux étant considérés comme des « bonnes pratiques » à décompter des objectifs de construction.

### 2.9.3 Les besoins

Le point mort correspond au besoin en logements pour le seul desserrement des ménages. De 1999 à 2012, le desserrement des ménages constaté sur le territoire a été d'environ -0,01 personne par ménage et par an. Le scénario de développement démographique pour les prochaines années envisage un desserrement du même ordre ; Cela correspond à un besoin d'environ 760 logements qui seront à produire sur 12 ans pour simplement conserver la population à son niveau actuel ;

VDD Ouest	Gain			Besoin en logements lié au seul desserrement des ménages	Besoin en logements lié au développement démographique	BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS (12 ANS)	BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS PAR AN	Nb / logs / 1000 hab. / an
	Population (12 ans)	/ an	% / an					
Scénario « rattrapage de cohérence » PLH/SCOT à 1,4% an	6 422	535	1,4%	758	2 838	3 596	300	9,0

La vacance des logements (8% selon l'INSEE), ne permet pas de répondre aux besoins de création de logements, quand on considère qu'une vacance de 5% à 6% est nécessaire pour le bon fonctionnement de la rotation du parc de logements. Les logements identifiés dans le cadre du diagnostic par le groupe de travail apparaissent souvent peu mobilisables (rétention, problèmes de succession) ;

### 2.9.4 Comment satisfaire le besoin en logement des habitants

Le projet de développement s'avère très économe en consommation foncière nouvelle, puisque 82% de la production de logement est prévue au sein de l'enveloppe urbaine. A La Tour du Pin, la part des logements qui sera produits au sein de l'enveloppe urbaine existante est estimée à 84% (contre 45% demandé par le SCOT NI et 45% pour le seul renouvellement urbain). Pour les autres communes, elle est de 79% (contre 30% demandé par le SCOT NI et 22% pour le seul renouvellement urbain).

Les typologies de logements à orienter dans la production de logements ont été évaluées de façon à répondre aux besoins des habitants identifiés dans le diagnostic et entrer dans les objectifs de maîtrise de la consommation foncière développés par le SCOT.

Pour la ville centre de La Tour du Pin et la partie agglomérée des communes périurbaines de Saint-Jean de Soudain, Saint-Clair de La Tour et La Chapelle de la Tour, une densité de 40 logements à l'hectare est recherchée (50 logements à l'hectare en centre-ville et pour le quartier gare de La Tour du Pin) à travers la répartition suivante :

- 15% d'habitat individuel au maximum
- Plus ou moins 35% d'habitat intermédiaire
- Un minimum de 50% d'habitat collectif

Pour les bourgs relais de Biol et Saint-Victor de Cessieu, une densité de 30 logements à l'hectare est recherchée à travers la répartition suivante :

- 30% d'habitat individuel au maximum
- Plus ou moins 35% d'habitat intermédiaire
- Un minimum de 35% d'habitat collectif

Pour les villages (autres communes et parties non agglomérée des communes périurbaine) une densité de 20 logements à l'hectare est recherchée à travers la répartition suivante :

- 50% d'habitat individuel au maximum
- Plus ou moins 35% d'habitat intermédiaire
- Un minimum de 15% d'habitat collectif

**Le PLUI raisonne à une échéance théorique d'une douzaine d'années, ce qui nécessite, selon le scénario retenu, de produire environ 300 logements par an sur cette période.**

### 2.9.5 La capacité finale de production de logement

#### 1212 logements pour les Villages

Le territoire hérite d'un développement de l'habitat depuis plusieurs dizaines d'années sous la forme de grappes, le long des axes routiers en prolongement des centres-bourgs et villages et des hameaux. Ainsi les capacités résiduelles au sein de l'enveloppe urbaine du document s'avèrent très importantes et permettent d'accueillir une grande partie du développement (82%). Cependant, une grande partie des disponibilités est constituée de petites parcelles ne pouvant accueillir de projets de développement qualitatifs tels que recherchés par le PADD en matière de mixités des formes urbaines, de mixité générationnelle et sociale. Pour autant, ces parcelles situées dans l'enveloppe urbaine ne peuvent être rendues inconstructibles au regard de leur situation urbaine.

Cela explique, notamment sur les villages, le léger dépassement par rapport à l'objectif du PADD (1212 logements pour 1054 initialement prévus), calqué sur le reste à produire du SCOT.

L'écart de 15% par rapport à l'objectif du PADD est ramené à moins de 10% en décomptant les quelques 55 logements locatifs sociaux minimum permis par le PLU (voir partie 8 – mixité sociale) au sein de la seule enveloppe urbaine de ces communes (et donc non pris en compte dans les objectifs de constructions par le SCOT tel que défini dans le DOO p 96). Les capacités des villages restent donc dans un ordre de grandeur compatible avec le SCOT et le PLH.

Seule une commune ne dispose pas de secteur d'OAP, Belmont, dont l'intégralité du développement tel que prévu par le PADD, le SCOT et le PLH se fera au sein de l'enveloppe urbaine dans des secteurs morcelés.

#### 412 logements pour les Bourgs relais

Les capacités de ces communes correspondent quasiment à l'objectif maximal de 432 logements attendus par le PADD et le SCOT.

#### 417 logements pour les Communes Périurbaines

Ces communes participent au renforcement de la polarité de La Tour du Pin, ce que permet le SCOT pour au moins 25% de la production.

Au total, ces communes vont accueillir près de 700 logements, pour les 741 logement prévus par le PADD et le SCOT. Ce sont 225 logements (75 à St-Clair de La Tour – Le Martinet et 150 à Saint-Jean de Soudain- vallée de la Bourbre) qui viennent ainsi épauler la Ville-Centre, soit 32% de la production.

#### 1182 logements pour la Ville-Centre

La Tour du Pin apparaît très contrainte dans son développement en raison des limites physiques de son site. Toutefois, si elle ne parvient pas, dans l'état actuel de ses disponibilités foncière, à atteindre l'objectif plancher déjà fixé par le SCOT et repris par le PLH et le PADD, la Ville-Centre dispose d'un important potentiel de renouvellement urbain en plus de celui fléché par le PLUI. Ce potentiel lui laisse entrevoir une possibilité fiable d'atteindre cet objectif quantitatif.

#### Bilan de la répartition des constructions futures de logement

Au final, par rapport aux objectifs du PADD et du SCOT, la répartition de la production selon la hiérarchie urbaine est la suivante :

	Scénario SCOT / PADD / PLH	%	Capacités des enveloppes urbaines	%	Capacités du PLU	%
Villages	<b>1054</b>	29%	<b>978</b>	37%	<b>1212</b>	37%
Bourgs relais	<b>432</b>	12%	<b>287</b>	11%	<b>412</b>	13%
Communes périurbaines	<b>741</b>	21%	<b>381</b>	14%	<b>471</b>	14%
Ville-Centre	<b>1370</b>	38%	<b>1032</b>	39%	<b>1182</b>	36%
<b>Ensemble</b>	<b>3597</b>	<b>100%</b>	<b>2678</b>	<b>100%</b>	<b>3277</b>	<b>100%</b>

En conclusion, le PLUI n'augmente que très peu les surfaces de développement hors des enveloppes urbaines existantes et réduit fortement les enveloppes d'urbanisation prévues dans les documents d'urbanisme antérieurs au PLUI.

**En outre, la totalité des secteurs de développement en extension des enveloppes urbaines existantes est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, ces OAP venant en outre orienter des tènements jugés stratégiques au sein même des enveloppes urbaines existantes.**

Ainsi, sur les 32 secteurs d'OAP mis en place :

- 17 OAP, qui s'étendent sur 28,1 ha et représentent un potentiel d'environ 634 logements, sont en extension.

Il faut relever que parmi ces OAP en extension, 8 OAP (soit un potentiel d'environ 187 logements sur 10,1 ha) constituent le « parachèvement » d'une enveloppe urbaine, c'est à dire qu'elles sont entourées sur deux, voire trois de leurs côtés par des terrains déjà construits, et s'intègrent davantage dans le fonctionnement urbain de la commune que dans ses fonctionnalités agricoles ou naturelles.

Par ailleurs, parmi les 9 autres tènements en extension, au moins 4 ont été retenus parce qu'ils contribuent, dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble et de qualité, à conforter les centralités des villages auxquels ils se rattachent (Ste-Blandine, Rochetoirin, St-Victor-de-Cessieu-La Garine, Biol-ZA entrée de village)

- 14 OAP s'étendant sur 27,5 ha et représentant un potentiel d'environ 859 logements constituent le comblement d'un tènement de superficie supérieure à 3000 m<sup>2</sup> ou stratégique dans l'enveloppe urbaine. Parmi ces OAP situées dans les enveloppes urbaines, une dizaine intègrent au moins une partie en renouvellement urbain (démolition/reconstruction de terrains déjà construits)
- *A noter : 1 OAP mise en place sur St-Victor-de-Cessieu fait l'objet d'une servitude de projet au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme et n'est pas comptabilisée dans les chiffres ci-après.*

La densité moyenne des OAP s'élève ainsi à 26,7 logements/ha, répartie comme suit :

- - Une densité moyenne de 21,8 logements/ha sur l'ensemble des OAP mises en place dans les villages, compatible avec l'objectif de densité moyenne de 20 logements/ha fixé par le SCOT du Nord Isère, avec un minimum de 10 logements/ha sur Montrevel, en extension de deux polarités de cette commune rurale de la haute vallée de l'Hien, et de 37,6 logements/ha à Cessieu, au cœur du village
- - Une densité moyenne de 30,7 logements/ha sur les bourgs relais de Biol et St-Victor-de-Cessieu, compatible avec l'objectif de densité fixé par le SCOT du Nord Isère (30 logements/ha)
- - une densité moyenne de 27,4 logements/ha compatible avec l'objectif de 20 logements/ha fixé par le SCOT du Nord Isère sur les parties des communes périurbaines non situées dans le cœur urbain de la Tour du Pin, sur les centres-villages de Saint-Clair-de-la-Tour (La Corderie), Saint-Jean-de-Soudain et La Chapelle de la Tour, avec un minimum de 10,7 logements/ha sur le secteur de Trévoux-entrée Sud

Le bilan comptable du PLUI en terme de capacité de production de logement est conforme aux prescriptions du SCOT Nord-Isère. On notera toutefois que les hypothèses de densification à l'intérieur de la tache urbaine se vérifient rarement en raison, notamment, du phénomène de rétention foncière. Une capacité de production égale aux besoins risque de s'avérer insuffisante ce qui nécessitera probablement de procéder à une révision du PLUI à mi-parcours

## 2.9.6 Le projet économique

Le projet s'appuie sur une volonté de maintenir les équilibres entre emplois, services aux habitants et aux entreprises et l'habitat. Cela passe par le maintien des activités présentes en favorisant leurs évolutions sur le territoire et par l'accueil de nouvelles activités en équilibre avec le développement résidentiel. L'Ouest des Vals du Dauphiné est marqué par une structure économique traditionnelle mêlant activités de production, artisanat, services et commerces pour les achats hebdomadaires (centralité élargie de La Tour du Pin) et de proximité.

Ces éléments constituent un socle pour le développement économique. Il s'agit bien de maintenir et développer cette diversité économique sur le territoire à proximité des habitants.

**Le PLUI recherche donc le maintien et le développement de la diversité économique présente sur le territoire.**

Il est ainsi nécessaire d'offrir les conditions du développement économique dans le PLUI. Le développement économique s'appuie sur les espaces d'activités existant, par leur densification leur requalification et leur extension mesurée, en lien avec le Schéma d'Accueil des Entreprises travaillé à l'échelle des Vals du Dauphiné.

Ainsi en cohérence avec le SCOT, le PLUI identifie des sites de développement prioritaires :

- Le secteur de la ZAE des Vallons (extensions à Rochetoirin et Cessieu), en renforçant la vocation commerciale au nord et de production au sud ; Ces secteurs de développement sont encadrés par des OAP.
- Permettre les extensions de la ZAE de Bel Air à Sainte-Blandine et de la ZAE de Biol (notamment en vue de la relocalisation du silo actuellement situé au sein de l'enveloppe urbaine), en fonction des demandes, à vocation artisanale. Ces secteurs sont encadrés par des OAP.

Au total, l'extension des espaces d'activités du PLUI des VDD Ouest représente 40,6 ha sur les 82 ha autorisés par le SCOT pour l'ensemble des VDD.

La diversité économique passe aussi par l'armature commerciale. Le PLUI identifie deux types de secteurs d'accueil préférentiel du commerce que constituent les centralités (secteur 1 de la carte des destinations et sous-destinations) et centralités élargies (secteur 2). Ces deux secteurs permettent de répondre aux besoins de consommation courante des ménages.

### 2.9.7 Le projet d'évolution des services à la population

Le projet intercommunal recherche la valorisation et le renforcement de l'offre en équipements et services à la population notamment à travers la réponse à donner en matière :

- de santé (le maintien et le développement des professions de santé) ;
- de confortement des équipements de proximité (scolaires, sportifs, loisirs, culturels, etc.),
- de renforcement de l'armature numérique dans le cadre des politiques publiques supra communales avec le déploiement en cours des réseaux.

La maîtrise de la multiplication des déplacements motorisés sur courte distance. A l'échelle du territoire, les enjeux de déplacement sont essentiellement liés :

- Aux liaisons entre les pôles d'animation, les secteurs d'habitat et les pôles économiques et les haltes ferroviaires dans les déplacements quotidiens ;
- À leur confrontation avec les circulations de transit en particulier sur les RD 1006 et 1516.

Le projet territorial a pris la mesure de cet enjeu par des objectifs en matière :



- De sécurisation et d'attractivité des déplacements en modes doux (développement dans le cadre des aménagements des espaces publics d'un plus grand partage des usages entre déplacements motorisés et actifs). Ces aménagements ne nécessitent pas forcément de nouvelles emprises et peuvent pour une partie se réaliser dans le cadre des emprises existantes. Dans d'autres cas, le PLUI met en place les outils de type « emplacements réservés » en vue de leur réalisation ;
- D'incitation à une offre alternative aux déplacements motorisés, créant moins de nuisance (branchements électriques des places de stationnements à terme, poursuite du renforcement des parcours en modes actifs). La collectivité mène, quand c'est techniquement possible, une politique d'aménagement des parcours en modes doux à travers les opérations d'aménagement de l'espace public. Les centralités historiques sont à l'échelle du piéton. Les aménagements visant à améliorer la qualité des parcours en modes actifs viennent en complément d'un service de transports en commun développé à travers les lignes du Département, de la gare de La Tour du Pin et de la halte de Cessieu ;
- D'accessibilité des espaces de développement. Les espaces de d'urbanisation à venir (amenés à recevoir une part importante des habitants) sont situés dans les espaces desservis dans les secteurs déjà urbanisés et donc desservis par les TC quand ceux-ci existent. La majorité des capacités de développement est située sur la commune de La Tour du Pin et donc de la gare à moins d'un quart d'heure à pied.

Le projet vise ainsi des modes de déplacements moins pénalisants pour l'environnement. Cette maîtrise des déplacements recherchée doit permettre d'améliorer le cadre de vie des habitants en rendant plus accessibles et plus attractifs les secteurs d'animation du territoire. \*

Le projet économique ainsi que l'évolution des services à la population ont été pris en compte de manière tout aussi rigoureuse que l'économie d'espace consommés par la construction. La structuration en étages urbains successifs sert également à articuler les capacités de logement avec les infrastructures existantes, les bassins d'emploi de proximité (commerce et artisanat) ainsi que les services publics (transport, éducation, loisirs, etc...)

### 2.9.8 La préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologiques

Le territoire est constitué de vastes espaces agricoles ponctués de boisements de feuillus. De nombreux réservoirs de biodiversité, liés principalement à un maillage hydrographique dense (présence de zones humides, marais, tourbières) couvrent le territoire. Des corridors écologiques fonctionnels ont été identifiés à l'échelle du territoire, notamment par le SCOT. Ces corridors peuvent être impactés par l'extension urbaine et les grandes voies de circulation (notamment l'A43).

Le PADD prévoit une protection et une valorisation des espaces naturels qui sont des vecteurs d'attractivité :

- En ne recherchant pas une sanctuarisation systématique des espaces naturels, mais au contraire leur valorisation comme vecteurs d'usages (loisirs, tourisme, espace pédagogique, etc.).
- En enrichissant un réseau de proximité permettant de rapprocher la nature de la ville par des cheminements, des aires de loisirs, des jardins, les noues, etc. propices à la « nature ordinaire »
- En intégrant les enjeux écologiques dans les aménagements. Le PLUI hiérarchise les corridors écologiques en trois niveaux.
- La trame primaire concerne les corridors et les réservoirs de biodiversité majeurs de niveau SCOT et SRCE. Le PADD vise à une préservation de ces corridors, en particulier dans les espaces où ils sont contraints. Le PLUI prévoit de ne pas renforcer la pression par l'urbanisation sur ces secteurs.



- La trame secondaire concerne les corridors d'intérêt à l'échelle des Vals du Dauphiné. Les liaisons entre réservoirs sont formées par de grands ensembles, des « continuums » de milieux naturels dont la fonctionnalité écologique est suffisante pour que les espèces s'y déplacent sans contrainte. On parlera alors de corridors paysagers, principalement liés à des mosaïques de structures paysagères variées. Il s'agit notamment dans le cas des Vals du Dauphiné des cordons boisés et des continuums associés aux cours d'eau et leurs ripisylves. Ces corridors ne sont actuellement pas menacés. Le PLUI assurera les conditions de préservation de leur fonctionnalité en fonction des éléments qui les constituent (cours d'eau, ripisylves, boisements, haies structurantes...), il maintiendra les espaces de perméabilité par le maintien des fonctions agricoles.
- Enfin, la trame tertiaire concerne la nature de proximité (les jardins, les parcs de l'espace urbain, les espaces de loisirs...). Au sein des espaces relativement contraints (zones urbanisées), les « coulées vertes » et « trames vertes urbaines » sont à préserver et à valoriser. Ainsi, le PLUI encourage à leur maintien pour les existants et leur renforcement dans le cadre des développements à venir (végétalisation accrue des espaces de développement, utilisation d'espèces endogènes ou propices à la biodiversité dans les aménagements, les développements résidentiels et économiques).

### 2.9.9 Les principes de préservation des valeurs paysagères et patrimoniales

Le diagnostic a mis en avant les qualités paysagères, patrimoniales et historiques du territoire. La protection de ces qualités constitue une des bases du PADD. Le PADD a fait le choix de protéger les espaces à caractère patrimonial et paysager constituant des éléments d'identité des communes, notamment :

- En protégeant le patrimoine urbain, rural et bâti
- En préservant le patrimoine naturel et les structures végétales du paysage non bâti
- En préservant des formes urbaines des centres historiques des bourgs et des villages.

L'intégration paysagère des nouveaux développements urbains constitue une des priorités du PADD en matière de paysage. Il s'agit de rechercher par ce volet le renforcement de l'attractivité du territoire, favoriser sa découverte et la préservation de la qualité de vie des habitants. Les OAP ont largement encadré cet aspect

### 2.9.10 La protection de la ressource agricole

Le PADD du PLUI affirme une volonté forte de maintenir des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole en particulier en :

- Préservant la fonctionnalité des sièges d'exploitation professionnels et les bâtiments agricoles
- Préservant le foncier nécessaire à l'activité agricole et les cohérences foncières des exploitations.
- Permettant l'installation des exploitations professionnelles.
- Encourageant le renforcement des filières de commercialisation et favorisant les synergies avec les structures commerciales et touristiques existantes.
- Maintenant un espace rural animé et vivant.
- Préservant l'équilibre entre l'activité agricole, le maintien des milieux d'intérêt écologique et la diversité des paysages.

### 2.9.11 La prise en compte des risques et des nuisances

Le PLUI limite les développements dans les secteurs soumis aux risques naturels. Notamment, le PLUI intègre les prescriptions des études d'aléas naturels plus fines menées aux échelles communales. D'autre part, le PLUI vise à réduire l'impact du bruit dans les modes d'aménagement par exemple par des espaces et des usages de transition entre les sources de bruit et les secteurs de développement résidentiels.

### 2.9.12 L'intégration de la dimension énergétique

La ressource en énergie est aussi un facteur déterminant et sa diversification va jouer un rôle accru dans les années à venir face à l'érosion des énergies fossiles. Aussi, le PLUI prévoit d'identifier les ressources énergétiques locales mobilisables sur l'ex territoire de la vallée de l'Hien et d'intégrer les ressources énergétiques locales identifiées dans le cadre du projet TEPOS sur l'ex territoire des vallons et de la Tour.

La qualité environnementale et énergétique dans les secteurs résidentiels et économiques sera favorisée (compacité bâtie, accueil de constructions de conception bioclimatique...)

Enfin, le territoire s'organise activement pour favoriser la réduction des déplacements motorisés et des émissions de GES (renforcement des mobilités alternatives, densification des bourgs et des centralités...)

### 2.9.13 Analyse détaillée de la compatibilité avec le SCOT

Cette analyse est présentée point par point dans les tableaux qui suivent en appliquant la représentation suivante :

#### Légende

	Non concerné. Le PLUI n'a pas de relation
	Le PLUI contribue positivement au programme
	Le PLUI peut présenter des divergences et des points de vigilance sont soulevés
	Le PLUI ne traite pas d'un thème relevant de son champ de compétence (manque)
	Les dispositions n'entrent pas dans le champ de compétence réglementaire du PLUI

Orientations principales du SCOT (DOO)		1. Structurer le développement urbain : L'articulation avec le PLUI	27
<p>Le Nord l'espace</p> <p>772.5-Positionner Isère dans régional</p>		Le SCOT exige que le développement privilégie les « pôles urbains », tandis que les espaces ruraux se structurent autour de leurs	
		bourgs relais.	
		<p>Sur le territoire, La Tour-du-Pin, ville-centre, et les parties agglomérées à la ville-centre de Saint-Jean-de-Soudain, Saint-Clair-de-la-Tour et La Chapelle-de-la-Tour constitue un seul et même pôle urbain, qui rassemble 34 % des logements programmés à l'échelle de l'ensemble du PLUI, parmi lesquels une part significative (56 %) s'inscrit en renouvellement urbain de terrains déjà construits. Si l'on ajoute aux logements programmés sur le pôle urbain les logements programmés sur les bourgs-relais de Saint-Victor-de-Cessieu et Biol, on aboutit à un total d'environ 46 % de l'ensemble des logements attendus.</p> <p>Il est par ailleurs attendu que les centres urbains soient les sites privilégiés du développement urbain, tandis que les extensions</p>	
		urbaines sont conditionnées à la création de nouveaux quartiers multifonctionnels aménagés sur des sites en greffe des quartiers existants et privilégiant les déplacements alternatifs à la voiture individuelle.	
		<p>La totalité des extensions programmées est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui, sur la base d'une analyse de site multicritères, vise à favoriser un développement urbain de qualité, qui s'inscrit dans le paysage environnant, et s'efforce autant que possible de venir se greffer sur l'environnement urbain existant, au moyen notamment du prolongement de la trame viaire alentour. Le maillage viaire promu dans les OAP, s'il doit être adapté aux futurs usages, revêt quasi systématiquement un caractère « paysager et apaisé », un vocabulaire plus précisément décrit dans les principes de l'urbanisme durable applicables à l'ensemble des OAP, qui vise à favoriser la création d'espaces publics appropriables, de qualité, et incitants aux déplacements piétons ou modes doux. La composition même des différents secteurs d'OAP vise à favoriser les « courtes distances », les cheminements piétons permettant de mener plus directement aux points d'attractivité environnants. La localisation même de la plupart des secteurs de développement stratégique faisant l'objet d'une OAP, à l'intérieur (pour 14 OAP sur 32) ou à proximité immédiate (pour les 17 autres OAP) des centres-villages ou centres-villes, est par ailleurs favorable aux déplacements « modes doux ».</p>	

1.2- Consolider  
l'armature  
urbaine du  
territoire

Le SCOT demande de replacer les « villes-centres » au cœur du projet de territoire, et notamment de les faire gagner en lisibilité, en veillant à ce que leurs développements s'appuient sur les paysages locaux, les reliefs, la valorisation des espaces urbains actuels, un rééquilibrage de l'usage des espaces publics au profit des modes doux.

La vie sociale et la mobilité doivent être facilitées et le cadre de vie préservé

Sur la ville-centre de La Tour du Pin, un repérage important du patrimoine à protéger a été effectué et retranscrit dans le Règlement graphique du PLUI.

Ainsi, le centre-ville de La Tour-du-Pin dans son ensemble, ainsi que les ensembles de maisons bourgeoises implantées dans leur parc paysager, Avenue d'Alsace-Lorraine en entrée de ville, ou Avenue Victor Hugo), des quartiers ouvriers en limite de Saint-Jean-de-Soudain ou proches de l'Avenue Victor Hugo, ou des éléments de patrimoine situés à proximité du canal Mouturier (rue du Lavoir), ont notamment été repérés pour être protégés. Cette protection instaure l'obligation de dépôt d'un Permis de Démolir, de Déclaration préalable pour toute transformation de l'aspect extérieur des constructions concernées, et soumet les rénovations à des dispositions spécifiques concernant l'aspect extérieur des façades, toitures, menuiseries...

En outre, sur les secteurs de développement ou renouvellement urbain stratégiques, les OAP proposent de composer avec les qualités paysagères et patrimoniales existantes : par exemple, il est recommandé de conserver des bâtiments patrimoniaux et d'aménager leurs abords à l'aide d'espaces verts au sein du périmètre de l'ancien lycée horticole, ou encore de préserver les ensembles boisés présents au sein du périmètre de Clerget. De la même manière, les formes urbaines et densités bâties prennent en compte le contexte paysager de chaque site. A titre d'exemple, l'OAP du Val de Bourbre, à Saint-Jean-de-Soudain, vise à préserver une bande plantée non construite sur les abords de la RD 1006 comme sur les abords du canal Mouturier, et organise une répartition des logements collectifs en entrée de ville, donnant sur l'axe de la RD 1006, et des logements individuels sur les fonds de parcelles, proches du canal, à vocation plus « bucolique », et marquant une transition avec les espaces non urbanisés (et inondables) des bords de Bourbre.

Cette zone des bords du canal est en outre prévue pour être le support d'un cheminement piéton paysager sur l'ensemble de son linéaire, depuis Saint-Jean-de-Soudain jusqu'à Saint-Clair-de-la-Tour (intégration dans les OAP concernées : « Val de Bourbre » à St-Jean-de-Soudain, « Corderie » à Saint-Clair-de-la-Tour)

Le SCOT souhaite que les bourgs-relais soient vecteurs d'une vie locale et d'un rayonnement sur les villages alentour, en consolidant leur

offre d'équipements, en diversifiant la gamme de leurs logements, et en confortant les pôles d'emplois, de services assurant l'animation de leurs centres.

Les secteurs de développement retenus à Saint-Victor-de-Cessieu (secteur de La Garine, en greffe directe avec la centralité de la place de Vaulx, et le renouvellement urbain de la place de Vaulx) comme à Biol s'inscrivent dans cet objectif. Situés à proximité de l'une des centralités du village, ils accueillent, dans le cadre des OAP, des logements prioritairement en habitat intermédiaire ou petit collectif, laissant une petite part d'individuel ou de groupé.

A St Victor-de-Cessieu, en cohérence avec les orientations du SCOT, une réflexion sur l'aménagement des espaces publics et la valorisation, à terme, du Moulin, en lien avec l'OAP de la Place de Vaulx, a été menée, tandis que l'OAP de la Garine a été conçue pour intégrer un vaste espace collectif paysager en son sein, dialoguant avec le principe de chemin piéton paysager continu sur les bords de l'Hien.

A Biol, l'OAP du Picot intègre la possibilité d'une extension de l'école à proximité et la construction d'une résidence de logements adaptés aux personnes âgées, dans le cadre d'un quartier accueillant une certaine mixité générationnelle.

Enfin, le SCOT demande que les villages recentrent leur urbanisation autour de leur noyau historique.

Du fait que l'ensemble des secteurs de développement stratégiques soient situés à proximité immédiate des centralités (14 OAP sur 32 situées dans les enveloppes urbaines existantes, les 17 restantes étant situées en extension immédiates, parmi lesquelles 8 constituent le « parachèvement » d'une enveloppe urbaine, à savoir qu'elles se situent sur un secteur entouré par des terrains construits sur au moins 2, voire 3 de leurs côtés, et ne sont plus physiquement rattachées à un ensemble agricole ou naturel fonctionnel, on peut considérer que l'urbanisation, d'une manière générale, est recentrée sur les noyaux historiques.

### 1.3- Les grands principes d'aménagement

Le SCOT fixe les grands principes d'aménagement suivants :

- Recentrer l'urbanisation dans une enveloppe multifonctionnelle
- Valoriser les centralités des villes, bourgs et villages
- Promouvoir un développement urbain qui facilite la proximité
- Valoriser les paysages

Comme dit précédemment, l'ensemble des secteurs de développement stratégique faisant l'objet d'une OAP ont dans la mesure du possible été conçus selon ces principes.

Ainsi, à l'exception notable de 3 OAP situées en frange de l'enveloppe urbaine centrale du village (Bourg Sud Ouest à Cessieu, Rue de la Poste à Dolomieu, ou Revossière à Saint Didier de la Tour) et plus éloignées des centres multifonctionnels, l'ensemble des secteurs de développement stratégique (hors "dents creuses" disponibles dans l'espace urbain existant), se situe dans ou à proximité immédiate d'une centralité, en cohérence avec l'objectif du PADD de conforter les centralités. Si, à Montrevel, par exemple, la centralité s'avère moins étoffée, l'OAP mise en place se situe toutefois entre l'école et la Mairie et la salle des fêtes.

Outre leur localisation, la composition, l'organisation interne de ces secteurs de développement, et leur programmation, assise sur des formes de logements composées à 75 % de logements intermédiaires ou en petit collectifs et sur l'intégration, lorsque c'est opportun, d'espaces, équipements publics ou activités, doit permettre de soutenir la vie urbaine dans les centralités.

Leur connexion au moyen de cheminements piétons paysagers doit également y contribuer.

- Favoriser un développement urbain économe en espaces

Sur ce point, il convient de noter, outre la part des logements intermédiaires ou en petit collectif programmés dans le cadre des secteurs de développement stratégique régis par une OAP, que la **densité moyenne de ces secteurs s'élève à environ 26,5 logements/ha** (un total d'environ 1 475 logements programmés pour 55 ha situés au sein d'un périmètre d'OAP).

**Cette densité se répartit comme suit :**

- **une densité moyenne de 21,6 logements/ha sur l'ensemble des OAP mises en place dans les villages, compatible avec l'objectif de densité moyenne de 20 logements/ha fixé par le SCOT du Nord Isère**, avec un minimum de 10 logements/ha sur Montrevel, en extension de deux polarités de cette commune rurale de la haute vallée de l'Hien, et de 37,6 logements/ha à Cessieu, au coeur du village
- **une densité moyenne de 30,6 logements/ha sur les bourgs relais de Biol et St-Victor-de-Cessieu, compatible avec l'objectif de densité fixé par le SCOT du Nord Isère (30 logements/ha)**
- **une densité moyenne de 27,4 logements/ha compatible avec l'objectif de 20 logements/ha fixé par le SCOT du Nord Isère sur les parties des communes périurbaines non situées dans le coeur urbain de la Tour du Pin**, sur les centres-villages de Saint-Clair-de-la-Tour (La Corderie), Saint-Jean-de-Soudain et La Chapelle de la Tour, avec un minimum de 10,7 logements/ha sur le secteur de Trévoux-entrée Sud de La Chapelle de la Tour (un secteur en limite de l'enveloppe urbaine du village, qui s'inscrit dans un environnement pavillonnaire et au contact d'une zone d'activité existante, qui projette de s'étendre : le développement d'une très forte densité d'habitat sur ce secteur ne semblait pas opportun au regard de la coexistence des différents usages et de la transition avec l'espace agricole et naturel à proximité), et un maximum d'environ 45 logements/ha sur le projet de la Corderie, à St Clair-de-la-Tour, qui s'inscrit à l'interface entre le coeur urbain de la Tour du Pin (la partie périurbaine de St-Clair-de-la-Tour) et le centre-village.



- une densité moyenne de 32,1 logements/ha sur la ville-centre de La Tour du Pin et les parties périurbaines de Saint-Jean-de-Soudain (OAP du Val de Bourbre) et de Saint-Clair-de-la-Tour (OAP du Petit Martinet), avec une densité moyenne comprise entre 11 logements/ha sur le secteur en forte pente, difficile d'accès et particulièrement visible dans le grand paysage de la Montée du Ronfet, sur lequel les élus ont souhaité maîtriser la densité de manière à limiter les déplacements sur des voies contraintes, à tenir compte du risque géologique présent sur le secteur et à maintenir une prédominance plantée, et 100 logements/ha sur l'OAP du secteur de Clerget, en centre-ville de La Tour du Pin, où une OAP a été mise en place pour orienter le projet de mutation du propriétaire d'une maison individuelle vers une densification et une diversification au profit d'une opération de logements collectifs de qualité permettant d'accueillir de nouveaux ménages en centre-ville tout en préservant les caractéristiques fortement plantées du site.

Si la densité moyenne relevée sur les OAP mises en place sur la ville-centre se situe en deçà de l'objectif de densité moyenne fixé par le SCOT du Nord Isère (40 à 50 logements/ha), cela peut s'expliquer par les fortes contraintes pesant sur la commune de La Tour du Pin, qui souffre d'un réel manque de foncier urbanisable disponible, lié notamment à une topographie chahutée et à des risques de glissements de terrain particulièrement contraignants, qui rendent l'atteinte des objectifs de production minimale de logements et de densité élevée compliquée, voire impossible à atteindre.

Ainsi, parmi les 4 OAP mises en place sur la ville de la Tour du Pin, l'OAP de la Montée du Ronfet se situe sur des coteaux en forte pente (supérieure à 15 %, avec la présence d'un risque de glissement de terrain important et des conditions d'accès délicates), tandis que l'OAP des Hauts de Saint Roch, sur le plateau, se situe à une distance de plus de 3 km (par la route) du centre-ville, en empruntant un itinéraire lui aussi en forte pente et peu favorable aux modes doux.

Sur ces deux OAP, le choix a donc été fait de tenir compte d'un environnement urbain peu favorable à une trop forte concentration de nouveaux habitants et dont le développement ne participera que très modestement au confortement de la centralité souhaitée par le PADD (les futurs habitants de ces quartiers seront-ils en effet réellement enclin à se rendre en centre-ville en "modes doux"? Leurs déplacements ne risquent-ils pas d'accroître les risques d'accidents sur des routes contraintes, et la pression sur le stationnement en centre-ville ?

Il est ainsi intéressant de relever la densité moyenne des OAP sur la ville-centre hors OAP du Ronfet et des Hauts de Saint-Roch, dont on a vu les contraintes spécifiques. Sur l'ensemble des 4 autres OAP de la ville-centre (Clerget, Lycée horticole, Le Martinet à Saint-Clair-de-la-Tour et Val de Bourbre à Saint-Jean-de-Soudain), on aboutit ainsi à un total de 320 logements sur 7,2 ha, soit une densité moyenne de 44 logements/ha, compatible avec l'objectif de densité moyenne de 40 à 50 logements/ha fixé par le SCOT Nord Isère.

Outre les seuls secteurs de développement stratégique, on peut aussi mesurer le nombre total de logements programmés à l'échelle du PLUI, en intégrant également le nombre de logements qui pourraient être construits en "diffus", au sein des "dents creuses" disponibles dans l'enveloppe urbaine, dans le cadre de division de parcelles déjà bâties ou encore en renouvellement urbain "non fléché" par le présent projet de PLUI.

Le PLUI table ainsi sur un total d'environ 3 280 logements pour 12 ans (dont 1480 logements en secteurs de développement stratégique faisant l'objet d'une OAP), contre un potentiel laissé par le SCOT d'environ 3600 logements, pour un total de 125 ha maintenus constructibles ou ouverts à l'urbanisation, soit une densité moyenne de l'ordre de 26,7 logements/ha (en intégrant le potentiel en renouvellement urbain, non consommateur d'espaces).

Pour rappel, entre 2005 et 2016, ce sont environ 247 ha de foncier qui avaient été consommés (intégrant les surfaces dédiées aux activités économiques) pour la construction d'environ 2192 logements et le développement économique du territoire des Vals du Dauphiné Ouest entre 2005 et 2016.

On voit donc que le projet de PLUI vise à augmenter le nombre de logements programmés sur les 12 prochaines années d'environ 1200 logements par rapport au nombre total de logements construits sur la période 2005-2016 (soit environ 56 % de logements supplémentaires) tout en misant sur un besoin en foncier total deux fois moins élevé.

Ce projet consacre en outre une forte évolution des documents d'urbanisme en vigueur qui, pris les uns indépendamment des autres cumulaient un total d'environ 600 ha urbanisables à plus ou moins long terme, soit un potentiel près de 5 fois supérieur à ce qu'il sera dans le cadre du présent projet de PLUI.

Avec ce projet, les Vals du Dauphiné s'engagent ainsi dans un projet doublement ambitieux de relance de leur développement tout en veillant à une forte réduction de leur consommation foncière.

2- Préserver l'environnement et améliorer le cadre de vie des habitants : L'articulation avec le PLUI

<b>2.1 Appuyer la trame verte et bleue sur les grands paysages</b>		<p>Le SCOT demande de préciser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les contours parcellaires de la trame verte de la vallée urbaine : les éléments de trames vertes urbaines (parcs, jardins) ont été identifiés dans le cadre du PLUI. De même, les ruptures d'urbanisation à préserver pour maintenir les fonctionnalités écologiques ont été identifiées et préservées</li> <li>- le respect des objectifs de protection des Espaces Utiles à enjeux du SAGE de la Bourbre : sur le territoire, seul le secteur des Marais de la Bourbre sont concernés. Les espaces utiles à enjeu caractérisés sont classés en zone naturelle dans le PLUI (voir carte ci-dessous). De plus la trame « zone humide » sur ces secteurs interdit toute nouvelle construction. Les espaces utiles à enjeux non caractérisés sont également classés en zone agricole ou naturelle, hormis sur les secteurs déjà bâtis.</li> </ul>
<b>2.2 Protéger et mettre en valeur les réservoirs de biodiversité</b>		<p>Le SCOT demande de préserver les réservoirs de biodiversité, notamment les zones boisées et les ripisylves des cours d'eau : les réservoirs de biodiversité ont été classés en zones agricole ou naturelle permettant de préserver leur fonctionnalité. Les zones boisées et les abords des cours d'eau sont classés en zone N interdisant toute nouvelle construction dans ces secteurs.</p>
<b>2.3 Protéger les corridors écologiques et les espaces perméables</b>		<p>Le SCOT demande d'identifier les corridors écologiques cartographiés au SCOT et de préserver une largeur minimale (de 50 mètres) assurant la fonctionnalité du corridor dans les secteurs naturels et agricoles sous forte pression urbaine, déjà pincés par deux fronts d'urbanisation. Les corridors écologiques identifiés par le SCOT ont été déclinés à une échelle parcellaire dans le cadre du PLUI. Dans les grands ensembles naturels ou agricoles du territoire, un zonage adapté (zonage N ou A) permet de préserver la fonctionnalité de ces corridors. Dans les espaces au sein desquels les corridors sont plus contraints (espaces urbanisés notamment), la protection des corridors au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme permet de préserver leur fonctionnalité. Enfin, les deux corridors écologiques majeurs associés à la trame bleue (vallée de l'Hien et val de Bourbre) sont également protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.</p>
<b>2.4 L'agriculture, une activité économique à préserver, contribuant au maintien de la trame verte et bleue et des paysages</b>		<p>Le SCOT demande une protection des espaces agricoles stratégiques ayant bénéficié d'investissements lourds pour valoriser leurs productions et les parcelles de production bénéficiant de labels de qualité (agriculture biologique, AOP) et que le PLUI soit compatible avec les objectifs de protection stricte des espaces stratégiques pour l'agriculture et de développement des espaces ayant le moins d'impact possible sur l'agriculture. Les zones de production agricole stratégiques pour l'agriculture ont été identifiées dans le diagnostic et sont préservées de l'urbanisation par un zonage agricole dans le PLUI. Les zones d'urbanisation ne concernent que les dents creuses de l'espace déjà urbanisé ou des secteurs d'extension en continuité immédiate des zones bâties.</p>
<b>2.5 Préserver et mettre en valeur la Trame Bleue</b>		<p>Le SCOT demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une identification et une protection des zones humides : les zones humides ont été identifiées par des prescriptions spécifiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans le PLUI. Le règlement associé permet une protection de ces milieux ;</li> <li>- L'identification d'une bande inconstructible de 10 mètres environ de part et d'autre des cours d'eau : les abords des cours d'eau principaux du territoire font l'objet d'un zonage naturel, interdisant toute nouvelle construction. De plus, les deux corridors écologiques majeurs associés à la trame bleue (vallée de l'Hien et val de Bourbre) sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.</li> </ul>
		<p>- l'intégration d'espaces verts paysagers et de cheminements piétons paysagers sur les abords du canal Mouturier ou de l'Hien dans les OAP concernées (St-Victor-de-Cessieu – La Garine ; Saint-Jean-de-Soudain – Val de Bourbre ; Saint-Clair-de-la-Tour – La Corderie)</p>

<b>2.6 Préserver la ressource en eau</b>		<p>Le SCOT demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De favoriser les nouvelles opérations d'aménagement développant les réseaux séparatifs : le PLUI demande un raccordement systématique des nouveaux logements aux réseaux séparatifs ;</li> <li>- De maîtriser l'imperméabilisation des sols, de maintenir et de préserver les espaces naturels dans les opérations d'ensemble : des dispositions visant à maîtriser l'imperméabilisation des sols et à préserver les espaces naturels dans les OAP ont été prises Le règlement instaure aussi un coefficient de biotopes, le maintien d'espaces de pleine-terre végétalisée, préservation des éléments de trame verte urbaine...)</li> <li>- L'établissement d'un schéma d'assainissement : des schémas d'assainissement ont été réalisés à l'échelle de l'ensemble des syndicats du territoire.</li> </ul>
<b>2.7 Préserver la santé des habitants</b>		<p>Le SCOT demande, la compatibilité du PLUI avec le PPRI, d'intégrer dans le zonage du PLUI les cartes des risques et des aléas et de favoriser l'installation des dispositifs d'énergies renouvelables dans les zones urbaines. On rappelle que les PPR sont des servitudes d'utilité publique qui s'imposent directement à l'autorisation du droit des sols, quelles que soient les dispositions d'urbanisme. Ces dispositions des PPRI et PPRN ont été intégrées au PLUI. De plus, des cartes d'aléa ont été réalisées sur l'ensemble des communes du territoire. Conformément à la doctrine de la DDT de l'Isère, ces aléas ont été traduits dans le PLUI par un zonage et un règlement spécifique.</p>
<b>2.8 Engager la transition énergétique et climatique du Nord-Isère</b>		<p>Le PLUI vise à faciliter, sur les secteurs de développement stratégique qu'il souhaite davantage encadrer (à travers les OAP mises en place), l'atteinte des objectifs réglementaires de performance énergétique des constructions de nouveaux logements (liés à la réglementation thermique 2012, bientôt réglementation thermique 2020), en veillant à ce que la composition et l'organisation urbaines participent dès l'amont à une exposition et un ensoleillement favorable des logements.</p> <p>En d'autres termes, il s'agit d'anticiper d'éventuels surcoûts d'isolation des constructions du fait d'une organisation urbaine ne permettant pas de trouver une exposition optimale.</p> <p>A titre d'exemple, outre des schémas d'aménagement qui favorisent l'accès des logements par les façades Nord, moins bien exposées, pour permettre de libérer des espaces de vie de qualité, libérés des contraintes et nuisances liées à l'automobile, au Sud, les OAP (comme le Règlement) intègrent une disposition visant à assouplir les objectifs d'implantation fixés : une dérogation est ainsi introduite, par exemple, à la recherche d'un alignement ou d'un retrait par rapport à la voie s'il s'agit d'améliorer les apports solaires à la construction.</p>
<b>2,9 Actions pour la mise en œuvre du SCOT</b>		<p>Pas de recommandations spécifiques liées à cette thématique.</p>



Orientations principales du SCOT (DOO)		<b>3- Structurer une offre de déplacement durable en lien avec l'armature urbaine : L'articulation avec le PLUI</b>
<b>3.1- Développer les alternatives à la voiture individuelle</b>		<p>Le positionnement des principaux secteurs de développement du territoire, régis par des OAP, doit contribuer, pour les déplacements d'hyper proximité, à l'échelle communale, à limiter l'usage de la voiture individuelle. En effet, la totalité des OAP se situe en extension immédiate des centralités existantes, ou au sein-même des centralités, et donc des équipements et services offerts par la commune en question. Les principes d'aménagement mis en avant dans les schémas des OAP, opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme, visent en outre à favoriser les cheminements doux lorsque c'est possible, et à intégrer des emprises piétonnes menant aux principaux points d'attractivité (<i>Biol-Le Picot ; St-Victor-de-Cessieu – La Garine, Place de Vaulx ; Torchefelon – Centre-village, Rochetoin – Centre-village, Saint-Jean-de-Soudain – Val de Bourbre, Centre-village ; Dolomieu – Champ-de-Mars ; Faverges-de-la-Tour – Le Ruat, Frantissor,...</i>)</p> <p>C'est donc un véritable travail de <b>greffe</b> qui est le plus souvent possible mené.</p>
<b>3.2- Renforcer le maillage du territoire</b>		
		<b>4- Promouvoir une politique d'habitat et d'équipements responsable et solidaire : L'articulation avec le PLUI</b>
<b>4.1 Une politique de l'habitat responsable</b>		<p>Le SCOT prévoit un développement hiérarchisé en fonction des polarités de communes. Il vise recherche une densité de la production des nouvelles opérations différenciée sur le niveau des polarités (de 20 à 40 logements / ha, et jusqu'à 50 logt/ha pour les quartiers gare. Il demande à favoriser la mobilisation de l'enveloppe urbaine existante pour 30% à 45% de la réponse aux besoins nouveaux en logements selon les niveaux de polarité. Il demande que les surfaces urbanisables de 5 000 m<sup>2</sup> et plus face l'objet d'une réflexion globale d'aménagement.</p> <p>Le PLUI vise à permettre à la ville centre de renforcer son développement, notamment via ses nombreuses possibilités de renouvellement urbain, qui toutes, ne sont pas fléchées par le PLUI. Le règlement et le zonage favorisent un développement maîtrisé du territoire, en prévoyant 82% du développement au sein de l'enveloppe urbaine (84% pour La Tour du Pin et 79% pour les autres communes en moyenne). Les densités moyennes sur les secteurs de développements dépassent 20 logts/ha pour les Villages, 30 logts/ha pour les Bourgs-relais, 27 logts/ha pour les communes périurbaines et 32 logts/ha pour la ville-centre.</p>
<b>4.2 Une politique de l'habitat solidaire</b>		<p>Le SCOT prévoit la diversification de l'offre de logements (mixité sociale et générationnelle) et la diversification des formes urbaines.</p> <p>Le PLH des Vals du Dauphiné affine les objectifs de mixité sociale et générationnelle du SCOT (voir ci-après), avec lesquels est compatible le PLUI qui permet d'aller au-delà de ces objectifs. Le PLUI, dans l'ensemble de ses OAP, présentes sur toutes les communes sauf à Belmont, prévoit une mixité des formes urbaines permettant de varier les types de produits (locatif, accession, que ce soit en logements aidés ou non).</p>
<b>4.3 Les politiques d'équipements, facteur de développement et de vie sociale</b>		<p>Le SCOT demande aux collectivités et EPCI compétents que l'implantation de nouveaux équipements soit hiérarchisée en fonction de leur rayonnement et de favoriser un esprit de mutualisation, notamment des bâtiments.</p> <p>Le PLUI permet l'implantation des équipements dans l'ensemble des secteurs des zones U. Certaines OAP prévoient également un renforcement de la centralité en permettant l'implantation d'équipements en continuité ou a proximité des services déjà existants.</p>

Orientations principales du SCOT (DOO)		<b>3. Valoriser l'économie du nord-Isère et développer l'emploi : L'articulation avec le PLUI</b>
<b>5.1 Soutenir un développement économique en espace</b>		<p>Le SCOT prévoit une enveloppe foncière pour le développement des activités pour chacun des EPCI qui le composent. Il recommande l'élaboration d'une stratégie d'accueil des entreprises.</p> <p>Le PLUI prévoit 40,6 ha de secteurs de développement économique soit un peu moins de la moitié de l'enveloppe foncière de 82 prévue par le SCOT pour l'ensemble des Vals du Dauphiné. Ces secteurs de développement sont basés sur les travaux du Schéma d'Accueil des Entreprises, non encore finalisé.</p>
<b>5.2 Consolider le rôle économique du nord-Isère dans l'espace métropolitain</b>		<p>Au-delà des secteurs d'application de la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise, le SCOT encourage la valorisation des activités et des innovations d'intérêt régional.</p> <p>Le PLUI préserve l'agriculture comme un maillon essentiel de l'économie locale. Le PLUI n'empêche pas la mise en œuvre d'une stratégie visant à valoriser les filières innovantes.</p>
<b>5.3 Conforter les pôles d'activités des bassins d'emploi</b>		<p>Le SCOT soutien le renforcement des activités dans des sites d'accueil dédiés en lien avec les pôles d'excellence identifiés. Pour les Vals du Dauphiné, le SCOT encourage pour la zone des Vallons en entrée d'agglomération de La Tour du Pin un programme d'ensemble d'accompagnement des mutations foncières, de qualification des friches, de structuration d'espaces commerciaux (notamment à Saint-Clair de La Tour) et d'accueil de petites entreprises.</p> <p>Au-delà du confortement des principales zones existantes. Il prévoit des extensions mesurées de zones d'activités d'intérêt local à Sainte-Blandine ou encore Biol (permettant notamment la relocalisation d'un Silo situé en centre-bourg) et préservant les possibilités de réimplantation de petites entreprises dans une logique de proximité.</p>
<b>5.4 Qualifier tous les sites d'activités</b>		<p>Le SCOT demande la mise en œuvre d'une stratégie visant à valoriser les disponibilités foncières (bâties ou non) des secteurs stratégiques des centres urbains et des quartiers gare. Il demande à prendre en compte l'insertion des sites dans le cadre paysager et environnemental et à favoriser la lisibilité de la vocation des espaces d'activités.</p> <p>Le PLUI favorise la clarification des zones dédiées à la production et aux activités commerciales, tout en permettant l'évolution contenue des entreprises déjà existantes dont l'implantation ne serait plus autorisée sur la zone concernée. Le PLUI permet la densification des zones d'activités afin d'optimiser le foncier existant en permettant notamment l'implantation sur limite séparative des bâtiments en dehors des limites de secteurs.</p> <p>Le PLUI favorise la mobilisation des voiries et accès existant en cas d'extension.</p>
<b>5.5 Accompagner les dynamiques économiques locales</b>		<p>Le SCOT promeut le développement de l'activité économique dans le tissu urbain</p> <p>Le PLUI permet la mixité de fonction dans les centralités et les secteurs résidentiels, en termes d'artisanat de production (locaux limités à 200 m<sup>2</sup>) et de bureaux et gère l'évolution des activités existantes potentiellement concurrentes (artisanat et commerce de détail, restauration) avec le souhait de renforcement des centralités. Le PLUI encourage le maintien de l'activité agricole et le développement des activités touristiques s'appuyant sur les atouts du territoire.</p>
<b>5.6 Compléter l'offre de formation professionnelle</b>		
<b>5.7 Actions pour la mise en œuvre du SCOT</b>		<p>Le SCOT prévoit la mise en place d'un dispositif de suivi de l'activité économique et du foncier d'activité, ainsi que la mise en place d'une stratégie d'accueil des entreprises</p>

Orientations principales du SCOT (DOO)		4. Promouvoir une offre commerciale de qualité : L'articulation avec le PLUI
6.1 Préambule		
6.2 Renforcer la cohérence du maillage commercial avec l'armature urbaine à l'échelle du territoire du SCOT et du Bassin de vie		<p>Le SCOT prône le renforcement de l'armature commerciale qu'il définit, favorise la réflexion à l'échelle du Bassin de vie, et l'identification de la vocation commerciale des sites d'activité dédiés.</p> <p>Le PLUI vise à conforter la centralité commerciale de La Tour du Pin, en mettant notamment en place un linéaire commercial de protection des rez-de-chaussée commerciaux au titre du L151-16 du CU. Cet outil est également mobilisé pour la centralité commerciale de Saint-Clair de La Tour. En parallèle, le PLUI encadre les possibilités de développement du commerce en dehors des centralités. Le PLUI précise la vocation des zones d'activités à vocation commerciale et y interdit l'implantation de surfaces de vente inférieures à 300 m<sup>2</sup>.</p>
6.3 Renforcer l'attractivité des centralités urbaines commerciales et maintenir un bon niveau d'équipement commercial pour répondre aux besoins des habitants en matière d'offre de proximité		<p>Le SCOT demande l'implantation des petites surfaces commerciales en priorité dans les centralités urbaines et une réflexion globale en cas d'aménagement en centralité d'une surface de vente de 1000 m<sup>2</sup> ou plus.</p> <p>Le PLUI vise à conforter la centralité commerciale de La Tour du Pin, en mettant notamment en place un linéaire commercial de protection des rez-de-chaussée commerciaux au titre du L151-16 du CU. Cet outil est également mobilisé pour la centralité commerciale de Saint-Clair de La Tour. Le PLUI interdit les surfaces de vente inférieures à 300 m<sup>2</sup> dans les zones à vocation commerciale.</p>
6.4 Favoriser le renouvellement urbain, la modernisation et une plus grande qualité urbaine des sites commerciaux existants		<p>Le SCOT demande à réserver l'implantation de surfaces de vente de moins de 300 m<sup>2</sup> aux centralités urbaines et à limiter l'implantation de surfaces de ce type en dehors des centralités urbaines en continuité immédiate d'un site existant. Les implantations de commerces en dehors des centralités urbaines sont limités à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et la relocalisation de commerces existants s'effectue en continuité ou dent creuse et ne créent pas de nouveaux sites en dehors des centralités urbaines.</p> <p>Le PLUI interdit l'implantation de nouvelles surfaces de vente commerciales en dehors des centralités (il permet toutefois l'évolution mesurée de l'existant dans les centralités élargies) et des zones d'accueil dédiées (où sont interdites les surfaces inférieures à 300 m<sup>2</sup>).</p>
6.5 Actions pour la mise en œuvre du SCOT		Le SCOT prévoit la mise en place d'une instance d'échanges sur les dynamiques commerciales du territoire et l'animation de la mise en œuvre du volet commercial.

L'analyse détaillée de la compatibilité du PLUI de la CCVD et du SCOT Nord-Isère, tous objectifs confondus, n'a pas permis de détecter de défaut ou de non-conformité

## 2.10. La compatibilité avec le PLH

Légende

	Non concerné. Le PLUI n'a pas de relation
	Le PLUI contribue positivement au programme
	Le PLUI peut présenter des divergences et des points de vigilance sont soulevés
	Le PLUI ne traite pas d'un thème relevant de son champ de compétence (manque)
	Les dispositions n'entrent pas dans le champ de compétence réglementaire du PLUI

Orientations principales du PLH 2019-2024		L'articulation avec le PLUI
1. Valoriser le bâti ancien, les centres-villes et les centres-bourg		- 1.1 Accompagner les villes-centres dans leur politique de revalorisation et de renouvellement urbain
		- 1.2 Améliorer le parc privé ancien occupé
		- 1.3 Maintenir le parc social attractif
		- 1.4 Accompagner la réhabilitation du parc communal
		Le PLUI permet dans l'ensemble des centralités urbaines et villageoises, de faire évoluer les bâtiments existants (avec dérogations possible par rapport aux retrait en cas d'isolation de façades par l'extérieur). Il permet la rénovation urbaine en respectant le caractère traditionnel des volumes d'habitation.
2. Coordonner la production et l'orienter vers les besoins insatisfaits		- 2.2 Optimiser le foncier, diversifier les formes urbaines et l'offre de logements Le PLUI fait passer le territoire d'une consommation moyenne de 10 logements à l'ha ces dix dernières années à une consommation attendue de plus de 26 logements / ha. Il traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation une mixité des formes urbaines de l'individuel au collectif en passant par l'habitat intermédiaire, adapté aux jeunes ménages ou aux seniors souhaitant se rapprocher des services.
		- 2.3 Poursuivre une production ciblée de logements locatifs sociaux Dans les OAP, le PLUI prévoit la production de 300 logements locatifs sociaux, ainsi qu'une servitude au titre du L151-15 du CU de 20% de logements locatifs sociaux dans les secteurs 1 à 4 des zones U pour les opérations dès 500 m² de SdP ou 10 logements.

3. Accompagner les ménages en difficulté de logement		- 2.4 Favoriser la primo-accession dans les logements de qualité : Le Programme d'action accompagne la primo accession dans l'ancien. Le PLU permet dans l'ensemble des centralités urbaines et villageoises, de faire évoluer les bâtiments existants (avec dérogations possible par rapport aux retrait en cas d'isolation de façades par l'extérieur).
		- 2.5 Traduire les objectifs de développement dans une stratégie foncière formalisée avec EPOA
		- 3.1 Repérer, orienter et suivre les ménages en difficulté dans leur logement
		- 3.2 Développer une offre meublée en lien avec l'insertion et le développement économique
		- 3.4 Tester une petite offre de logements d'urgence
		- 3.4 Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage Le PLH mentionne une aire de grand passage mutualisée avec la CAPI et la CC des Balcons en Dauphiné. Ce type d'équipement de la destination « Autres équipements recevant du public » est possible en zone U (sauf les secteurs d'activité économique), mais pas en zone A ou N. Le PLU devra être modifié si l'aire est retenue sur le territoire et qu'aucun terrain de la zone U ne peut l'accueillir.

L'analyse détaillée de la compatibilité du PLUI de la CCVD et du PLH n'a pas permis de détecter de défaut ou de non-conformité à l'exception d'un point lié à la création d'une nouvelle aire d'accueil des gens du voyage mutualisée avec celle de la CAPI

## 2.11. La cohérence avec les capacités d'assainissement

Sur le territoire, de nombreuses stations d'épuration sont en limite de capacité. Pour les communes concernées, une trame d'inconstructibilité a été mise en place sur les zones urbaines et à urbaniser. Toute ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés est soumise à la réalisation de travaux sur la station d'épuration, permettant d'étendre sa capacité de traitement. L'impact sur la ressource en eau est donc positif par rapport à l'existant. En effet, à l'heure actuelle de nombreux permis sont délivrés bien que les stations d'épuration soient déjà en surcharge.

Le tableau suivant synthétise la capacité de chaque STEP à répondre à la possible croissance démographique inscrite dans le PLUI :

Une ligne verte indique la capacité de la STEP à répondre à la possible croissance démographique inscrite dans le PLUI.

Une ligne orange indique que la station arrivera en limite de capacité à échéance du PLUI. Pour les communes concernées, il a été décidé de ne pas mettre de trame d'inconstructibilité, compte tenu du fait que les stations n'arriveront en limite de capacité qu'à une échéance du PLUI (horizon 12 ans).

Une ligne rouge indique l'incapacité de la STEP à répondre à la possible croissance démographique inscrite dans le PLUI. Une trame d'inconstructibilité a été mise en place sur les zones U et AU des communes concernées.

Station d'épuration	Commune du PLUI concernée	Capacité nominale	Capacité résiduelle	Population actuellement desservie dans le territoire du PLUI (Source : zonages assainissement)	Population desservie à l'échéance du PLUI sur le territoire (Source : zonages assainissement et zonage du PLUI*)	Travaux programmés
Stations d'épuration dans le territoire du PLUI						
Epur Vallons	La Tour-du-Pin / Saint-Clair-de-la-Tour / La Chapelle-de-la-Tour / Saint-Jean-de-Soudain / Saint-Didier-de-la-Tour / Cessieu / Rochetoirin	39616	23139	16477	20324	
Pré Morant-Reculefort	Rochetoirin	200	80	120	120	
Les Léchères	Doissin	350	101	249	358	
Le Gaz	Doissin	360	55	305	331	
Le Rousset	Doissin	133	63	70	76	
Village – Le Passage	Saint-Didier-de-la-Tour / Le Passage	360	0	428	555	Renforcement programmé en 2020-2023
Le Moriot	Le Passage	270	35	235	249	
Le Magnit	Le Passage	90	4	86	91	
Mornas	Saint-Victor-de-Cessieu	1417	0	1984	2454*	Renforcement programmé en 2020-2023
Le Fayet	Sainte-Blandine	1000	550	450	602	
Bel Air	Sainte-Blandine	40	10	30	35	Renforcement programmé en 2024-2028
Le Cambade	Sainte-Blandine / Montagnieu	133	0	181	192	
Le Village - Montagnieu	Montagnieu	360	32	328	469	Renforcement programmé 2020-2023
Corre	Dolomieu	1000	0	1506	1966*	En 2019, transfert des effluents à Vezeronne Curtin (5000 EH)
Haut de Biol	Biol	100	0	233	368	
Bas de Biol	Biol	400	0	709	1017*	
STEP de Torchefelon	Torchefelon	200	0	266	338*	Nouvelle station qui devrait être achevée début 2020
Stations d'épuration hors territoire du PLUI						

<b>STEP de Saint-Didier-de-Bizonnes</b>	Belmont / Biol	800	254	546	772 (hors développement futur de la commune de Saint-Didier-de-Bizonnes)
<b>Natur'net – Les Avenières</b>	Favergeres-de-la-Tour	16000	3000	1217	1336

L'analyse détaillée de la compatibilité du PLUI de la CCVD avec la capacité d'assainissement actuelle des Communes a permis de révéler les insuffisances dans ce domaine des communes de Biol, de Montagnieu et du Passage avec pour conséquence la mise en place, au niveau du zonage, d'une trame d'inconstructibilité au droit des zones urbaines desservies par un réseau d'assainissement collectif insuffisant.

## 2.12. Les principaux objectifs et choix stratégiques de la collectivité

Le PADD, prévoit une densification de l'espace urbanisé en proportion avec les enjeux de développement et des caractéristiques des sites devant accueillir ce développement. Ils sont traduits à travers le règlement et les orientations d'aménagement.

Les objectifs de la consommation d'espaces ont été définis dans l'approche suivante :

- Définition d'un projet démographique et de sa traduction en nombre de logements à produire en cohérence avec la position attractive du territoire. Pour rappel : une croissance démographique de 1.4% par an, une production de logements d'environ 9 logements pour 1 000 habitants par an pour répondre aux besoins générés par la croissance démographique et à ceux du desserrement démographique. Il s'agit de favoriser la production d'environ 300 logements par an sur une échéance de raisonnement de 12 ans environ.
- Le chiffrage des objectifs de maîtrise de la consommation d'espace est établi par la définition d'une densité moyenne de construction de l'ordre de 20 logements par ha supérieure à la densité moyenne de 10 logements par ha des dix dernières années. Cette densité est prévue par le PLUI de façon modulée selon les espaces de développement et les niveaux de polarité des communes.

La traduction du PADD dans les orientations réglementaires et les OAP ne prévoit que très peu de développement résidentiel hors des espaces urbanisés (Cf. chapitres précédents) et assoit le développement résidentiel sur :

La densification des espaces bâtis et non bâtis inscrits dans l'enveloppe urbanisée en fonction des typomorphologies urbaines. Une densification plus importante est inscrite par le PLUI sur :

- La commune de la Tour du Pin ville centre disposant de la gare ferroviaire ;
- Dans les zones centrales des bourgs et villages ou dans les secteurs de développement de taille significative (OAP).

La densité exigée est moins importante dans les espaces pavillonnaires (tenant compte des sensibilités paysagères et des problématiques de limitation de l'imperméabilisation des sols).

Le PLUI met en place une gradation des densités et des volumétries entre les espaces urbains denses et les espaces en couronne périphérique ;

La requalification du parc vacant, constitue un gisement potentiel sur la Tour du Pin. Mais ce parc dispose de conditions actuellement peu attractives : typologies de logements en inadéquation avec la demande, faiblesse de la qualité énergétique ou résidentielle. Le PLUI prend la mesure de ces difficultés et met en place des mesures notamment en limitant les exigences en matière de stationnements et en favorisant sa requalification énergétique des constructions, pour faciliter sa réappropriation.

Les zones AU, sont des zones en extension de l'enveloppe urbaine qui constituent donc une consommation foncière hors des enveloppes bâties.

Il en ressort les éléments suivants :

- Une surface de 45 ha de zones AU toutes destinations confondues ;
- Dont 27.4 ha sont en extension urbaine
- Dont 17.6 ha intégrés dans l'enveloppe urbaine

On rappellera que la consommation foncière identifiée dans le cadre du diagnostic faisait apparaître 220 ha utilisés pour la construction d'environ 2200 logements entre 2006 et 2015 soit 22ha par an en moyenne.



Parmi les dispositions qui favorisent la densification, les OAP constituent le principal levier d'encadrement de la densification et des formes urbaines. Des orientations d'aménagement et de programmation, encadrent le développement ou le renouvellement des secteurs potentiels d'urbanisation résidentielle en imposant des formes urbaines différenciées selon la capacité des sites, leur insertion urbaine, et les sensibilités paysagères et des densités de construction assez fortes :

- Habitat intermédiaire mixé à des habitations familiales denses dans les secteurs de transitions des typo-morphologies urbaines
- Habitat collectif et d'intermédiaire dense sur les sites intégrés aux centralités et/ou proches de la gare ferroviaire.

Au total les secteurs d'OAP représentent :

- Une production de 1483 logements
- Répartis en 1168 logements en foncier nu et 315 en renouvellement urbain
- Sur une surface d'environ 55 ha (en zones U et AU)
- Soit une densité moyenne de 26.7 logements/ha globalement.

Les choix stratégiques de la collectivité respectent l'attente générale en matière de gestion de l'espace et de mixité sociale tout en restant, somme toute, pragmatiques au regard des réalités actuelles dans ce type de contexte urbain.

### 2.13. La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durable

Le dynamisme de la production de logements, tout en veillant à ce qu'elle soit durable, favorise la mixité et l'économie d'espace. Le réinvestissement des centralités et le maintien des qualités naturelles et paysagères du territoire constituent des objectifs phares du Projet d'Aménagement et de Développements Durables du PLUI des Vals du Dauphiné Ouest.

Aussi, le PLUI a été construit dans l'objectif d'atteindre ces objectifs. Les pièces réglementaires, qui s'opposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme, constituent donc une traduction fidèle de ces objectifs.

Si le zonage du PLUI s'efforce de réduire les zones ouvertes à l'urbanisation pour réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles tout en atteignant le potentiel de construction souhaité par les élus pour soutenir le dynamisme des Vals du Dauphiné, s'il intègre, en lien avec le règlement écrit, plusieurs dispositions visant à favoriser la préservation des éléments remarquables du territoire (protection des trames vertes et bleues et du patrimoine paysager et bâti, notamment), les 35 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises en place (32 OAP à vocation résidentielle ou mixte au cœur des enveloppes urbaines ou en extension, et 3 OAP à vocation économique en extension des zones d'activités existantes, sur Sainte-Blandine, Rochetoirin et Cessieu) visent, en complémentarité avec le règlement graphique et écrit, à intégrer les différents objectifs du PADD dans le cadre d'une réflexion urbaine globale à l'échelle de chaque tènement.

Ainsi, les principes figurant dans chaque OAP sont issus d'une première analyse sensible de chaque site, faisant ressortir **les atouts, contraintes et enjeux d'aménagement**, de façon à « ancrer » les principes d'aménagement dans leur contexte, à faire en sorte qu'ils apportent une réponse aux problématiques rencontrées sur le terrain et qu'ils puissent effectivement être mis en œuvre.

La cohérence du zonage du PLUI avec le PADD est issue d'un travail de concertation entre les besoins des Communes exprimés par leurs élus et le nécessaire respect des règles aboutissant à réduire la taille des zones ouvertes à l'urbanisation, défendues par le Maître d'Ouvrage du PLUI. Au final cet exercice a nécessité de travailler à très faible échelle (le tènement) pour garantir un résultat robuste et inattaquable.

## 2.14. La complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L.151-6

Le PLUI des Vals du Dauphiné a fait le choix de n'appliquer qu'une partie des dispositions figurant dans le Règlement sur les périmètres concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L151-6. Il s'agit ainsi d'y appliquer l'ensemble des dispositions qui concernent toutes les zones, y compris les zones AU et les zones U couvertes par un périmètre d'OAP. Ces dispositions concernent en particulier la prise en compte des risques, des trames vertes et bleues, des éléments de paysage ou de patrimoine bâti à protéger, les définitions qui s'appliqueront à l'instruction...

En revanche, le PLUI n'a pas souhaité appliquer, sur les périmètre d'OAP, les dispositions plus spécifiques à chaque zone du Règlement, qui portent notamment sur les destinations et l'usage des sols, la mixité fonctionnelle et sociale ou les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères des constructions, de façon à pouvoir tenir compte des spécificités de chaque secteur sans les « diluer » dans un règlement plus général de zone AU, ou en évitant de complexifier le document graphique en démultipliant les secteurs AU.

Ainsi, sur la base d'un diagnostic de site faisant ressortir les atouts, contraintes et enjeux d'aménagement du périmètre concerné, chaque OAP comprend un schéma de composition urbaine qui s'accompagne d'objectifs et de règles chiffrés permettant de préciser les attentes de la collectivité sur chaque site, concernant les destinations et usages des sols ou la qualité urbaine, architecturale, environnementale ou paysagère des constructions. La densité et le nombre de logements, les volumétries attendues, les prospects, ou encore les objectifs de mixité sociale et de gestion du stationnement sont notamment énoncés.

Ces dispositions s'appliquent indépendamment du Règlement graphique et écrit, dont seules les dispositions générales ou diverses prescriptions figurant au Règlement graphique s'appliquent en sus de l'OAP.

**C'est donc bien l'OAP qui, tout en tenant compte des dispositions générales et graphiques du Règlement, chapeaute l'essentiel des conditions d'urbanisation et de construction des sites concernés.**

Cette solution de ne pas imposer, dans le Règlement, de dispositions précises relatives aux projets en tant que tels, en les intégrant dans une OAP, permet de les appliquer dans un rapport de compatibilité et non de stricte conformité aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Il s'agit ainsi de laisser davantage de marge d'appréciation au service instructeur, qui pourra éventuellement déroger aux règles chiffrées fixées dans l'OAP s'il juge que cette dérogation n'empêche pas d'atteindre l'objectif qui est fixé. C'est dans cette logique que les dispositions chiffrées de l'OAP s'accompagnent d'un objectif : par exemple, les règles concernant les hauteurs limitées visent à favoriser une bonne insertion des constructions dans le paysage, tandis que l'imposition de hauteurs limitées le long des limites séparatives, ou même l'imposition d'un retrait par rapport aux limites séparatives, permet de limiter les nuisances de voisinages ou les vis-à-vis, tout en composant avec l'objectif de densification et d'optimisation du foncier constructible.

Dans cette même idée de laisser davantage de marges d'appréciation du service instructeur au regard de la qualité d'un projet, sans emprisonner une approche « sensible », s'inscrivant sur un site, dans un contexte précis, dans une règle générale et « décontextualisée », l'état des lieux permet d'illustrer l'esprit des principes mis en place dans le schéma d'aménagement opposables comme à travers les dispositions chiffrées, qui, in fine, consistent surtout à préciser, le cas échéant, les attentes, et à permettre de trancher en cas d'incompréhension ou de désaccord entre pétitionnaire ou service instructeur.

Le choix d'OAP détaillées et rassemblant l'ensemble des dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions pour les appliquer dans un seul rapport de compatibilité vise donc à apporter davantage de souplesse, à ne pas bloquer certains projets jugés intéressants, qui pourraient remplir les objectifs attendus même s'ils dérogent (souvent à la marge) aux dispositions qu'un règlement aurait pu instaurer.

Il convient par ailleurs de noter que, même si elles ne s'appliquent pas de la même manière que les dispositions incluses dans le Règlement, le choix a également été fait, dans le PLUI, d'opter pour une rédaction des objectifs et dispositions chiffrées proche de celle des dispositions incluses dans le Règlement en matière de qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagères des constructions. Ainsi, les dispositions des OAP, quoiqu'appliquées dans un rapport de compatibilité, reprennent non seulement les mêmes définitions des règles de hauteurs, implantations, emprise au sol..., mais également des proportions figurant dans différents secteurs du Règlement. De cette façon, l'instruction des projets s'en retrouve facilitée, avec une relative harmonisation des dispositions du PLUI selon qu'elles soient contenues dans les OAP ou dans le Règlement.

En particulier, dans l'esprit de laisser de la souplesse aux projets, le choix d'une règle laissant différentes solutions d'implantations sur limites a le plus souvent été retenu : les constructions peuvent ainsi dans la plupart des OAP s'implanter sur une limite séparative au plus, ce qui permet le cas échéant de densifier et d'optimiser le foncier disponible sans pour autant imposer l'implantation systématique sur limite, lorsque le projet de construction n'est pas adapté à une telle implantation.

De même, sauf lorsqu'on se situe dans des secteurs de transition vis-à-vis de l'espace agricole ou naturel, où il s'agit de marquer une transition depuis le cœur de l'enveloppe urbaine jusqu'à sa frange en abaissant progressivement la densité acceptée, les règles d'implantation par rapport à l'alignement laissent des possibilités diverses, dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, permettant de prendre en compte les contraintes de stationnement, d'ensoleillement et d'exposition ou d'accès.

Outre le fait de laisser davantage de liberté de conception et plus de place à la prise en compte des caractéristiques propres à un site, il s'agit aussi de tenir compte des limites d'un document d'urbanisme qui n'a pas forcément la connaissance ou la maîtrise de l'ensemble des paramètres opérationnels liés au projet (contraintes techniques, foncières, économiques...), qui peuvent nécessiter une adaptation aux règles fixées initialement.

Ce choix du PLUI vise ainsi également, de manière indirecte, à favoriser sa stabilité. Il s'agit d'éviter d'avoir à engager de trop nombreuses procédures d'évolution du document, de trop fréquentes adaptations du règlement parce qu'on se rend compte qu'il s'avère bloquant pour des projets jugés stratégiques et prioritaires, favorable au développement et à la dynamique du territoire. Le risque est d'autant plus important qu'un seul document gère 18 communes, et le parti a ainsi été pris de permettre une adaptation de la règle mise en place en ne l'appliquant que dans un rapport de compatibilité, en mettant davantage en avant l'esprit et l'objectif qui la sous-tend.

Outre son intérêt pour le territoire et la souplesse apportée dans la future gestion des projets stratégiques que constituent les périmètres d'OAP et la vie future du PLUI, on peut rappeler que cette démarche d'un règlement « allégé » au profit d'OAP « renforcées » s'inscrit pleinement dans l'esprit des différentes réformes du Code de l'Urbanisme et des documents d'urbanisme mises en œuvre depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, et plus encore depuis la loi d'Engagement National pour l'Environnement (loi « Grenelle ») du 12 juillet 2010 ou la réforme du contenu des PLU issue du décret du 28 décembre 2015.

On peut donc noter que lors de l'élaboration du PLUI de la CCVD, l'outil réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) a vu sa place renforcée et son contenu étoffé, jusqu'à devenir un outil obligatoirement mis en place et pouvant se substituer au règlement pour les zones à urbaniser sur des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation

## 2.15. Les autres points d'explication

### 2.15.1 La mixité sociale face aux objectifs du SCOT et du PLH

La pression de la demande en logement locatif social étant modérée sur le territoire (2,2 demandeurs pour une attribution en 2017), le PLH a réajusté les objectifs du SCOT en matière de production, qui intègrent également le parc privé conventionné avec l'Anah (un objectif de 30 logements pour 6 ans).

	Objectif Production neuve SCOT	Objectif Production Neuve et parc privé conventionné PLH
Ville-Centre et partie agglomérée des communes périurbaines	25%	20%
Bourgs-Relais	15%	10%
Communes périurbaines hors partie agglomérée	10%	10%
Villages	10% si équipements, services de proximité et demande effective	(Environ 26 logements soit 5%)

Le nombre de logements attendus par le PLH est de 252 logements pour 6 ans, dont 222 pour le parc public.

Le PADD du PLUI dans son axe 2 prévoit :

« La production de logements locatifs sociaux sera recherchée en s'inscrivant dans les orientations du SCOT Nord-Isère et du PLH (environ 12% de la production neuve attendue à l'échelle du territoire hors parc privé conventionné). »

Afin de poursuivre la production de logements sociaux et leur répartition sur le territoire, le PLUI met en place les outils suivants :

- Un fléchage et/ou une part de logements à produire à travers les OAP pour les zones AU ouvertes à l'urbanisation, permettant la production de près de 300 logements pour 12 ans ;
- Une servitude de mixité sociale au titre du L151-15 du CU dans les secteurs 1 à 4 des zones U pour les opérations de taille significative (10 logements ou 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créée) laissant envisager la production de l'ordre de 125 logements sur 12 ans.

Extrait du règlement : « Mixité sociale

Il convient de se référer au plan 2/3 où sont identifiés des secteurs numérotés de 1 à 7.

Les secteurs n° 1, 2, 3, 4, des zones U, sont soumis dans leur intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme. A ce titre dans tout programme à partir de 10 logements construits ou de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement créée, 20 % au minimum du nombre de logements et représentant au moins 20 % de la surface de plancher de logements créée, devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements locatifs sociaux est arrondie à l'entier supérieur. Toutefois en cas d'absence de financement prévu aux articles R331-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, au moment de l'urbanisation des zones, cette disposition ne s'applique pas.

Les secteurs n° 5, 6 et 7 : non réglementé. »

### 2.15.2 La protection des linéaires commerciaux

La Tour du pin constitue la centralité commerciale majeure du territoire. Le diagnostic a montré que la fonction commerciale est difficile à maintenir au regard d'un contexte très concurrentiel aux portes de la communauté de communes. Par ailleurs sur certaines communes le maintien des commerces de proximité dans les centres constitue un enjeu fort.

Enfin la majorité des communes a engagé une valorisation des espaces publics des centres de façon à rendre plus attractive la chalandise des différents commerces.

Le PADD du PLUI prévoit à son axe 4 : §« Pour un développement commercial équilibré »

Le PLUI cherche donc à prioriser le commerce de centralité et à clarifier les complémentarités commerciales, notamment :

- En créant les conditions du maintien et de la valorisation de la centralité commerciale de La Tour du Pin (valorisation des espaces publics, accessibilité, hiérarchisation des stationnements, protection des linéaires marchands stratégiques) ;
- En favorisant un maillage commercial fin et en maintenant le commerce de proximité existant au cœur des centralités secondaires de Biol et de Saint-Victor de Cessieu. En parallèle, le PLUI crée des conditions favorables au maintien et au développement de commerces d'hyper proximité dans les villages ;
- En freinant le développement de commerces isolés (notamment le long des voies de circulation) ;
- En permettant le développement des grandes surfaces commerciales (+de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente) uniquement sur les zones d'accueil dédiées (notamment la partie nord de la ZAE des Vallons à Rochetoirin et Saint-Jean de Soudain, ou encore au sein de la centralité commerciale de La Tour du Pin, etc.). Il s'agit de rechercher la complémentarité avec le commerce de centre-ville
- En permettant la protection de linéaires marchands structurants en plus de la ville-centre, par exemple sur les Bourg-relais ;
- En interdisant la création ou l'extension de galeries marchandes et du commerce de proximité dans les zones périphériques d'accueil commercial pour ne pas concurrencer le commerce de centralité ».

En cohérence avec ces éléments, certaines communes ont retenu de mettre en place des linéaires de protection des linéaires d'activités au titre de l'article R151-37-4° du code de l'urbanisme sur les parcours marchands structurants de plusieurs communes de façon à favoriser la diversité commerciale : la Tour du pin et St Clair de la Tour.

Il est apparu nécessaire de ne pas obérer l'avenir du site de CECLA le village sur la commune de St Victor de Cessieu par une urbanisation non maîtrisée. Ce tènement apparaît très stratégique pour le futur de la commune par sa taille et sa situation. En effet ce site de renouvellement urbain est actuellement occupé par une friche, des stationnements. Il est rattaché directement à la centralité historique de la commune.

Son renouvellement peut être l'occasion de conforter cette centralité par des équipements d'animation (type salle des fêtes), des logements etc.

De plus une certaine technicité opérationnelle est requise pour cet aménagement (liée à la démolition, dépollution, l'acquisition éventuelle etc.). Il est nécessaire de pouvoir de réaliser une étude opérationnelle et financière avant d'engager toute opération d'urbanisation. Cette étude n'est pas lancée au moment de la rédaction du PLUI.

Aussi le PLUI met en place une servitude dite de projet au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme qui limite la constructibilité pour ne pas renchérir la mise en œuvre du projet et pour préserver les orientations données à son développement.

A ce titre le PLUI prévoit, pour une durée au plus de cinq ans à compter de l'approbation du PLUI, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher sont interdites. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée à 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher, des constructions existantes sont autorisés

Cette diversité est élargie aux fonctions qui permettent l'animation des pieds d'immeubles avec en plus des commerces, les services, équipements, cinémas etc.

### 2.15.4 La prise en compte de la trame verte et bleue

Le parti pris pour la protection de la TVB est le suivant :

Identification en zone N :

- Des principaux corridors (chevelu hydrographique, abords des étangs),
- Des « réservoirs » structurants (espaces boisés, coulées vertes)

La zone N ne permet pas de nouvelles constructions (uniquement la gestion des habitations existantes par extensions et annexes limitées en taille et proches de l'habitation) ce qui permet la protection des fonctionnalités.

La surface bâtie actuelle existante dans la zone naturelle ne représente que 0,32% de la zone naturelle. Le nombre limité des constructions existantes et leurs possibilités limitées dévolution n'inscrit pas de contraintes sur les milieux naturels et donc aucun risque d'atteinte aux fonctionnalités écologiques.

Maintien en zone A des espaces de perméabilité (grands espaces ouverts ne formant pas un corridor : les espaces agricoles cultivés ou prairies)

La zone A ne permet pas de développement urbain, aucun nouveau mitage n'est possible.



Pour rappel : les clôtures agricoles ne sont pas soumises au règlement du PLU (on ne peut donc pas les réglementer par le règlement du PLU).

- Les éléments supports de la trame verte urbaine : parc, jardins, boisements de l'espace urbain (article L151-19)

D'autre part, la mise en place des prescriptions suivantes associées aux articles L151-23 ou L151-19 contribue également à préserver les éléments de fonctionnalité écologique :

- Les zones humides : elles ne devront être ni comblées, ni drainées, ni être le support d'une construction. Elles ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation (sentiers parcours de découverte...) sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.
- Les corridors écologiques : dans ces espaces, sont interdites toutes constructions nouvelles et les espaces de pleine terre végétalisée existant doivent être maintenus.
- Les éléments de trame verte urbaines sont également préservés (voir chapitre lié au paysage), en plus de contribuer au cadre paysager, ils sont également favorables à la biodiversité.

D'autre part, les dispositions générales des secteurs de développement visent également à protéger la biodiversité (notamment proposition d'une palette d'espèces locales favorables à la biodiversité).

Identification au titre des éléments remarquables écologiques ou du paysage (L151-23 ou 19 du CU) les éléments supports de la fonctionnalité écologique :

- Les zones humides (article L151-23)
- Des trames corridors écologiques associés (article L151-23) :
  - Aux 2 trames bleues majeures : les vals de Bourbre et de l'Hien
  - Aux ruptures d'urbanisation à préserver identifiées dans le diagnostic.
  -

### 2.15.5 Le patrimoine paysager et bâti

Le PLUI mobilise largement l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, qui précise :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

Plusieurs catégories de « patrimoines » sont ainsi repérées au Règlement graphique.

Ce repérage permet d'assurer leur protection au sens où le dépôt d'un Permis de Démolir s'impose pour tout bâtiment repéré ponctuellement ou situé dans un périmètre d'intérêt patrimonial, rassemblant un ensemble de bâtiments et espaces non bâtis de qualité et à l'identité affirmée locale et historique affirmée. De fait, la collectivité dispose d'un droit de regard sur l'évolution de ce patrimoine bâti et peut s'opposer à ce qu'il soit démolir. Le règlement et les OAP vont d'ailleurs en ce sens en recommandant, lorsque c'est possible (et sous réserve de contraintes techniques non connues à l'heure de l'élaboration du PLUI), de conserver et restaurer ces bâtiments, qui participent de l'identité du territoire et animent l'espace urbain.

De même, les travaux ayant pour effet de modifier un élément bâti ou végétal (ravalement de façade, changement de menuiserie, réfection de toiture, édification d'une clôture, coupe et abattage d'arbres...) repéré au titre de l'article L151-19 doivent être précédés d'une Déclaration préalable laissant à la collectivité la possibilité de s'y opposer, et d'étudier avec le pétitionnaire d'autres solutions techniques jugées plus acceptables au regard de la qualité paysagère, architecturale ou urbaine de l'élément concerné ou de son proche environnement (choix de matériaux, de coloris, d'essence végétale...).



A noter que la réglementation concernant la publicité est également modifiée par le repérage des ces éléments, qui ne pourront accueillir de dispositifs d'affichage publicitaires autre que des enseignes en lien avec l'activité qu'ils sont susceptibles d'accueillir.

Outre ces dispositions de droit commun, instaurées de manière automatique dès lors que l'article L151-19 est mobilisé, le PLUI intègre des dispositions spécifiques relatives à la qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère de ces constructions, de manière, surtout, à encadrer leurs rénovations ou transformations éventuelles.

L'objectif de ces dispositions consiste à prendre en compte les particularités des constructions datant d'avant 1960, au-delà de leurs seules volumétries et prospects, réglementés par ailleurs dans le cadre des différentes zones du règlement. En particulier, il s'agit de tenir compte de l'aspect extérieur de ces constructions, souvent constituées de matériaux locaux, liés aux ressources naturelles et aux savoir-faire du territoire (pierres de pays, pisé) ou avec des proportions et dispositifs architecturaux liés à son histoire, sa géographie ou son environnement physique et climatique (toiture dauphinoise à forte inclinaison pour éviter l'accumulation de neige pesant fortement sur les charpentes, vastes ouvertures côtés cours et Sud...). Si les matériaux ne sont pas directement réglementés, les proportions des ouvertures, l'aspect des dispositifs de clôture, de fermeture, d'occultation, de couverture... sont en revanche plus encadrés que pour les constructions standards, d'époque récente, fruits de processus et de matériaux de constructions industrialisés et reproductibles.

Outre la prise en compte de la sensibilité et de l'appréciation des différents élus communaux, le PLUI a retenu divers critères, souvent cumulatifs, pour le repérage et la protection du patrimoine paysager et bâti au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont les suivants :

- L'ancienneté du bâti ou de l'espace paysager : l'intégralité des constructions repérées au titre de l'article L151-19 du CU étaient déjà présentes sur des cartes anciennes, et particulièrement sur le cadastre napoléonien ou, à défaut, des vues aériennes d'avant 1960 ;
- L'histoire et l'usage originel du bâti ou de l'espace paysager, qui pouvait être :
  - Un lieu de représentation ou de pouvoir : château, maison forte, maisons bourgeoises (La Tour-du-Pin, Dolomieu, Le Passage, Saint-Jean-de-Soudain/Sainte-Blandine, Biol...), souvent accompagné d'un parc paysager travaillé et composé, dialoguant et valorisant la bâtisse ;
  - Un lieu accueillant une activité économique particulière, (patrimoine industriel) présente depuis longtemps sur le territoire (Usine Frantissor à Faverges-de-la-Tour, Société d'emballages du Dauphiné à Saint-Victor-de-Cessieu)
  - Une typologie d'habitat spécifique (cités ouvrières à La Tour du Pin, Saint-Jean-de-Soudain, Saint-Clair-de-la-Tour (Corderie), Saint-Victor-de-Cessieu – cité Giroud).
- L'implantation, l'organisation générale et les volumétries du bâti ou de l'ensemble bâti. Traditionnellement, les constructions dauphinoises s'implantaient à l'alignement des voies publiques, qui étaient, avant 1950, dépourvues des nuisances liées au trafic automobile. Il s'agissait de faciliter l'accès physique aux habitations, ainsi que la connexion aux différents réseaux, présents sous les emprises publiques. L'implantation à l'alignement s'effectue le plus souvent par le biais du pignon, la majeure partie du bâtiment, le corps principal, étant organisé autour d'une cour ouverte sur la voie (il fallait voir arriver le visiteur tout en préservant l'intimité), éventuellement refermée par une partie bâtie implantée de manière à former un « L » ou un « U ».
- L'état général du bâti, sa vétusté : les bâtiments protégés ont a minima le clos et le couvert assurés, et ont pu conserver leurs caractéristiques traditionnelles, avec leurs matériaux d'origine, locaux et traditionnels (pierre, pisé, bois...) demeurant apparents sur une majeure partie du bâti. En particulier, les constructions anciennes ayant fait l'objet de rénovations ayant substitué les matériaux d'origine par des matériaux industriels, non locaux, non traditionnels, ou dont les matériaux d'origine ont été totalement recouverts, n'ont pas fait l'objet d'un repérage spécifique, car elles ne sont plus lisibles en tant que constructions traditionnelles, elles ne participent plus à l'identification du territoire des Vals du Dauphiné.
- La présence d'éléments architecturaux ou paysagers ponctuels remarquables (balcons, frontons, perrons, oriels, rotonde, toiture, alignement d'arbres...).

- La concentration d'un ensemble de bâtiments répondant à un ou plusieurs de ces critères dans un périmètre dense et restreint a par ailleurs conduit le PLUI à mobiliser l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme à l'échelle de quartiers entiers en élargissant le repérage ponctuel des bâtiments à des périmètres d'intérêt patrimonial d'ensemble sur les centres-villes de La Tour-du-Pin et de Dolomieu. Ces périmètres instaurent les mêmes dispositions réglementaires que le repérage ponctuel de chaque bâtiment, mais de manière élargie à l'ensemble des constructions situées dans ce périmètre.

Il s'agit ainsi, au-delà de chaque bâtiment pris en compte indépendamment, de tenir compte des qualités paysagères et urbaines de l'ensemble bâti et non bâti qu'ils forment et du rapport de co-visibilité qu'ils entretiennent les uns avec les autres.

La préservation du patrimoine est un souci légitime qui trouve largement sa place dans un document de planification tel que le PLUI. Néanmoins l'efficacité du résultat est fortement dépendante des critères adoptés pour le classement des entités urbaines, environnementales et paysagères en vue d'encadrer leurs rénovations ou transformations éventuelles. Ces critères doivent être **partagés par la population** de manière à ne pas aboutir à une situation contreproductive conduisant inéluctablement à la dégradation du patrimoine.

### 2.15.6 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics (voiries, équipements de superstructure).

Les emplacements réservés permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public ou d'une infrastructure ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Ils créent des droits aux propriétaires desdits terrains, puisqu'ils leur permettent de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de les acquérir ou de lever la réserve.

La révision du PLU a permis de mettre en cohérence les emplacements réservés avec le projet de développement de la commune en recentrant les aménagements au droit des zones de développement à venir. Ces emplacements réservés concernent :

- Des aménagements de voiries existantes en particulier pour résorber des problèmes de sécurité et pour faciliter un plus grand partage de l'espace viaire.
- Des aménagements de modes doux en particulier ceux concernant la mise en valeur des sites recevant des OAP pour leur accessibilité piétonne depuis les espaces urbains.
- Des aménagements d'espaces publics notamment dans les secteurs d'OAP pour favoriser la mise en valeur du futur quartier.
- La réalisation d'équipements publics.

Les emplacements réservés doivent être employés de manière mesurée en tenant compte à parité des intérêts publics et privés. Par ailleurs, leur dimensionnement doit être économe de la consommation d'espace en zone agricole ou naturelle.

### 2.15.7 L'intégration des risques naturels

La prise en compte des risques dans le projet territorial est menée à plusieurs niveaux :

- Au niveau du PADD

Le PADD au travers de son axe 5 prévoit de limiter les développements dans les secteurs soumis aux risques. Il intègre les prescriptions des études d'aléas plus fines menées aux échelles communales.

- Au niveau des servitudes

Plusieurs plans de prévention des risques naturels ou d'inondation sont présents sur le territoire. On rappelle que leurs prescriptions s'appliquent en tant que SUP directement aux autorisations d'urbanisme.

- Au niveau du règlement du PLUI

Des études d'aléas ont été réalisées sur l'ensemble des communes à des époques différentes. En Isère la traduction des risques naturels dans les documents d'urbanisme suit une doctrine particulière diffusée par les services de l'Etat. Cette méthode est différente selon les époques de réalisation de l'étude.

La connaissance des risques naturels et technologique est suffisante pour appliquer les SUP à l'exception du cas des risques miniers présents sur une partie du territoire du PLUI et encore insuffisamment documentés.

## 2.16. Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan

L'article L153-27 du code de l'urbanisme prévoit que « Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, »

Des indicateurs d'évaluation doivent être précisés pour l'appréciation des résultats de l'application du plan.

Les indicateurs définis sont les suivants par un suivi des permis de construire et des surfaces aménagées :

- Mesure des densités de construction des zones AU en nombre de logements/ha au regard de la densité moyenne par typologie de construction, préconisée par les OAP ;
- Nombre de logements construits ;
- Nombre de logements sociaux construits ;
- Nombre de logements abordables produits (accession sociale en PTZ, PSLA ou dispositif équivalent).

Les indicateurs au titre du suivi de la préservation des milieux d'intérêt écologique sont précisés dans l'évaluation environnementale.

La tenue d'un tableau de bord de mise en application du PLUI basé sur un certain nombre d'indicateurs quantitatifs s'impose en vue de vérifier ou non la trajectoire prévisionnelle de production de logement. Un tel outil doit permettre à la collectivité d'anticiper les tendances lourdes et d'infléchir sa position autant que de besoin par une révision à mi-parcours. 2.8. La préservation et la mise en valeur de l'environnement, les incidences et effets attendus de la mise en œuvre du PLUI

Le PLUI est par ailleurs soumis à évaluation environnementale suite à la demande de l'Autorité Environnementale. Cette évaluation figure dans un document spécifique, joint au PLUI. Il convient de s'y référer.

## 3ème PARTIE

### Les O.A.P.

#### 3.1 Les OAP de VILLAGES

#### 3.2 Les O.A. des BOURGS

#### 3.3 Les O.A.P des COMMUNES PERI-URBAINES

#### 3.4 Les O.A.P. de la VILLE CENTRE

##### 1. Définition des OAP en tant qu'outil de développement urbain

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises en place au titre des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme<sup>1</sup> concernent les secteurs jugés stratégiques pour la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans les 12 prochaines années.

Le caractère stratégique des périmètres retenus s'est notamment fondé sur les critères suivants :

- *La localisation des sites et l'impact de leur potentielle urbanisation dans le fonctionnement et le paysage des communes ;*
- *Leur configuration (superficie significative, qualités paysagères, environnementales et urbaines des sites et de leur environnement, exposition aux risques...) ;*
- *Leur occupation actuelle ;*
- *Leur capacité à porter les objectifs fixés dans le PADD intercommunal...*

Les OAP viennent préciser les objectifs de la collectivité pour ces secteurs stratégiques pour assurer son développement futur, et dont elle souhaite orienter l'évolution et, du même coup, l'intervention des aménageurs et constructeurs.

## 2. Les Capacités finales de production en logement (tableau page 8 de la justification des choix).

Le SCoT prévoit 3597 logements alors que la capacité du PLUi est de 3277 logements. Ils sont répartis de la manière suivante :

	Scénario SCoT / PADD / PLH	%	Capacités des enveloppes urbaines	%	Capacités du PLUi en logement	%
Villages	1054	29%	978	37%	1212	37%
Bourgs relais	432	12%	287	11%	412	13%
Péri-urbaines	741	21%	381	14%	471	14%
Ville centre	1370	38%	1032	39%	1182	36%
<b>TOTAUX</b>	<b>3597</b>	<b>100%</b>	<b>2678</b>	<b>100%</b>	<b>3277</b>	<b>100%</b>

Les 32 OAP représentent 45% de la capacité en logements du PLUi prévue sur douze ans

## 3. Les caractéristiques des O.A.P.

COMMUNE	OAP	Insertion sur le territoire / Rapport à l'enveloppe urbaine existante Parachèvement de l'enveloppe urbaine	Surface ha	Nombre de logements	TOTAL ha	Densité	Nbre Habitants
CESSIEU	Bourg Sud Ouest	Parachèvement de l'enveloppe urbaine	0,55	11	3,45	20	2813
	Extraz-Bourbre	Enveloppe (dont RU)	2,9	109		37,6	
DOISSIN	Chemin de la Rivière	Extension	1,6	30	1,6	18,8	888
	Champs de Mars	Parachèvement de l'enveloppe urbaine	1,1	25		22,7	
DOLOMIEU	Rue du stade	Enveloppe	1,4	20	4,5	14,3	3035
	Rue de la Poste	Extension	2	45		22,5	
	Chemin du Ruat	Parachèvement de l'enveloppe urbaine	1,1	25		22,7	
FAVERGES DE LA TOUR	Friche Frantissor	Enveloppe (dont RU)	1,2	28	2,3	23,3	1273
LE PASSAGE	Souzan	Enveloppe (dont RU)	2,5	50	2,5	20	783
MONTAGNIEU	Centre-village	Enveloppe (dont RU)	2,7	57	2,7	21,1	993
MONTREVEL	Montée du Plan	Extension	0,8	8	0,8	10	460
ROCHETOIRIN	Centre-village	Extension (confortement)	1,7	34	1,7	20	1105
SAINT DIDIER DE LA TOUR	Montée de Revolette	Parachèvement de l'enveloppe urbaine	0,5	5	0,5	10	1947
SAINTE BLANDINE	Centre-village	Extension (confortement)	3	60	3	20	957
TORCHEFELON	Centre-village	Parachèvement de l'enveloppe urbaine	0,9	16	0,9	17,8	692

BIOL	Chemin des Gayères	Enveloppe	0,7	10		14,3	1400
	Le Picot	Parachèvement de l'enveloppe urbaine	2,2	40	3,7	18,2	
	ZA-Entrée de village	Extension (confortement)	0,8	35		43,8	
SAINT VICTOR DE CESSIEU	La Garine-Cartallier	Extension (confortement)	1	60		60	2207
	Place de Vaux	Enveloppe (RU)	2,5	75	3,8	30	
	CECLA - Centre village	Enveloppe (dont RU)	0,3	10		30	

54

COMMUNE	OAP	Insertion sur le territoire / Rapport à l'enveloppe urbaine existante	Surface ha	Nombre de logements	TOTAL ha	Densité	Nbre Habitants
LA CHAPELLE DE LA TOUR	Route du Mollard - Bellevue	Extension	1,4	25		17,9	1748
	Centre-village	Enveloppe (dont RU)	1,3	50	4,1	38,5	
	Trévoux-Entrée Sud	Parachèvement de l'enveloppe urbaine	1,4	15		10,7	
SAINT CLAIR DE LA TOUR	Corderie	Enveloppe (dont RU)	1,9	90	4,1	47,4	3367
	Le Martinet	Enveloppe	2,2	75		34,1	
SAINT JEAN DE SOUDAIN	Centre-village	Parachèvement de l'enveloppe urbaine	2,4	50	5,8	20,8	1547
	Val de Bourbre	Enveloppe (dont RU)	3,4	150		44,1	
LA TOUR DU PIN	Clerget	Enveloppe (RU)	0,4	40	10	100	7934
	Lycée horticole	Enveloppe (RU)	1,2	55		45,8	
	Le Ronfet	Enveloppe	2,7	30		11,1	
	Hauts de St Roch	Extension	5,7	150		26,3	
En vert les communes qui sont au-dessous des préconisations du SCoT.		Insertion sur le territoire / Rapport à l'enveloppe urbaine existante	Surface ha	Nombre de logements	Total ha	Densité moyenne	Total Habita
		TOTAL ENVELOPPE URBAINE	28,4	874			
En rose les communes qui sont en dessous des préconisations du SCoT		TOTAL PARACHEVEMENT DE L'ENVELOPPE URBAINE	9,05	152	55 ha	26,7	35.311
		TOTAL EXTENSION	18	447			
		TOTAL OAP	55,45	1473			

#### 4. Les écarts dans la répartition par rapport aux prescriptions du SCoT

	Communes	Prescription SCoT	Prévision P.L.U.i
Au-dessus du SCoT	Montagnieu	57	71
	Faverges	79	107



	Saint Didier	106	111
		56	97
	Saint Clair		
En dessous du SCoT	Saint Jean		
	La Tour du Pin		

## 5. Les aspects généraux

Au total les secteurs d'OAP représentent :

- Une production de **1483 logements**
- Répartis en **1168 logements en foncier nu et 315 en renouvellement urbain**
- Sur une surface d'environ 55 ha (en zones U et AU)
- Soit une densité moyenne de 26.7 logements/ha globalement

Le travail des OAP en extension, qui permet d'apporter une meilleure réponse qualitative par rapport aux orientations définies dans le PADD ne remet pas en cause la situation de la répartition de la production à partir des seules disponibilités de l'enveloppe urbaine.

Les capacités résiduelles au sein de l'enveloppe urbaine permettent d'accueillir une grande partie du développement, c'est-à-dire de l'ordre de 82%. Cependant une grande partie des disponibilités est constituée par des petites parcelles ne pouvant accueillir des projets de développement qualitatifs tels recherchés par le P.A.D.D. en matière de mixité de formes urbaines, de mixité générationnelle et sociale. Cela explique sur les villages le dépassement de l'objectif du P.A.D.D, c'est-à-dire 1212 logements sur 1054 prévus soit un écart de 15%. Pour les bourgs relais les capacités correspondent aux capacités prévues 432 logements. Quant aux communes péri-urbaines, elles participent au renforcement de la polarité urbaine de la ville centre, 700 logements pour 741 prévus. Le travail des O.A.P. en extension permet d'apporter une meilleure réponse qualitative par rapport aux orientations du P.A.D.D. et ne remet pas en cause la répartition de la production.

## 6. REPARTITION

Sur les 18 communes seule la commune de Belmont n'est pas concernée par l'implantation d'O.A.P.

**32 O.A.P sont à vocation résidentielle et 3 sont à vocation économique.**

**Sur les 32 secteurs d'OAP à vocation résidentielle mis en place :**

- **17 OAP s'étendant sur 28,1 ha et représentant un potentiel d'environ 634 logements sont en extension.**

**Il faut relever que parmi ces OAP en extension, 8 OAP (soit un potentiel d'environ 187 logements sur 10,1 ha) constituent le "parachèvement" d'une enveloppe urbaine, c'est à dire qu'elles sont entourées sur deux, voire trois de leurs côtés par des terrains déjà construits, et s'intègrent davantage dans le fonctionnement urbain de la commune que dans ses fonctionnalités agricoles ou naturelles.**

En outre, parmi les 9 autres tènements en extension, au moins 4 ont été retenus parce qu'ils contribuent, dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble et de qualité, à conforter les centralités des villages auxquels ils se rattachent (*Ste-Blandine, Rochetoirin, St-Victor-de-Cessieu-La Garine, Biol-ZA entrée de village*)

- **14 OAP s'étendant sur 27,5 ha et représentant un potentiel d'environ 859 logements constituent le comblement d'un tènement de superficie supérieure à 3000 m<sup>2</sup> ou stratégique dans l'enveloppe urbaine.** Parmi ces OAP situées dans les enveloppes urbaines, une dizaine intègrent au moins une partie en renouvellement urbain (démolition/reconstruction de terrains déjà construits).

- *A noter : 1 OAP mise en place sur St-Victor-de-Cessieu fait l'objet d'une servitude de projet au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme et n'est pas comptabilisée dans les chiffres ci-après*

## 7. DENSITE

- **Une densité moyenne de 21,8 logements/ha sur l'ensemble des OAP mises en place dans les villages, compatible avec l'objectif de densité moyenne de 20 logements/ha fixé par le SCOT du Nord Isère**, avec un minimum de 10 logements/ha sur Montrevel, en extension de deux polarités de cette commune rurale de la haute vallée de l'Hien, et de 37,6 logements/ha à Cessieu, au cœur du village

- **Une densité moyenne de 30,7 logements/ha sur les bourgs relais de Biol et St-Victor-de-Cessieu, compatible avec l'objectif de densité fixé par le SCOT du Nord Isère (30 logements/ha)**

- **une densité moyenne de 27,4 logements/ha compatible avec l'objectif de 20 logements/ha fixé par le SCOT du Nord Isère sur les parties des communes périurbaines non situées dans le cœur urbain de la Tour du Pin, sur les**

centres-villages de Saint-Clair-de-la-Tour (La Corderie), Saint-Jean-de-Soudain et La Chapelle de la Tour, avec un minimum de 10,7 logements/ha sur le secteur de Trévoux-entrée Sud

**Une densité moyenne de 32,1 logements/ha sur la ville-centre de La Tour du Pin et les parties périurbaines de Saint-Jean-de-Soudain (OAP du Val de Bourbre) et de Saint-Clair-de-la-Tour (OAP du Petit Martinet),** avec une densité moyenne comprise entre 11 logements/ha sur le secteur en forte pente, difficile d'accès et particulièrement visible dans le grand paysage de la Montée du Ronfet, sur lequel les élus ont souhaité maîtriser la densité de manière à limiter les déplacements sur des voies contraintes, à tenir compte du risque géologique présent sur le secteur et à maintenir une prédominance plantée.

**Si la densité moyenne relevée sur les OAP mises en place sur la ville-centre se situe en deçà de l'objectif de densité moyenne fixé par le SCOT du Nord Isère (40 à 50 logements/ha), cela peut s'expliquer par les fortes contraintes pesant sur la commune de La Tour du Pin, qui souffre d'un réel manque de foncier urbanisable disponible, lié notamment à une topographie chahutée et à des risques de glissements de terrain particulièrement contraignants,** qui rendent l'atteinte des objectifs de production minimale de logements et de densité élevée compliquée, voire impossible à atteindre.

**Ainsi, parmi les 4 OAP mises en place sur la ville de la Tour du Pin, l'OAP de la Montée du Ronfet se situe sur des coteaux en forte pente** (supérieure à 15 %, avec la présence d'un risque de glissement de terrain important et des conditions d'accès délicates), **tandis que l'OAP des Hauts de Saint Roch, sur le plateau, se situe à une distance de plus de 3 km (par la route) du centre-ville,** en empruntant un itinéraire lui aussi en forte pente et peu favorable aux modes doux.

**Sur ces deux OAP, le choix a donc été fait de tenir compte d'un environnement urbain peu favorable à une trop forte concentration de nouveaux habitants et dont le développement ne participera que très modestement au confortement de la centralité souhaitée par le PADD** (les futurs habitants de ces quartiers seront-ils en effet réellement enclins à se rendre en centre-ville en "modes doux » ?

Sur l'ensemble des 4 autres OAP de la ville-centre (Clerget, Lycée horticole, Le Martinet à Saint-Clair-de-la-Tour et Val de Bourbre à Saint-Jean-de-Soudain), on aboutit ainsi à un total de 320 logements sur 7,2 ha, soit une densité moyenne de 44 logements/ha, compatible avec l'objectif de densité moyenne de 40 à 50 logements/ha fixé par le SCOT Nord Isère

Pour les zones AU les zones en extension de l'enveloppe urbaine et qui constituent une consommation foncière hors des enveloppes bâties.

Il en ressort les éléments suivants :

- Une surface de 45 ha de zones AU toutes destinations confondues :
  - Dont 27.4 ha sont en extension urbaine
  - Dont 17.6 ha intégrés dans l'enveloppe urbaine

## Les OAP de VILLAGES

### CESSIEU

La commune s'étend sur 14,4 km<sup>2</sup> et compte 2 935 habitants depuis le dernier recensement de la population datant de 2005. Avec une densité de 204,5 habitants par km<sup>2</sup>, Cessieu a connu une nette hausse de 38,6% de sa population par rapport à 1999. Cessieu a connu une nette hausse de 38,6% de sa population par rapport à 1999.

### Les caractéristiques de l'urbanisation

Surface O.A.P	2,9 + 0,7	<b>3,6 ha</b>
Nbre logements		<b>10 à 12</b>
<b>Individuels ou groupés</b>		
Densité / ha	20 40 /ha	<b>20 à 40 ha</b>
Emprise au sol		<b>25 %</b>
Hauteur construction	R + 1 ou 6 m	<b>6 m</b>
Mixité sociale		<b>25 %</b>
Coefficient biotope		<b>30 à 40 %</b>

#### L'O.A.P. Bourg sud ouest

Le site de l'OAP se situe au carrefour du chemin des Alouettes et de la rue de la Fabrique, en limite SO du centre-village. Dans un environnement pavillonnaire, il s'agit de limiter l'impact paysager de constructions en bordure de l'enveloppe urbaine.

L'aménagement devra prévoir de **limiter le nombre de débouchés sur la voie de desserte** communale en créant une voie de desserte interne qui dessert les différents lots

Il est attendu la création de **10 à 12 logements**, individuels ou groupés pour une densité moyenne d'env. **20 logements/ha**.

La parcelle sera urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement de l'ensemble.

Les constructions **ne pourront occuper plus de 25% de la surface du tènement**. La moitié du reste (20%) devra être en plein terre.

#### L'O.A.P. EXTRAZ Bourg

Il s'agit d'aménager et de densifier **14 ha situés en bordure de la Bourbre** près du centre-village dont seulement 2,9 ha ne sont pas construits et **0,7 ha pouvant faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain**.

La partie des terrains directement en bord de rivière est inondable.

Ce quartier situé près du centre-village **doit être densifié** ; la voirie de desserte et les espaces publics ou collectifs doivent être optimisés L'objectif d'une densité moyenne **de 20 logements/ha** vise les parcelles de faible surface au milieu des maisons individuelles existantes. Sur les tènements de plus grande superficie seront développés des programmes de logements groupés ou collectifs pour atteindre une densité minimale de **40 logements/ha**

°Plusieurs voies publiques seront développées

Entre la rue du Colombier et la rue de l'Extraz, une voie de traversée interne du quartier, 2 voies de desserte principale de 2 tènements à l'est du quartier, un chemin piéton le long de la Bourbre et des passerelles pour la franchir.

Cette opération pourra être menée une fois les aménagements réalisés

### Les RECOMMANDATIONS

Seul le PPRI approuvé de la Bourbre est reporté. Il manque le zonage réglementaire issu de la traduction des cartes des aléas naturels. Les PLU opposables affichent des risques à l'échelle de la parcelle, le PLUi doit à minima reporter ces règles existantes.

La carrière de Cessieu, le périmètre est étendu de plus de 9 ha par rapport à la superficie autorisée. Il est donc demandé de compléter le rapport de présentation pour justifier de cette extension et d'en présenter son impact environnemental ou à défaut supprimer l'extension.

L'emplacement N°ER037 « liaison ferroviaire » transalpine Lyon-Turin devra être validé techniquement au regard des spécifications de la canalisation des transports de gaz de type SUP

## Les ENJEUX

Validation de l'emplacement N°ER037 « liaison ferroviaire » transalpine Lyon-Turin.

### Inondations    Cessieu

Seul le PPRI approuvé de la Bourbre est reporté. Il manque le zonage réglementaire issu de la traduction des cartes des aléas naturels. Les PLU opposables affichent des risques à l'échelle de la parcelle, le PLUi doit à minima reporter ces règles existantes.

### Cessieu

La carrière de Cessieu, le périmètre est étendu de plus de 9 ha par rapport à la superficie autorisée. Il est donc demandé de compléter le rapport de présentation pour justifier de cette extension et d'en présenter son impact environnemental ou à défaut supprimer l'extension.

L'emplacement N°ER037 « liaison ferroviaire » transalpine Lyon-Turin devra être validé techniquement au regard des spécifications de la canalisation des transports de gaz de type SUP

## Concertation

En complément du site internet des Vals du Dauphiné, les informations relatives au PLUi ont été également diffusées régulièrement sur la page Facebook. Les habitants pouvaient par ce canal être informés de l'organisation de rencontres ou de permanences avec les élus. Une permanence en mairie fut programmée le 15/10/2018 de 14h00 à 17h00. Deux personnes se sont présentées. Dans la communication écrite avec les habitants, la mairie a reçu 2 courriers qui avaient pour objet la constructibilité de parcelles situées proche du zonage urbain. Les élus ont répondu favorablement à l'une d'entre elles car les nouvelles constructions situées à proximité du tènement justifiaient une modification du zonage. Par contre il n'a pas été donné suite à l'autre demande compte tenu que cette surface se situait en extension du tissu urbain. Les habitants ont été invités à des réunions programmées les 19, 26 avril et 14 décembre 2017, les 2 et 16 octobre 2018. Les agriculteurs ont été conviés à un atelier thématique le 19/10/2016 destinés à présenter la démarche du PLUi, à localiser les sièges d'exploitation, à repérer les zones de conflits et les secteurs à enjeux, à inventorier les attentes du monde agricole. L'atelier de restitution s'est déroulé le 15/11/2016.

En conseil municipal, Monsieur le maire précise que les orientations proposées pour le PADD ont été présentées en réunions publiques les 19 avril et 26 avril 2017. **Elles ont suscité des remarques dont il a été tenu compte.**

Le débat entre élus a porté sur :

° La corrélation avec le P.L.U. de Cessieu, validé par le conseil communautaire.

° Divers sites évoqués (aérodrome et sites à vocation économique).

Le PADD correspond à la volonté communale tel que validée dans le P.L.U., favorise les espaces naturels, les zones vertes, les espaces agricoles.

Modes de déplacement : co-voiturage, transports en commun, modes doux ;

Le P.L.H. conforme sur les 2 communes.

### DOISSIN

La commune s'étend sur 8,5 km<sup>2</sup> et compte 886 habitants depuis le dernier recensement de la population. Avec une densité de 104,9 habitants par km<sup>2</sup>, Doissin a connu une nette hausse de 43,8% de sa population par rapport à 1999. Entouré par les communes

### Les caractéristiques de l'urbanisation

Surface O.A.P	1,8 ha
Nbre logements	? / ? 75/80 ; 32/38

### Individuels ou groupés

Densité / ha	18 à 20
Emprise au sol	25%
Hauteur construction	R + 1
Mixité sociale	20%
Coefficient biotope	40%

### O.A.P. : Centre secondaire du village.

Il s'agit d'un tènement **d'1,8 ha** (avec une maison occupant une parcelle de 0,2 ha) situé au Nord du carrefour du chemin de la Rivière et de la RD 51. L'objectif est de conforter les centralités, densifier les environs d'un seul commerce et de donner visibilité à cette polarité naissante et viabiliser l'activité commerciale présente, vecteur d'animation et garante d'un service de proximité dans le village. L'OAP vise à conforter la polarité secondaire **secondaire du village** autour du seul commerce de celui-ci.

#### Principes d'aménagements et de programmation

° La desserte interne de la zone sera faite par **une voie nouvelle** reliant la RD 51 au chemin de la Rivière ou via un accès depuis le parking existant.

° L'intégration paysagère du bâti neuf tiendra compte du bâti existant (le bâtiment commercial) à proximité immédiate de celui-ci par la réalisation **d'un petit collectif ou d'habitat intermédiaire**, le reste privilégiant des maisons individuelles ou groupées ; la limite nord du tènement sera réservée à des **jardins privatifs**.

° Sur l'ensemble du tènement, il est prévu un total de **28 à 32 logements pour une densité de l'ordre de 18 à 20 logements/ha**. L'urbanisation de la zone sera l'objet d'une opération d'ensemble, en une ou deux phase

### Concertation

En complément du site internet des Vals du Dauphiné, les informations relatives au PLUi ont été également diffusées régulièrement sur la page Facebook. Les habitants pouvaient par ce canal être informés de l'organisation de rencontres ou de permanences avec les élus. Une permanence en mairie fut programmée le 03/10/2018 de 14h00 à 17h00. Une personne s'est présentée. Dans la communication écrite avec les habitants, la mairie n'a pas reçu de demandes sur le PLUi. Les habitants ont été invités à une réunion publique le 21 septembre 2016 à propos du lancement de la procédure et des forts enjeux du PLUi. D'autres réunions se sont déroulées les 19, 26 avril et 14 décembre 2017, les 2 et 16 octobre 2018.

Madame le maire explique qu'un diagnostic a été établi pour l'ensemble des territoires « Vallons de la Tour » et vallée de l'Hien. Diagnostic qui a été présenté aux habitants à plusieurs reprises. Depuis plusieurs réunions de travail et de concertation ont été menés à l'échelle du territoire. Les orientations proposées par le PADD ont été présentées en réunions publiques et ont suscité des remarques dont il a été tenu compte.

Le conseil municipal sera attentif à :

- L'émergence de logements moins consommateurs d'espace ;
- L'accompagnement des besoins des habitants par une évolution des équipements
- La préservation du paysage patrimonial existant ;
- Le respect du cycle et de la qualité de l'eau.

Délibéré à l'unanimité

## DOLOMIEU

La commune s'étend sur 13,3 km<sup>2</sup> et compte 3 123 habitants depuis le dernier recensement de la population datant de 2007. Avec une densité de 234,5 habitants par km<sup>2</sup>, Dolomieu a connu une nette hausse de 31,8% de sa population par rapport à 1999

### Les caractéristiques de l'urbanisation

Surface O.A.P	3,3 + 1,4 + 2	<b>6,7 ha</b>
Nbre logements	(25-30)(20-40)(40-50)	<b>107 à 118</b>

### Individuels ou intermédiaires ou groupés

Densité / ha	(25-30) ( ? ) 20-25	<b>20 / 30</b>
Emprise au sol		<b>50%</b>
Hauteur construction	R + 1	<b>6 m</b>
Mixité sociale		<b>10%</b>
Coefficient biotope		<b>30%</b>

### Les OAP :

#### ° *Champ de Mars PEILLET*

Il s'agit, dans cette OAP de la partie Sud d'un vaste espace d'environ 3,3 ha occupé par la place du Champ de Mars, une ancienne usine, un vieux lavoir et des pavillons d'habitations. La partie Nord de cet espace fera l'objet d'une urbanisation ultérieure dans le cadre d'un nouveau quartier au Nord de Dolomieu, qui englobera, outre le site de la présente OAP, l'ancienne usine et la place du Champ de Mars. Sur un total de 1,1 ha urbanisés (hors bâti existant), il est prévu l'implantation de **25 à 30 logement pour une densité d'environ 25 à 30**.

#### ° *Anciens combattants.*

Il s'agit d'un tènement de 1,4 ha, situé au cœur du village, coupé en 2 parties inégales par la rue des Anciens Combattants : la partie Est (0,2 ha) est occupée par les locaux du centre de loisirs qui pourraient être déplacés et rénovés. Le projet vise à renforcer la centralité du village en en reliant les différentes parties et en densifiant cet espace. Le tènement intégrera de **l'habitat intermédiaire ou petit collectif de préférence adapté aux personnes âgées (entre 20 et 40 logements pour env. 800 à 1000 m<sup>2</sup> d'espaces communs..** ° En bordure sud du tènement, le long de la rue des Anciens Combattants, des commerces et/ou **services para-médicaux** seront implantés, ainsi qu'un parking. Au Nord-Est du tènement, au carrefour des rues du Stade et des Anciens Combattants, un **espace paysager** qui contribuera à la gestion des eaux pluviales.

#### ° *Chemin de Lancelot*

Le tènement (2 ha) se situe sur la frange SE du village, à proximité immédiate du centre-bourg. L'objectif de cette OAP est de **renforcer le centre du village** par de nouvelles constructions. Sur le tènement, au Sud de la voie de desserte, il est prévu entre **40 et 50 logements** (densité moyenne **de 20 à 25 logements/ha**) en logements **intermédiaires, individuels ou groupés**.



### Les ENJEUX :

- Conforter la centralité du village en établissement un lien entre les 2 parties.
- Construction de 107 à 118 logements ;
- Tendre vers plus de densification ;
- Créer une mixité de fonctionnement des équipements publics (centre de loisirs....)

### Les OBSTACLES à LEVER

- Résistance au reclassement de certaines parcelles ;
- Accords récents, avant la publication de l'avis d'enquête publique, sur des permis de construire non compatibles avec le règlement graphique du PLUi.

### La Concertation :

En complément du site internet des Vals du Dauphiné, les informations relatives au PLUi ont été également diffusées régulièrement sur la page Facebook. Les habitants pouvaient par ce canal être informés de l'organisation de rencontres ou de permanences avec les élus. Une permanence en mairie s'est déroulée le 19/09/2018 de 9h à 12h00. Une dizaine de personnes étaient présentes. Il leur a été expliqué les grands principes du zonage du PLUi. Puis des réponses ont été apportées aux différentes questions posées. Les habitants se sont exprimés également par la voie postale. La mairie a reçu 29 courriers envoyés par les habitants du village. On note dans cette correspondance **23 demandes de constructibilité** pour des parcelles proposées au classement en zone agricole. Des demandes ont été formulées à propos du classement de 2 parcelles en zone naturelle et répertoriée patrimoine paysager.

En conseil municipal, Madame le maire explique qu'un diagnostic a été établi pour l'ensemble des territoires « Vallons de la Tour » et vallée de l'Hien. Diagnostic qui a été présenté aux habitants

à plusieurs reprises. Depuis plusieurs réunions de travail et de concertation ont été menés à l'échelle du territoire. Les orientations proposées par le PADD ont été présentées en réunions publiques et ont suscité des remarques dont il a été tenu compte.

Le conseil municipal sera attentif à :

- L'émergence de logements moins consommateurs d'espace ;
- L'accompagnement des besoins des habitants par une évolution des équipements
- La préservation du paysage patrimonial existant ;

Le respect du cycle et de la qualité de l'eau.

Avis favorable du conseil municipal

### Recommandations

Le département attire l'attention de la CC sur le principe de ne raccorder que des voies publiques sur les giratoires implantées sur le réseau départemental

## FAVERGES de la TOUR

La commune s'étend sur 7,7 km<sup>2</sup> et compte 1 388 habitants depuis le dernier recensement de la population datant de 2007. Avec une densité de 181 habitants par km<sup>2</sup>, Faverges-de-la-Tour a connu une nette hausse de 25,5% de sa population par rapport à 1999.

## Les caractéristiques de l'urbanisation

Surface O.A.P	1,1 + 1,5	2,6 ha
Nbre logements	(25 / 30) + (30)	55 à 60
Individuels ou groupés		
Densité / ha		20 à 25
Emprise au sol		20 à 25 %
Hauteur construction	R + 1 à R + 1 + atique	6 à 9 m
Mixité sociale		30%
Coefficient biotope		20%

### Les O.A.P.

#### *Le centre bourg, chemin du ruat*

Le périmètre (1,1 ha) se situe à proximité du centre-village, dans la continuité d'une récente opération d'urbanisation. Il est traversé MORD-SUD par une ligne électrique HT. L'aménagement doit tenir compte de la ligne HT en ménageant des espaces verts sous son emprise. Sur cette O.A.P. il est projeté de **construire 25 à 30 logements sur 1,2 ha** avec une densité moyenne. d'environ. **20 à 25 logements/ha.** .

#### *Frattissor*

Le site (env. 1,5 ha) est situé **en entrée du village**, entre la route de Closel et Claritière, la rue des Tisseurs et la rue du grand Champ. Il intègre une **friche industrielle** d'un réel intérêt patrimonial, Frattissor, et une entreprise industrielle encore en activité. L'aménagement devra préserver la façade Sud du site Frattissor en la préservant de toute circulation automobile. L'accès au site se fera depuis la route de Closel et Claritière. A terme, cette voie d'accès pourra être reliée à la rue du Grand Champ, en intégrant l'emprise de l'entreprise actuelle dans un éventuel projet de renouvellement urbain.

Le programme immobilier comprendra environ **30 logements (densité moyenne 25 logements / ha)** diversifiés : des logements **collectifs et/ou intermédiaires** autour du parvis patrimonial aménagé au Sud, et des logements individuels ou groupés au Nord et au Nord-Est.

### La CONCERTATION

En complément du site internet des Vals du Dauphiné, les informations relatives au PLUi ont été également diffusées régulièrement sur la page Facebook. Les habitants pouvaient par ce canal être informés de l'organisation de rencontres ou de permanences avec les élus. Une permanence en mairie s'est déroulée le 19/09/2018 de 9h à 12h00. Quatre personnes étaient présentes. Il leur a été expliqué les grands principes du zonage du PLUi. Dans la communication écrite avec les habitants, la mairie a dû répondre à 14 courriers. Dans cette correspondance 7 habitants demandaient l'accès à la constructibilité. Ces demandes n'ont pas fait l'objet d'une réponse favorable. Les autres courriers nécessitaient un réexamen du projet compte tenu du positionnement de leur parcelle en dent creuse.

En conseil municipal, Monsieur le maire explique qu'un diagnostic a été établi pour l'ensemble des territoires « Vallons de la Tour » et « vallée de l'Hien ». Diagnostic qui a été présenté aux habitants, aux élus du territoire, à plusieurs reprises. Depuis plusieurs réunions de travail et de concertation ont été menées à l'échelle de l'ensemble du territoire, en vue de l'élaboration du PADD. Ces orientations proposées pour le PADD ont été présentées en réunion publiques les 19 et 26 avril 2017 et ont suscité des remarques dont il a été tenu compte.

Pas d'observation des élus, délibéré à l'unanimité.

### Les ENJEUX

- Valoriser la friche industrielle.
- Une diversité d'habitat

### Les RECOMMANDATIONS

Sur le plan des inondations, il est demandé de compléter la carte des aléas qui est partielle seulement sur les secteurs déjà construits. Il convient d'indiquer les secteurs qui n'ont pas été étudiés pour ne pas les confondre avec des secteurs sans risques. La carte de zonage réglementaire « **RISQUES** » sur la commune doit être supprimée. Chaque carte d'aléas doit être accompagnée de documents de justification.

### Le PASSAGE

La commune s'étend sur 6,7 km<sup>2</sup> et compte 790 habitants depuis le dernier recensement de la population datant de 2005. Avec une densité de 118,3 habitants par km<sup>2</sup>, Le Passage a connu une nette hausse de 21,9% de sa population par rapport à 1999. Situé à 472 mètres d'altitude, la [Rivière La Bourbre](#), le [Ruisseau des Hayes](#), le [Ruisseau Arbarette](#) sont les principaux cours d'eau qui traversent la commune du Passage. La commune est proche du [parc naturel régional du Massif des Bauges](#).

### Les caractéristiques de l'urbanisation

Surface O.A.P		2,5 ha
Nbre logements		50
Individuels ou groupés		
Densité / ha		20
Emprise au sol		25%
Hauteur construction	R+1 ou 6m	6m
Mixité sociale		15%
Coefficient biotope		40%

### O.A.P. Le PASSAGE SOUZAN

Périmètre de l'OAP de 2,5 ha occupée par une friche agricole. Se caractérise par un parcellaire en « lanières ». Présences de bâtisses anciennes de style dauphinois et de haies arbustives aux essences diverses. Situé à environ 300 m du cœur du village. Le périmètre dispose d'un potentiel modes doux intéressant.

L'aménagement de la zone veillera à :

- ° S'appuyer sur les lignes de composition du site (préserver la haie bocagère existante, protéger le bâti ancien au cœur du périmètre. Aménager deux transversales Est-Ouest pour desservir la zone, greffer la voie de déserte de la partie sud).
- ° Favoriser les liaisons modes doux au cœur du village ;
- ° Proposer une offre de logements variée (forme individuelle, groupée ou intermédiaire).

Au total il est attendu une **cinquantaine de logements sur 2,5 ha soit une densité de 20 logements à l'ha.**

### Concertation

En complément du site internet des Vals du Dauphiné, les informations relatives au PLUi ont été également diffusées régulièrement sur la page Facebook. Les habitants pouvaient par ce canal être informés de l'organisation de rencontres ou de permanences avec les élus. Une permanence en mairie fut programmée le 03/10/2018 de 9h00 à 12h00. Aucune personne ne s'est présentée. Dans la communication écrite avec les habitants, la mairie n'a pas reçu de demandes sur le PLUi. Les habitants ont été invités à une réunion publique le 21 septembre 2016 à propos du lancement de la procédure et des forts enjeux du PLUi. D'autres réunions se sont déroulées les 19, 26 avril et 14 décembre 2017, les 2 et 16 octobre 2018. Les agriculteurs ont été conviés à un atelier thématique le 20/10/2016 destiné à présenter la démarche du PLUi aux agriculteurs, à localiser les sièges d'exploitation, à repérer les zones de conflits et les secteurs à enjeux, à inventorier les attentes du monde agricole. L'atelier de restitution s'est déroulé le 15/11/2016.

Monsieur le maire en conseil, explique qu'un diagnostic a été établi pour l'ensemble des territoires « Vallons de la Tour » et « vallée de l'Hien ». Diagnostic qui a été présenté aux habitants, aux élus du territoire, à plusieurs reprises. Depuis plusieurs réunions de travail et de concertation ont été menées à l'échelle de l'ensemble du territoire, en vue de l'élaboration du PADD.

Le maire explique que les orientations proposées pour le PADD ont été présentées en réunion publiques à Rochetoir le 19 avril et à Sainte Blandine le 26 avril 2017 et ont suscité des remarques dont il a été tenu compte.

Le débat en conseil municipal a porté sur les points suivants :

- La **densification des constructions individuelles** sur des surfaces très petites préserve le foncier mais engendre une proximité des habitations qui apeure ;
- Il est nécessaire de prévoir une **bonne organisation et implantation des constructions** afin de préserver une qualité de vie en habitat individuel et notamment un bon ensoleillement des habitations.. **Réglementer l'implantation** des constructions.
- Conforter et privilégier les **accès et dessertes communs**..... ; **Délibéré à l'unanimité**

### Les ENJEUX

La zone à urbaniser doit être réévaluée pour contenir le développement de cette commune à un niveau inférieur à celui d'un bourg relais. Nécessité de rechercher une compatibilité plus évidente avec les objectifs du SCoT. La production de logements prévus aboutirait à un changement de statut vis-à-vis de l'armature urbaine du SCoT ; cette commune dépasse largement le niveau de production d'un bourg relais et la capacité de la station d'épuration est d'ores et déjà dépassée. Il est proposé par le SCoT de supprimer l'OAP Souzan.

## MONTAGNIEU

La commune s'étend sur 8,8 km<sup>2</sup> et compte 1 054 habitants depuis le dernier recensement de la population datant de 2007. Avec une densité de 119,4 habitants par km<sup>2</sup>, Montagnieu a connu une nette hausse de 50,4% de sa population par rapport à 1999. La commune est proche du [parc naturel régional de la Chartreuse](#)

Les caractéristiques de l'urbanisation		
Surface O.A.P		2,7 ha
Nbre logements		45 à 50
Individuels ou groupés		
Densité / ha		20
Emprise au sol		
Hauteur construction	R + 1 à R + 2	
Mixité sociale		
Coefficient biotope		40%

### OAP Montagnieu centre village

Le périmètre s'étend sur environ 4,2 ha dont 1,5 sont déjà construits et actuellement l'usine Plastim, une friche et des logements aménagés dans des bâtisses dauphinoises traditionnelles ou des constructions récentes.

Au sein du périmètre, **0,45 ha sont réservés à l'accueil d'une nouvelle mairie avec locaux techniques et au nord agrandissement de l'école.**

**L'usine plastim** est un élément de patrimoine à valoriser. Le périmètre intègre son projet d'agrandissement.

Les logements seront de type intermédiaire ou petit collectif. Au total, **45 à 50 logements sur 2,4 ha** dédiés aux logements, soit une densité moyenne de **20 logements / ha**, assurant une diversité des formes de logements. (Une trentaine de logements intermédiaires ou petits collectifs en R + 1, R + 1 + attique, R + 2

Parmi ces logements une **quinzaine sont dédié à la mixité sociale et générationnelle**. Un potentiel d'environ 8 logements supplémentaires (intermédiaires ou en petits collectifs pourrait être réalisé en renouvellement urbain le long de la route du village. Pour 10 logements créés, il est imposé la création d'espaces végétalisés favorable à leur appropriation par les habitants. Il faudra également **limiter l'imperméabilisation des sols**. Il sera exigé un coefficient de biotope dans les proportions de 40%. De la surface du tènement dont 20% de la surface du tènement sera aménagé d'un seul tenant.

## Concertation

En complément du site internet des Vals du Dauphiné, les informations relatives au PLUi ont été également diffusées régulièrement sur la page Facebook. Les habitants pouvaient par ce canal être informés de l'organisation de rencontres ou de permanences avec les élus. Une permanence en mairie fut programmée le 31/10/2018 de 9h00 à 12h00. 10 personnes se sont présentées. Dans la communication écrite avec les habitants, la mairie a reçu 5 courriers qui avaient pour objet la constructibilité de parcelles situées proche du zonage urbain. Les élus n'ont pas donné suite compte tenu que ces surfaces se situaient en extension du tissu urbain et en rupture avec le PADD. Les habitants ont été invités à une réunion publique le 14 septembre 2016 à propos du lancement de la procédure et des forts enjeux du PLUi. D'autres réunions se sont déroulées les 19, 26 avril et 14 décembre 2017, les 2 et 16 octobre 2018. Les agriculteurs ont été conviés à un atelier thématique le 19/10/2016 destinés à présenter la démarche du PLUi aux agriculteurs, à localiser les sièges d'exploitation, à repérer les zones de conflits et les secteurs à enjeux, à inventorier les attentes du monde agricole. L'atelier de restitution s'est déroulé le 15/11/2016.

Monsieur le maire explique lors d'un conseil municipal qu'un diagnostic a été établi pour l'ensemble des territoires « Vallons de la Tour » et « vallée de l'Hien ». Diagnostic qui a été présenté aux habitants, aux élus du territoire, à plusieurs reprises. Depuis plusieurs réunions de travail et de concertation ont été menées à l'échelle de l'ensemble du territoire, en vue de l'élaboration du PADD.

Le débat a porté sur les points suivants :

- Valoriser **l'agriculture** comme composante essentielle du territoire : la commune de Montagnieu a une vocation rurale avec des exploitations d'élevage qui sont bien structurées et il faut les préserver ;
- Orienter le développement du territoire sur l'enveloppe urbaine du centre du village ; mais également permettre aux **principaux hameaux** de conserver une possibilité de développement.

### MONTREVEL

La commune s'étend sur 9,7 km<sup>2</sup> et compte 1 473 habitants depuis le dernier recensement de la population datant de 2004. Avec une densité de 152,5 habitants par km<sup>2</sup>, Chimilin a connu une nette hausse de 28,8% de sa population par rapport à 1999.

### Les caractéristiques de l'urbanisation

Surface O.A.P		0,8 ha
Nbre logements		6 à 8
<b>Individuels ou groupés</b>		
Densité / ha		
Emprise au sol		25 %
Hauteur construction	R + 1	6 m
Mixité sociale		
Coefficient biotope		40 %

### O.A.P. La Montée du Plan

Le périmètre de l'A.O.P. est **de 0,8 ha** le long de la montée du plan, voie majeure de l'échelle du village. Qui relie 2 micro-polarités (salle des fêtes et commerces d'un côté et mairie et école de l'autre). Elle représente un fort enjeu de traitement qualitatif de ses abords.

L'aménagement devra permettre la construction **de 6 à 8 logements individuels ou groupés** le long de la montée du plan.

A équidistance des limites Est et ouest, l'aménagement intégrera une coupure végétale prenant la forme d'un espace **collectif ou public ou d'un jardin privatif** permettant d'assurer le lien visuel et fonctionnel entre les 2 grands espaces agricoles au nord et sud tout en jouant un rôle **d'espace tampon pour la gestion des eaux pluviales en aval**.

Compte tenu du relief du village, **la gestion des eaux pluviales constituent un fort enjeu à prendre en compte**, notamment le long de la montée du plan. Un espace réservé à **un bassin de rétention** devra être programmé.

L'intégration paysagère de l'ensemble sera assurée au moyen d'un traitement paysager de qualité des fonds de parcelles préservés de toute construction et sur lesquels s'orienteront les logements.

### Concertation

En complément du site internet des Vals du Dauphiné, les informations relatives au PLUi ont été également diffusées régulièrement sur la page Facebook. Les habitants pouvaient par ce canal être informés de l'organisation de rencontres ou de permanences avec les élus. Une permanence en mairie fut programmée le 15/10/2018 de 9h00 à 12h00. Trois personnes se sont présentées. Dans la communication écrite avec les habitants, la mairie a reçu 1 courrier qui avait pour objet une **demande d'identification d'un ancien bâtiment non utilisé** pour un changement de destination. Les élus reçoivent favorablement la demande mais ce changement sera soumis à la **chambre d'agriculture et la CDPENAF**. Les habitants ont été invités à des réunions programmées les 19, 26 avril et 14 décembre 2017, les 2 et 16 octobre 2018. Les agriculteurs ont été conviés à un atelier thématique le 19/10/2016 destinés à présenter la démarche du PLUi, à localiser les sièges d'exploitation, à repérer les zones de conflits et les secteurs à enjeux, à inventorier les attentes du monde agricole. L'atelier de restitution s'est déroulé le 15/11/2016.

Monsieur le maire, en conseil municipal, explique qu'un diagnostic a été établi pour l'ensemble des territoires « Vallons de la Tour » et « vallée de l'Hien ». Diagnostic qui a été présenté aux habitants, aux élus du territoire, à plusieurs reprises. Depuis plusieurs réunions de travail et de concertation ont été menées à l'échelle de l'ensemble du territoire, en vue de l'élaboration du PADD.

- **Pas d'observation, délibéré à l'unanimité.**

### Les ENJEUX

La gestion des eaux pluviales ;

Pertinence des constructions le long de la RD51K

Changement de destination d'un ancien bâtiment.

## ROCHETOIRIN

La commune s'étend sur 3,7 km<sup>2</sup> et compte 491 habitants depuis le dernier recensement de la population datant de 2007. Avec une densité de 131,6 habitants par km<sup>2</sup>, Granieu a connu une nette hausse de 90,3% de sa population par rapport à 1999. La commune est proche du [parc naturel régional du Massif des Bauges](#).

## Les caractéristiques de l'urbanisation

Surface O.A.P	1,7 ha + 5,8 ha	<b>1,7 ha</b>
Nbre logements	30	<b>30</b>
<b>Individuels ou groupés</b>		
Densité / ha	18 à 22	<b>18 à 22</b>
Emprise au sol	25%	<b>25%</b>
Hauteur construction	R + 1 et 15m	<b>6 m et 15 m</b>
Mixité sociale		<b>10 %</b>
Coefficient biotope	40%	<b>40 %</b>

### L'O.A.P. Centre village

Elle s'étend sur 1,7 ha, en limite nord au contact d'un quartier d'habitat intermédiaire et jumelé et d'un vaste espace public composé d'aires de jeux et d'un stade de football. Un site qui présente de nombreuses qualités (vue sur les montagnes, une lisière boisée et des chemins piétons. Le tènement devra être compatible avec les principes suivants

- ° Création d'une voie de bouclage ;
- ° Aménagement d'un espace public.

Il est attendu une **trentaine de logements soit une densité de 18 à 22 logements / ha**. A partir de 10 logements créés, il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés.

### L'O.A.P. Zone artisanale.

Le périmètre s'étend sur une superficie de 5,8 ha. Située au sud de part et d'autre de la RD 1006. Au sein de l'espace artisanal et industriel du village. Le développement de ce périmètre doit permettre de poursuivre le développement de l'emploi et organiser la mutation des maisons d'habitation présentes.

L'aménagement du tènement devra s'appuyer sur une desserte sous forme de bouclage. Les voies créées seront paysagées. L'ensemble du tènement à vocation à terme, à accueillir de l'activité : aucune nouvelle construction à usage d'habitation, ni aucune extension des habitations existantes ne pourra être admise.

## Les RECOMMANDATIONS

Compte tenu qu'aucune zone de risques n'est reportée en dehors de la zone concernée par le PPRI, le règlement graphique du P.L.U.I. doit afficher à minima la connaissance du risque issue du PLU actuel de la commune. Une étude d'aléas pourra préciser, si nécessaire cet affichage.

Les fiches conseils devront être supprimées de ce dossier.

### Réserve sur le foncier à vocation économique et vocation commerciale de l'extension de la ZA de Rochetoirin

A propos de la vocation commerciale de l'extension de la ZA de Rochetoirin la cohabitation entre de futures implantations commerciales et certaines activités actuellement en place ne semble pas avoir été anticipée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Pour assurer la compatibilité avec l'objectif de maintien du foncier à vocation économique dans les zones mixtes et l'armature commerciale du SCoT mais aussi pour faciliter l'accueil d'activités de production, il s'agira :

Pour le SCoT, il faut **supprimer la vocation commerciale sur l'extension de la ZA de Rochetoirin** ;

Intégrer cette extension dans le secteur 6 et appliquer la condition N°11 du règlement écrit afin de permettre l'implantation de locaux commerciaux adossés aux activités de production

## Les ENJEUX

Supprimer la vocation commerciale sur l'extension de la ZA de Rochetoirin et vigilance des élus à la conserver.

Intégrer la problématique des transports ;

Préservation du caractère des villages ;

L'accent à porter sur l'anticipation de la transition énergétique.

### SCoT (Observations)

1. Absence d'OAP sur un tènement stratégique en centre-village (6700 m2) (évolution de la destination par rapport à la sous destination)
2. Supprimer la vocation commerciale de l'extension de la ZA

### Concertation

En complément du site internet des Vals du Dauphiné, les informations relatives au PLUi ont été également diffusées régulièrement sur la page Facebook. Les habitants pouvaient par ce canal être informés de l'organisation de rencontres ou de permanences avec les élus. Une permanence en mairie fut programmée le 06/09/2018 de 9h00 à 12h00 malgré 9 demandes programmées. Aucune personne ne s'est présentée. Dans la communication écrite avec les habitants, la mairie a reçu 15 courriers qui avaient pour objet la constructibilité de parcelles situées proche du zonage urbain. Les élus n'ont pas donné suite à 11 de ces demandes compte tenu que ces surfaces se situaient en extension du tissu urbain. La mairie a reçu également la demande d'une entreprise pour permettre un projet d'extension de son activité existante au sein de la ZA. La mairie a répondu qu'elle prenait cette demande en compte. Les habitants ont été invités à des réunions programmées les 19, 26 avril et 14 décembre 2017, les 2 et 16 octobre 2018. Les agriculteurs ont été conviés à un atelier thématique le 19/10/2016 destinés à présenter la démarche du PLUi, à localiser les sièges d'exploitation, à repérer les zones de conflits et les secteurs à enjeux, à inventorier les attentes du monde agricole. L'atelier de restitution s'est déroulé le 15/11/2016.

Madame le maire explique qu'un diagnostic a été établi pour l'ensemble des territoires « Vallons de la Tour » et « vallée de l'Hien ». Diagnostic qui a été présenté aux habitants, aux élus du territoire, à plusieurs reprises. Depuis plusieurs réunions de travail et de concertation ont été menées à l'échelle de l'ensemble du territoire, en vue de l'élaboration du PADD.

Madame le Maire précise que ces orientations pour le PADD ont été présentées en réunions publiques et ont suscité des remarques dont il a été tenu compte.

Le débat avec les élus a porté sur les points suivants :

- La nécessité d'intégrer plus fortement la problématique des transports notamment collectifs qui doivent permettre aux personnes seules et /ou indépendantes de sortir de leur isolement lié à leur capacité de se déplacer par leur propre moyen ;
- L'accessibilité : une prise en compte théorique dans les projets d'aménagement à remplacer par des réalisations concrètes réellement adaptées et utilisables ;
- La préservation
  - ° du caractère rural des villages comme Rochetoirin
  - ° des espaces naturels ;
  - ° de la diversité du territoire avec ses qualités patrimoniales et paysagères ;
- La vigilance à apporter au développement économique de la zone artisanale de Rochetoirin ;
- L'accent à porter sur l'anticipation de la transition énergétique qui engendrera nécessairement la création de nouveaux lieux de production d'énergie, de transport et d'urbanisation.
  - ° des espaces naturels ;
  - ° de la diversité du territoire avec ses qualités patrimoniales et paysagères ;
- La vigilance à apporter au développement économique de la zone artisanale de Rochetoirin ;
- L'accent à porter sur l'anticipation de la transition énergétique qui engendrera nécessairement la création de nouveaux lieux de production d'énergie, de transport et d'urbanisation.
- *Délibéré à l'unanimité.*



**3.2.**

**LES**

**O.A.P.**

**des BOURGS-RELAIS**

## BIOL

15,51 ha et 1402 habitants,  
90 habitants / km<sup>2</sup>  
Proche parc régional du Pilat

### Les caractéristiques de l'urbanisation

Surface O.A.P	0,69 + 2,2 + ?	3,7 ha
Nbre logements	?, 75 / 80, 32 / 38	115 ?
<b>Individuels ou groupés</b>		
Densité / ha	?, 30, 27 / 32	30 ?
Emprise au sol		20 à 25 %
Hauteur construction	R + 1 à R + 2	6 m à 9 m
Mixité sociale		25 %
Coefficient biotope		30 %

### Les O.A.P.

#### Les Gayères

Elle s'implante sur **une dent creuse de 0,69 ha** en cœur de village. Le terrain sera divisé en 2 parties par une voie centrale traversante, reliant le chemin du Moulin au chemin des Gayères. Les logements individuels ou groupés à créer seraient implantés de part et d'autre de cette voie. La mise en valeur des qualités paysagères du site sera recherchée et améliorée par une placette publique. De part et d'autre de cette voie, s'organiseront les **logements individuels ou groupés**. L'emprise au sol des constructions nouvelles sera limitée à **25% de la surface du ténement**. Leur hauteur max du bâti sera **de 6 m. ou R+1** et celui-ci ne pourra pas occuper plus de **60% de la surface des terrains**, le reste étant aménagé en espaces ouverts dont au moins la moitié en pleine terre.

Le nombre de logements attendus et leur densité ne sont pas précisés.

#### Le Picot

Un périmètre d'environ 2,2 ha en extension de l'enveloppe urbaine du village et marqué par une forte rupture de pente. Une **voie centrale** sera aménagée entre le chemin du Pressoir au Sud et la rue du 8 Mai 1945 au Nord. En limite Est une épaisse **frange végétale** séparera les constructions nouvelles du parc paysagé protégé existant. Une épaisse frange végétale sera ménagée pour recueillir les eaux pluviales. Un **cheminement piéton** sera aménagé au NE pour relier directement les nouveaux bâtiments à la rue du 8 Mai 1945

Au Nord, 1500 m<sup>2</sup> seront réservés à **l'extension de l'école publique**. Sur l'emplacement de l'usine l'emplacement désaffectée et à l'Est de celui-ci, 7000 m<sup>2</sup> seront occupés par un lieu **d'hébergement pour les personnes âgées** (pour environ 40 à 80 résidents) Sont attendus 35 à 40 logements.

Sur le reste du périmètre (env. 1,3 ha) seront construits à l'est des logements intermédiaires et à l'Ouest des logements individuels ou groupés d'une densité de 30 logements /ha soit environ 40 logements. 25% du nombre de logements représentant au moins 25% de la surface de planchers seront des logements locatifs **sociaux**. Au total cette OAP permettra la construction d'env. **40 logements individuels ou groupés et de 35 à 40 logements** adaptés pour **des personnes âgées**

#### Entrée de village

La desserte de l'OAP, entre la Route de la Vallée de l'Hien et le chemin de l'Usine permettra de **contourner le centre du village et de conforter le positionnement de bourg relais du village**. Cette nouvelle desserte sera aussi « abondamment paysagée ». Il s'agira d'articuler une extension en greffe de village et une extension de la ZAC existante.

A l'Ouest de cette voie, une opération de **32 à 38 logements intermédiaires** (R+2) est attendue. A l'Est sera aménagée une zone d'activités. Au total, sur une surface d'environ 0,85 ha la **densité minimale sera de l'ordre de 27 à 32**.

La surface de l'OAP n'est pas précisée.

En complément du site internet des Vals du Dauphiné, les informations relatives au PLUi ont été également diffusées régulièrement sur la page Facebook. Les habitants pouvaient par ce canal être informés de l'organisation de rencontres ou de permanences avec les élus. Une permanence en mairie était programmée en mairie le 05/09/2018 de 14h00 à 17h00. Aucun habitant ne s'est présenté. Dans la communication écrite avec les habitants, la mairie a reçu 4 courriers ayant pour objet la constructibilité de parcelles situées proche du zonage urbain. Les élus n'ont pas donné suite compte tenu que ces surfaces se situaient en extension du tissu urbain. Une réunion publique s'est tenue le 16 octobre 2018 avec pour objet les O.A.P. les grands principes du zonage et du règlement. Des panneaux d'exposition sur les grands enjeux du diagnostic et les orientations du PADD du futur PLUi. ont été placés de juin à août 2018. Le 18/10/2016, les exploitants agricoles de Biol avec des exploitants d'autres communes, ont été conviés à un atelier thématique.

En conseil municipal, le maire explique qu'un **diagnostic** a été établi pour l'ensemble des territoires « Vallons de la Tour » et vallée de l'Hien. Diagnostic qui a été **présenté aux habitants, aux élus du territoire, à plusieurs reprises**. Depuis plusieurs réunions de travail et de concertation ont été menées à l'échelle de l'ensemble du territoire, en vue de l'élaboration du PADD. Il en ressort la volonté de valoriser **l'accueil résidentiel, l'accueil économique, l'accueil d'équipements et de services structurants**. Ambition portée la forte accessibilité routière, ferroviaire et aérienne.

Le maire précise que les orientations proposées pour le PADD ont été présentées en réunion publiques les **19 et 26 avril 2017**.

**Les membres du conseil municipal insistent sur le fait qu'il y ait une concordance entre les 2 P.L.U.i. les 2 ex-communautés.**

### Les ENJEUX

- Conforter le statut de Bourg relais du village.
- Accueil intergénérationnel ;
- L'extension de l'école publique et l'accueil de personnes âgées ;
- Extension de la ZAC existante ;
- Supprimer l'ER 117
- Conditionné par l'implantation des réseaux d'assainissement.

### Les RECOMMANDATIONS.

Emplacement réservé 117 (SCoT)

Aménagement de voirie pour le contournement de la commune...supprimer la partie nord de l'emplacement réservé. La partie sud de cet ER permettra de desservir la future extension. Par contre la partie nord traverse des zones N et A et longe la zone humide. En plus de son probable impact environnemental, son utilité ne paraît pas évidente. D'ailleurs celle-ci n'est pas développée dans la justification des choix. Il paraît donc nécessaire de supprimer la partie nord de l'ER117.

Extension de la ZAC Le Massot. (SCoT)

La partie justification des choix est à enrichir en démontrant comment l'extension répond aux conditions de la prescription située page 131 du DOO. Celle-ci définit les conditions d'extension des ZAE locales.

### Conseil Municipal 13 juin 2019

Avis favorable avec 2 réserves

Compte-tenu de la problématique d'assainissement, il convient d'affiner la localisation de l'emplacement réservé permettant l'implantation de la future STEP afin qu'il n'y ait pas d'obstacle ou refus des services de l'Etat pour son implantation et mise en service

- Le classement de certains éléments remarquables du paysage avec possibilité de le contester
  - Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L 151.19 du Code de l'Urbanisme
  - Ensembles patrimoniaux protégés au titre de l'article L 151.19 du Code de l'Urbanisme
  - Parcs et Jardins protégés au titre de l'article L 151.19 du Code de l'Urbanisme

### SAINT VICTOR de CESSIEU

La commune s'étend sur 12,2 km<sup>2</sup> et compte 2 212 habitants depuis le dernier recensement de la population datant de 2006. Avec une densité de 181 habitants par km<sup>2</sup>, Saint-Victor-de-Cessieu a connu une nette hausse de 32,5% de sa population par rapport à 1999.

### Les caractéristiques de l'urbanisation

Surface O.A.P	1,75 + ? + 2,5	4,25 ha
Nbre logements	50/60 + 70/80	120 / 140
<b>Individuels ou groupés</b>		
Densité / ha	55/65 – 28/32	???
Emprise au sol	Non règlementé	?
Hauteur construction	R+2+A : 6 à 9m	6 - 9m
Mixité sociale	10% ? 15%	10 / 30
Coefficient biotope	30% 30%	30%

### Les O.A.P.

#### 1. La Garine-Cartallier

Le périmètre de l'OAP se situe en greffe du cœur de village, à proximité de la récente maison médicale. D'une surface de **1,75 ha** (dont 0,85 au bord de l'Hien, dédiés à de futurs espaces public. Le périmètre se caractérise par :

- ° Une colline formant un arrière-plan bocager et une rupture de pente, limite d'urbanisation.
- ° Un point de vue sur l'église ;
- ° **La rivière l'Hien sur laquelle peut être envisagée des berges aménagées** ; de l'autre côté le cœur du village et la rue Cartallier et son tissu urbain dense et étroit, et une typologie de maisons de village implantées en peignes le long de la voie.

Le futur quartier s'organisera ainsi :

- ° Une **voie de bouclage** paysager, desservant notamment les 4 logements récemment construits.
- ° Les espaces publics laisseront une place réduite à la voiture, privilégiant ainsi l'aménagement **d'espaces publics ou collectifs de qualité**, favorables à usage et une appropriation par les futurs habitants. Le quartier viendra se greffer sur le projet d'aménagements des bords de l'Hien. Cet espace pourra accueillir un terrain de boules, terrains de sport, agrès, jeux, jardins partagés.
- ° Une attention particulière sera apportée au **traitement paysager** des voies.

Le quartier devra proposer une mixité d'habitat :

- ° Habitat dense de **type intermédiaire ou petit collectif (jusqu'à R+2+attique) en partie sud** ;
- ° **Habitat intermédiaire ou groupé en limite nord** ;

**Il est attendu un total d'environ 50 à 60 logements sur l'ensemble du périmètre, soit une densité minimale de l'ordre de 55 à 65 logements par hectare.**

#### 2. CECIA Vœux village

La commune souffre d'une qualité urbaine plutôt médiocre caractérisée par :

- ° Des arrières de bâtiments peu qualitatifs, terrain vague bordé de l'autoroute, l'ancien silo agricole, les locaux techniques municipaux, l'usine CECIA.
- ° La présence de petits jardinets formant une coulée verte.

La présence de la route départementale entre le périmètre de l'OAP et les équipements du haut du village vient renforcer la perception d'un espace enclavé, délaissé.

La nécessité de **dévoier la RD** en contournant le cœur du village pourrait permettre d'impulser une réflexion pouvant permettre de reconnecter cet espace au cœur du haut village et d'optimiser le foncier disponible tout en tenant compte de la présence de l'usine CECIA et de l'autoroute.

Principes d'aménagement et de programmation :

- ° Réalisation du **contournement du cœur du village**,
- ° Une zone **d'habitat au nord**, au contact du centre du village ;
- ° Une zone plutôt dédiée aux **équipements ou espaces publics** pour faire écran au bruit généré par les infrastructures routières.
- ° Une construction, **place du silo** peut être envisagée.
- ° **Le parking** pourra être agrandi dans le cadre de sa requalification paysagère.

La coulée verte centrale sur les jardins de fond de parcelles devra être conservée, afin de permettre à distance les opérations neuves du bâtiment ancien. En complément une **épaisse frange végétale** sera plantée en limite sud du périmètre pour faire écran aux infrastructures routières.

La mise en œuvre de ce projet de confortement du haut village ne pourra être envisagée qu'à plus long terme, après maturation d'un projet.

### 3. Place de Vaux

Le périmètre de l'OAP s'étend **sur 2,5 kms**, autour de la place de Vaux et scindées en 2 par la RD départementale. Une place au cœur du village peu qualitatif, faiblement aménagée. La partie nord de celle-ci accueille un jardin d'enfants en bordure de l'Hien. Le réaménagement de **la place est en cours de réflexion, en lien avec les aménagements du bord de l'Hien**. Au nord de la RD, plusieurs bâtiments de piètre qualité ou vétustes. Certains font l'objet d'une veille pour leur acquisition (superette). Subsistent dans ce secteur quelques dents creuses.

Dans la partie sud du périmètre, **un ancien moulin**, reflet de l'identité du village. Il semble hors échelle dans le paysage urbain, mais les possibilités d'évolution et de mutation de ce bâtiment mérite d'être interrogées.

A proximité du périmètre, à l'Ouest, se trouve le cœur du village commerçant. La diversité des formes et des fonctions dans le périmètre de cette OAP nécessite de travailler leur mise en cohérence et liaisonnement formel et fonctionnel afin **d'améliorer la centralité du village**. Il s'agit d'optimiser le foncier disponible dans le cadre d'un développement économe en espaces.

#### Principes d'aménagement et de programmation

° Au nord de la RD, le futur quartier visera à préserver et **revaloriser l'actuel espace public** (place de Vaux) en le requalifiant et en le végétalisant pour faire pénétrer la coulée verte de l'HIEN jusqu'en cœur du village.

Sur l'emprise **du garage seront édifiés des logements collectifs en R+1 et R+2 implantés en peigne** le long de la place de Vaux. Les fonds de parcelles, en zone inondable seront préservées de toute construction. Les accès seront réglementés.

° Au sud de la RD : Il est attendu le **renouvellement de l'îlot de la superette** et de la maison individuelle de plain-pied faisant face à la place, en faveur de la construction de logements intermédiaires ou petits collectifs **en R+1 et en R+1+attique. Il est attendu 70 à 80 logements dont 40 à 50 en logements intermédiaires ou petits collectifs (R1-R2) une dizaine de logements individuels.**

° Une voie de déserte reliant l'îlot de la supérette. Cette voie sera marquée par un espace public articulant l'ancien moulin à l'ouest, et la nouvelle opération, à l'est (superette). Cette voie sera aussi le support d'un cheminement piéton continu débouchant sur la place de Vaux.

L'opération pourra se programmer en deux temps, de part et d'autre du chemin rural, dès l'approbation du PLUi.

#### **Concertation**

En complément du site internet des Vals du Dauphiné, les informations relatives au PLUi ont été également diffusées régulièrement sur la page Facebook. Les habitants pouvaient par ce canal être informés de l'organisation de rencontres ou de permanences avec les élus. Une permanence en mairie fut programmer en mairie le 24/10/2018 de 14h00 à 17h00 en mairie 10 personnes se sont présentées. Dans la communication écrite avec les habitants, la mairie a reçu 11 courriers. 5 concernaient la constructibilité de parcelles situées proche du zonage urbain. Les élus n'ont pas donné suite compte tenu que ces surfaces se situaient en extension du tissu urbain. 2 demandes ont été considérées comme recevables. Quant aux 4 autres leur objet s'intéressait à la recherche d'informations. Les habitants ont été invités à des réunions publiques les 21 septembre 2016, les 19, 26 avril et 14 décembre, les 2 et 16 octobre 2018. Une exposition sur les grands enjeux du diagnostic et les orientations du PADD du futur PLUi. ont été placés de février à mai 2018 à la mairie. Les agriculteurs ont été conviés à plusieurs ateliers thématiques le 18/10/2016 destinés à présenter la démarche du PLUi aux agriculteurs, à localiser les sièges d'exploitation, à repérer les zones de conflits et les secteurs à enjeux, prendre en compte les attentes du monde agricole.

En conseil municipal, Monsieur le maire explique qu'un diagnostic a été établi pour l'ensemble des territoires « Vallons de la Tour » et « vallée de l'Hien ». Diagnostic qui a été présenté aux habitants, aux élus du territoire, à plusieurs reprises. Depuis plusieurs réunions de travail et de concertation ont été menées à l'échelle de l'ensemble du territoire, en vue de l'élaboration du PADD. Le maire précise que les orientations proposées pour le PADD ont été présentées en réunions publiques et ont suscité des remarques dont il a été tenu compte. *Délibéré à l'unanimité*

- Réhabilitation des vieux bâtiments ;

#### **Les recommandations (secteurs protégés, le département)**

Supprimer la trame sur laquelle il existe une activité de transit et de concassage de matériaux.

Pour l'OAP place Vaux, la nouvelle voie sur la RD 51 N est à configurer dans le cadre d'une réflexion globale RD51N / Chemin de la michalette. Pour l'OAP Cecla / Vieux village nécessite des justifications sur sa domanialité et sa sécurisation des raccordements à la voie communale. A la Place de Vaux, il est fixé un pourcentage de logements sociaux dans les secteurs 2-1 et 2-3. Ces zones ne sont pas cartographiées dans le schéma de principe, il conviendrait de préciser leur périmètre.

**3.3.**

**Les**

**O.A.P**

**PERI-URBAINES**

## La CHAPELLE de la TOUR

La commune s'étend sur 9 km<sup>2</sup> et compte 1 767 habitants depuis le dernier recensement de la population datant de 2004. Avec une densité de 195,5 habitants par km<sup>2</sup>, La Chapelle-de-la-Tour a connu une nette hausse de 27,9% de sa population par rapport à 1999.

### Les caractéristiques de l'urbanisation

Surface O.A.P	1,4 + 1,3 + 1,4	4,1 ha
Nbre logements	? + 50 + 15	65 ???

### Individuels ou intermédiaires et ou collectifs

Densité / ha		15 à 40
Emprise au sol		25%
Hauteur construction	R + 1 à R + 2	6 m à 9 m
Mixité sociale		35%
Coefficient biotope		30%

### Les O.A.P.

**Bellevue-Mollard.** Bellevue-Mollard Le périmètre de l'OAP se situe à l'intersection du chemin de Bellevue et de la route du Mollard à 400 m du centre-village. Elle s'étend sur 1,4 ha en pente marquée (11%). ° Il joint d'un grand intérêt paysager, mais présente de fortes contraintes Le site présente un aléa minier d'où respect obligatoire du PPRM (Plan de Prévention des Risques Miniers) approuvé. Un accès au chemin de Bellevue à l'Ouest sera aménagé si la partie soumise à l'aléa minier est aménageable. Au total, le nombre de logements à construire, **non précisé**, devra atteindre la densité moyenne de **20 logements/ha** sur le site. **Centre du village.** Le périmètre de l'OAP s'étend sur 1,3 ha en 2 tènements distincts 0,8 et 0,5 Le tènement Nord est occupé par un ancien silo. Au Nord, le stade municipal et à l'Ouest la RD 16. Le tènement Nord sera desservi par une voie centrale à créer. Sur le tènement de l'ancien silo, un parking public sera aménagé à la place du hangar. Au total, une **cinquantaine de logements** seront créés avec une **densité moy. entre 35 et 40 logements/ha**. Les logements intermédiaires ou petits collectifs (R+1 à R+2) seront implantés autour de cœur d'îlots à végétalisés.

**Trévoux** Le périmètre de l'OAP (env. 1,4 ha) est situé à l'entrée du village à env. 200 m du centre-village. L'aménagement intégrera l'extension de la ZA existante sur la parcelle 121. La parcelle 121 accueillera aussi un espace public en continuité d'une haie à planter en limite Sud de la parcelle n°5 ; cet espace public sera bordé de haies bocagères. Le bâti traditionnel Dauphinois à proximité du périmètre sera préservé. Environ une **quinzaine de logements individuels ou groupés, densité moyenne de 15 logements/ha**, seront bâtis sur la partie dédiée à l'habitat.

### La CONCERTATION

En complément du site internet des Vals du Dauphiné, les informations relatives au PLUi ont été également diffusées régulièrement sur la page Facebook. Les habitants pouvaient par ce canal être informés de l'organisation de rencontres ou de permanences avec les élus. Une permanence en mairie s'est déroulée le 26/09/2018 de 9h00 à 12h00. Deux personnes étaient présentes. Il leur a été expliqué les grands principes du PLUi. Dans la communication écrite avec les habitants, la mairie a dû répondre à 2 courriers qui demandaient l'accès à la constructibilité. Les élus n'ont pas répondu favorablement compte tenu de la situation en extension des tènements et en cohérence avec les objectifs du projet...

En conseil municipal, le maire explique qu'un **diagnostic** a été établi pour l'ensemble des territoires « Vallons de la Tour » et vallée de l'Hien. Diagnostic qui a été **présenté aux habitants, aux élus du territoire, à plusieurs reprises**. Depuis plusieurs réunions de travail et de concertation ont été menées à l'échelle de l'ensemble du territoire, en vue de l'élaboration du PADD. Il en ressort la volonté de valoriser **l'accueil résidentiel, l'accueil économique, l'accueil d'équipements et de services structurants**. Ambition portée la forte accessibilité routière, ferroviaire et aérienne. Le maire précise que les orientations proposées pour le PADD ont été présentées en réunion publiques les **19 et 26 avril 2017**. **Les membres du conseil municipal insistent sur le fait qu'il y ait une concordance entre les 2 P.L.U.i. des 2 ex-communautés**. Pas d'observations, délibéré à l'unanimité.

### Les ENJEUX

- Tenir compte de l'aléa minier une fois le PPRM adopté.
- Rénovation de l'espace de l'ancien silo ;
- Création d'un espace public.

### Les RECOMMANDATIONS Observations de l'Etat.

Supprimer ou réduire les propositions sur les conditions d'accès à la construction en attente d'approbation d'un PPRM. Cette disposition qui consiste à imposer des conditions étant inexacts, les OAP doivent éviter la zone de l'aléa minier et doivent classer cette zone non urbanisée en zone non constructible. **Il convient de reformuler le paragraphe en question et de réduire la surface de l'OAP pour éviter l'aléa minier** qui sur les plans est incomplet. Ce report doit être complété en indiquant les types et les niveaux d'aléas. Le report sur les risques doit être complété notamment en indiquant les types et les niveaux d'aléas



### SAINT JEAN de SOUDAIN

La commune s'étend sur 7,5 km<sup>2</sup> et compte 1 576 habitants depuis le dernier recensement de la population datant de 2005. Avec une densité de 210,7 habitants par km<sup>2</sup>, Saint-Jean-de-Soudain a connu une nette hausse de 61.3% de sa population par rapport à 1999.

Les caractéristiques de l'urbanisation		
Surface O.A.P	2,4 + 2,3	4,7 ha
Nbre logements	50 + 140 à 160	200
<b>Petits collectifs Intermédiaires, Individuels ou groupés</b>		
Densité / ha	30 à 40	30
Emprise au sol	25%	25%
Hauteur construction	R+1 ou 6m	6 m
Mixité sociale	50% 20%	20 à 50%
Coefficient biotope	40%	40%

#### L'O.A.P. Centre village

Surplombant la vallée de la Bourbre, le périmètre de **2,4 hectares** se situe à proximité du centre village ancien et en continuité des extensions pavillonnaires récentes organisées autour du nouveau pôle scolaire et sportif. Le tènement bénéficie de qualités paysagères, avec quelques bâtisses dauphinoises. L'urbanisation de ce tènement doit **donc permettre de venir conforter et épaissir le centre du village tout en composant avec les qualités paysagères alentours**.

L'aménagement du site s'appuiera sur une voie de desserte centrale qui à terme formera un **bouclage** sur la rue d'Orgères. Elle desservira, au nord, sur la partie la plus proche du centre du village, **une zone d'habitat de type individuel ou groupé**. Cette zone sera aménagée en maintenant un cœur d'îlot végétalisé et supports d'usages collectifs qui viendra s'accrocher au cheminement piéton permettant de relier la rue d'Orgères, au nord-ouest du périmètre, à l'école.

Au cœur du périmètre de l'OAP, **l'habitat intermédiaire** sera privilégié afin d'apporter une diversité de logements tout en assurant une transition des formes bâties avec le pavillonnaire existant.

Au sud, l'habitat individuel ou groupé sera de nouveau privilégié. Les accès au logement se feront par le nord, les parties sud, au contact des boisements, devant rester non construites et libres de toute circulation automobile ou stationnement, pour être dévolues aux jardins privatifs.

**Au total, il est attendu environ 50 logements, soit une densité d'environ 30 logements par hectare.**

#### L'O.A.P. Val de Bourbre.

Le périmètre s'étend sur 3,4 ha, dont 1,1 sont déjà construits. Située en limite de commune Saint Jean de Soudain La tour du Pin. La présence du canal Mouturier confère au site une réelle qualité paysagère.

L'aménagement devra prévoir un bouclage pour éviter l'implantation d'aires de retournement.

La zone aura vocation à accueillir de l'habitat :

- Intermédiaire ou collectif (jusqu'à R+2) au nord ;
- Individuel ou groupé en parties sud et est.

Au total il est attendu 140 à 160 logements sur la zone selon une densité de 40 logements par ha.

#### RECOMMANDATIONS.

*Etat* : Sur l'OAP du Val de Bourbre tenir compte des servitudes de la canalisation de gaz.

*GRT gaz* : Saint Jean de Soudain n'apparaît pas dans le tableau des communes concernées.

Il viendra d'éloigner tout projet des ouvrages impactant le territoire de cette commune.

L'emplacement N°ER034 « aménagement de cheminement doux le long du canal Mouturier devra être validé techniquement au regard des spécifications de la canalisation des transports de gaz de type SUP.

Département : Pour l'OAP Val de Bourbre, les constructions en parallèle de la RD1006 doivent être plus explicites à propos des liens structurant du territoire avec cet axe. Le schéma de principe trace un nouvel accès ouvert sur cet axe (RD 1006) dont les conditions d'implantation sont à justifier et préciser.

Il conviendrait d'enlever la zone humide de l'aire d'accueil des gens du voyage.

La zone N interdit la sous destination « *autre équipement recevant du public* ».

Ce terrain est inscrit en A dans le PLU de la commune approuvé le 23/02/2017. Ce classement avait été effectué à la demande du SCot entre l'arrêt et l'approbation de la procédure de révision. Dès lors, le zonage du PLUi doit déclasser cette partie de la zone Ui en accord avec le PLU en vigueur. Un classement en A ou N paraît approprié.

**Conclusions du SCoT : Extension de la zone Ui (déclasser une partie de la zone Ui en accord avec le PLU en vigueur ;**

### **Les ENJEUX**

Eviter toute implantation commerciale qui viendrait concurrencer l'activité commerciale de la ville centre.

Déclassement d'une partie de la zone Ui

### **Concertation**

En complément du site internet des Vals du Dauphiné, les informations relatives au PLUi ont été également diffusées régulièrement sur la page Facebook. Les habitants pouvaient par ce canal être informés de l'organisation de rencontres ou de permanences avec les élus. Une permanence en mairie fut programmée le 06/09/2018 de 14h00 à 17h00. Aucune personne ne s'est présentée. Dans la communication écrite avec les habitants, la mairie n'a pas reçu de courrier. Les habitants ont été invités à des réunions programmées le 14 décembre 2017 à la Tour du Pin, puis ensuite à d'autres dates les 19, 26 avril, les 2 et 16 octobre 2018. Les agriculteurs ont été conviés à un atelier thématique le 19/10/2016 destinés à présenter la démarche du PLUi, à localiser les sièges d'exploitation, à repérer les zones de conflits et les secteurs à enjeux, à inventorier les attentes du monde agricole. L'atelier de restitution s'est déroulé le 15/11/2016.

Les perspectives en matière de croissance démographique sont estimées à 1,4% pour les 12 ans à venir alors que le SCoT prévoit de diminuer de manière importante la consommation de foncier (6 160% par rapport à la dernière période de référence).

Par ailleurs, **la densité moyenne devrait être de l'ordre de 21,5 logements par hectare** ce qui fait moins de 500 m2 par logement. **Les élus s'interrogent sur le maintien de l'identité rural du territoire.**

**La Bourbre, épine dorsale de développement des modes doux.** Pas de perspectives d'évolution autour du canal Mouturier pourtant souvent évoqué.

**Le PA2DD signale qu'il n'y a pas de renouvellement urbain possible autour de la ville centre (LTDP)** qui n'a pas de terrain. Il y aura donc récupération de terrains d'autres communes.

Les orientations consistent à empêcher le développement des commerces de moins de 300 m2. Sur les communes de la couronne afin de ne pas concurrencer LTDP n'a pas donné de résultats probants ces 10 dernières années mais est pourtant maintenue. Les ouvertures de commerce se font donc ailleurs.

### SAINT CLAIR de la TOUR

La commune s'étend sur 9,2 km<sup>2</sup> et compte 3 395 habitants depuis le dernier recensement de la population. Avec une densité de 367,4 habitants par km<sup>2</sup>, Saint-Clair-de-la-Tour a connu une nette hausse de 26,8% de sa population par rapport à 1999.

### Les caractéristiques de l'urbanisation

Surface O.A.P	10,7 + 2,2	12,9 ha
Nbre logements	50 + 75	125

### Individuels ou intermédiaires et ou collectifs

Densité / ha		26 à 35
Emprise au sol		25%
Hauteur construction	R + 1	6 m

### Les O.A.P.

#### La corderie

L'OAP s'étend **sur 10,7 ha**, avec la perspective d'une ZAC. Ce projet vise à contribuer au développement de la CC en confortant la centralité de la Tour du Pin et de ses proches abords dans la vallée de la Bourbre. Il doit permettre de soutenir le rayonnement et l'identification du territoire à l'extérieur en proposant des formes architecturales et urbaines novatrices avec de fortes ambitions environnementales et paysagères. Ce site accueillait une **usine partiellement en friche**. Le défi vise à conjuguer **développement et préservation**, voire valorisation des patrimoines. La partie sud du périmètre, d'une superficie de 8,5 ha accueillera une mixité de fonctions. **50 logements sur 1,9 ha soit une densité de 26 logements à l'hectare**.

Le reste **des 6,5 hectares**, situés en parti sud sera consacré à l'accueil de **nouvelles activités** (artisanat, industrie, services, activités de loisirs...) afin de soutenir la création d'emploi en accompagnement du développement démographique sur le territoire. **La friche de l'ancienne corderie pourra accueillir de l'habitat (potentiel de 40 logements et ou des activités, pour une mixité d'usages**. Au nord de l'avenue de Savoie, sur l'emprise de l'ancienne corderie, un **espace tampon sera préservé entre le canal du Mouturier** et les premières constructions pour valoriser la continuité passagère et parer les inondations. Les prescriptions architecturales d'écrites dans le dossier de la ZAC devront être respectées. Il est attendu une **cinquantaine de logements avec une densité de 26 logements à l'ha**.

#### Le Petit Martinet

Une OAP **de 2,2 ha** en limite avec le centre-ville de la Tour du Pin. L'aménagement du périmètre doit contribuer à **conforter le centre-ville de la Tour du Pin**, ville centre identifiée comme prioritaire à l'échelle du SCoT pour l'accueil du développement futur. Au cœur du quartier pourront être édifiées des constructions de **logements intermédiaires ou en petits collectifs** tandis que les parties nord et sud-ouest prendront la forme **de logements individuels ou groupés**. Il est attendu au moins 75 logements pour une densité minimale de 33 à 35 logements / ha.

### La CONCERTATION

En complément du site internet des Vals du Dauphiné, les informations relatives au PLUi ont été également diffusées régulièrement sur la page Facebook. Les habitants pouvaient par ce canal être informés de l'organisation de rencontres ou de permanences avec les élus. Une permanence en mairie s'est tenue le 26/09/2018 de 14h00 à 17h00. Deux personnes étaient présentes. Il leur a été expliqué les grands principes du PLUi. Dans la communication écrite avec les habitants, la mairie a dû répondre à 18 courriers qui demandaient l'accès à la constructibilité. Les élus ont répondu favorablement à 3 demandes compte tenu de la situation des parcelles. Pour les 15 autres restantes les élus n'ont pas répondu favorablement compte tenu de la situation en extension des tènements et en cohérence avec les objectifs du PADD. Une réunion publique s'est tenue le 14 décembre 2017 à La Tour du Pin à propos des OAP et du cycle de concertation spécifique.

En séance du conseil, Madame la première adjointe explique qu'un diagnostic a été établi pour l'ensemble des territoires « Vallons de la Tour » et « vallée de l'Hien ». Diagnostic qui a été présenté aux habitants, aux élus du territoire, à plusieurs reprises. Depuis plusieurs réunions de travail et de concertation ont été menées à l'échelle de l'ensemble du territoire, en vue de l'élaboration du PADD. Les orientations proposées pour le PADD ont été présentées en réunions publiques et ont suscité des remarques dont il a été tenu compte.

#### Demandes du CM :

*Pour l'OAP le Martinet, le CM demande la suppression de l'ER situé sur les parcelles AC 205 et 206. Pour l'OAP lycée horticole, le CM pose la question de la pertinence de l'ER N° 74.*

*Pour le zonage du centre du village, le CM demande quelques rectifications ainsi que le déclassement « parcs et jardins à protéger » du terrain devant accueillir une école maternelle en cours d'étude.*

*Le CM demande d'identifier sur le document graphique :*

- *Les cimetières de Saint Clair de la Tour et de la Tour du Pin ;*
- *Les périmètres ABF ;*
- *La zone de protection du captage de Passeron.*

### Les ENJEUX

- Conforter le centre-ville de la Tour du Pin
- Densifier pour affirmer un statut de ville ;
- Diversifier la fonction des équipements ;
- Prise en compte dans la cartographie des aléas naturels.

### Les RECOMMANDATIONS.

**ETAT.** Seul le PPRI approuvé de la Bourbre est reporté. Il manque le zonage réglementaire issu de la traduction des cartes des aléas naturels. Les PLU opposables affichent des risques à l'échelle de la parcelle, le PLUi doit à minima reporter ces règles existantes.

*Le département demande que le nouvel accès prévu pour la ZAC soit précisé et que le dossier ZAC soit joint au PLUi.*

Fournir plus d'informations sur l'aménagement de l'accès à la ZAC.

Aléas minier qui nécessite l'application du principe de précaution. L'aménagement sera réalisé en une opération d'ensemble, qui pourra être phasé en tenant compte de l'aléa minier (la partie concernée reste inconstructible en attente de l'approbation du PPRM).

## 3.4.

### Les

### O.A.P de la

## VILLE-CENTRE

### La TOUR du PIN

La commune s'étend sur 4,8 km<sup>2</sup> et compte 8 023 habitants depuis le dernier recensement de la population. Avec une densité de 1 682 habitants par km<sup>2</sup>, La Tour-du-Pin a connu une nette hausse de 22,4% de sa population par rapport à 1999. Située à 316 mètres d'altitude. La commune est proche du [parc naturel régional du Massif des Bauges](#)

### Les caractéristiques de l'urbanisation

Surface O.A.P	5,7 + 3 + 0,44 + 0,6	<b>12,9 ha</b>
Nbre logements	150, 30, 30/35, 55/60	<b>270</b>
<b>Individuels ou groupés</b>		
Densité / ha	25,10, 70/80, 45/50 ha	<b>10 à 80</b>
Emprise au sol	50 % ; 15%	<b>50 %</b>
Hauteur construction	R + 1 ; R + 3 ; 6 à 9 m	<b>6 m</b>
Mixité sociale	20%	<b>20%</b>
Coefficient biotope	30 % ; 40%, 30%	<b>30%</b>

### Les O.A.P.

#### Saint Roch

Le périmètre de l'OAP est de **5,7 ha** sur les plateaux au nord et déconnecté du centre-ville et du val de la Bourbre. Il est entouré de prairies bocagères et d'espaces cultivés. Il se caractérise par un maillage piétonnier, une forme d'habitat intermédiaire ou collectif, la présence d'une polarité commerciale vieillissante, une maille bocagère et un réseau de haies. Il est souhaitable de composer pour assurer une extension du [quartier en forme de greffe](#), venant conforter l'existant et vivre en lien avec lui. On prévoit d'aménager une desserte interne, un réseau de cheminements « modes doux », un lieu récréatif, un langage végétal

Il **est attendu 150 logements** sur avec une densité de 25 logements / ha. Des **logements intermédiaires ou en petits collectifs de R + 1 à R + 2 + attique**.

#### Le Ronfet

Le périmètre de l'OAP est de **3 ha** à proximité du collège et de l'hôpital. A l'est une pente marquée d'environ 15%. Elle possède de réelles qualités paysagères. Il est à prévoir des aménagements pour une desserte, et à maintenir une densité plus importante en partie basse. Il **est attendu 30 logements** sur une densité de 10 logements / ha. Des **logements intermédiaires ou en petits collectifs de R + 1 à 6m** de hauteur.

#### Le Clerget.

La surface de cette O.A.P est de **0,44 ha**. Une maison individuelle est actuellement implantée sur cet espace ainsi que des parties boisées. Le tènement bénéficie d'un environnement paysager préservé où les parcs boisés dominent. Au nord le lycée horticole. L'allée Clerget est largement végétalisée. La ville souhaite une mutation du tènement qui peut constituer u support de développement et participer à l'affirmation de la centralité turpinoise.

Au total le tènement pourra **accueillir 30 à 35 logements en R + 3 et R + 3 + Attique, soit une densité d'environ 70 à 80 logements / ha**.

#### Lycée Horticole (pour moitié avec Saint Clair de la Tour).

L'OAP représente **1,2 ha**, en limite des 2 communes La tour du Pin et Saint Clair. Un site étagé en 2 plates-formes. Un site qui dispose de réelles qualités patrimoniales. Avec plusieurs bâtis de caractère qui alternent avec des fonds de jardins arborés. Cet espace est malgré tout pollué par des hangars et des remises. Le projet consiste à démolir hangars, remises et gymnases. Proposer une typologie de logements majoritairement en intermédiaire, petit collectif avec une possibilité d'habitat groupé. Il **est attendu 55 à 60 logements** répartis pour moitié sur la commune de Saint Clair la Tour et l'autre moitié sur la commune de La Tour du Pin soit **une densité de 45 à 50 logements à l'ha**.

En complément du site internet des Vals du Dauphiné, les informations relatives au PLUi ont été également diffusées régulièrement sur la page Facebook. Les habitants pouvaient par ce canal être informés de l'organisation de rencontres ou de permanences avec les élus. Une permanence en mairie s'est déroulée le 26/09/2018 de 14h00 à 17h00 en mairie. Deux personnes ont répondu présentes. Il leur a été expliqué les grands principes du zonage du PLUi. Dans la communication écrite avec les habitants, la mairie a reçu 5 courriers dont 1 relatifs à des intérêts personnels et des demandes de constructibilité pour lesquels les élus n'ont pas donné suite compte tenu des orientations du PADD et de la situation d'extension du tissu urbain. Le 6<sup>ème</sup> courrier souhaitait des informations sur le classement de parcelles. Une réunion publique s'est tenue le 14 décembre 2017 avec pour objet les O.A.P. et le cycle de concertation spécifique. Des panneaux d'exposition ont été placés à la médiathèque « la passerelle » durant le mois de janvier 2018.

L'objectif de 300 logements sur les 2 communautés de communes, doit être pris avec beaucoup de prudence et de mesure. Il n'est pas habituel d'être dans telle une logique quantitative en termes de production de logements. On est plutôt dans une logique qualitative en termes d'urbanisme et de privilégier le cadre de vie. Il vaut mieux se situer dans une logique qualitative, de respect du cadre de vie, de l'environnement et du patrimoine. La réduction de 160% de zone constructible est considérée comme énorme.

### Les ENJEUX

- Renforcer la centralité de la ville centre de la communauté de communes.
- Revenir sur la densité à l'ha.
- Maintenir la diversité du nombre de logements à l'ha.
- Diminuer, voir supprimer des logements individuels de certaines O.A.P..
- Une attention particulière à porter sur les eaux pluviales et les mouvements de sols.

### Les RECOMMANDATIONS.

L'objectif de 300 logements par an, sur les 2 communautés de communes, doit être pris avec beaucoup de prudence et de mesure. Il n'est pas habituel d'être dans une logique quantitative en termes de production de logements. On est plutôt dans une logique qualitative en termes d'urbanisme et de privilégier le cadre de vie. Il vaut mieux se situer dans une logique qualitative, de respect du cadre de vie, de l'environnement et du patrimoine.

La réduction de 160% de zone constructible est considérée comme énorme

#### Etat :

Les reports du PPRN et PPRI se superposent. Il convient de bien distinguer les zones de 2 plans de prévention en renvoyant dans la légende aux 2 PPR en annexe.

Il faut revoir les OAP de la commune de La Tour du Pin. Il faut réexaminer la densité de logements sur la commune qui est considérée comme trop faible. Le plateau de Saint Roch ne présente pas de contraintes physiques particulières et dispose de services à proximité (collège, école, commerce). Il convient de vérifier l'adéquation des aménagements envisagés au regard des contraintes du terrain (OAP du Ronfet situé en zone de glissement de terrain).

#### SCoT :

**La densité moyenne relevée sur les OAP mises en place sur la ville-centre se situe en deçà de l'objectif de densité moyenne fixé par le SCOT du Nord Isère (40 à 50 logements/ha),** Supprimer la production de logements individuels sur l'OAP le Ronfet.

Diminuer la part de logements individuels au sein de l'OAP de Saint Roch et proposer des formes urbaines plus denses. Ces deux propositions permettent de renforcer la compatibilité avec le SCoT en termes de densité.

Une augmentation de la densité de Saint Roch se justifie au regard des équipements situés à proximité (centre nautique, école, collège) et de la desserte par le réseau de transport du conseil départemental

Sur les communes de La Tour du Pin et Saint Clair de la Tour. Le projet prévoit le réaménagement du giratoire près du site de l'ancien lycée Horticole

Il convient de mieux détailler le projet de modification.

#### Relevé dans la justification des choix.

Ainsi, parmi les 4 OAP mises en place sur la ville de la Tour du Pin, l'OAP de **la Montée du Ronfet** se situe sur des coteaux en forte pente (supérieure à 15 %, avec la présence d'un risque de glissement de terrain important et des conditions d'accès délicates), tandis que l'OAP des Hauts de Saint Roch, sur le plateau, se situe à une distance de plus de 3 km (par la route) du centre-ville, en empruntant un itinéraire lui aussi en forte pente et peu favorable aux modes doux.

Sur ces deux OAP, le choix a donc été fait de tenir compte d'un environnement urbain peu favorable à une trop forte concentration de nouveaux habitants et dont le développement ne participera que très modestement au confortement de la centralité souhaitée par le PADD (les futurs habitants de ces quartiers seront-ils en effet réellement enclins à se rendre en centre-ville en "modes doux" ?

### **En résumé les sujets à approfondir**

- 1. Nécessité de vérifier la traduction des aléas issus des documents de connaissance des risques à prendre (PPRI, PPRN) la carte des aléas.**
- 2. Révision des exigences de création de logements sociaux ;**
- 3. Les contraintes de l'assainissement non levées pour certaines communes.**
- 4. L'incapacité à absorber l'épuration.**
- 5. Prise en compte des aléas miniers.**
- 6. Réserve sur l'objectif de production de logements dans les villages.**
- 7. Réserve sur la densité moyenne de la ville centre.**
- 8. Réserve sur le foncier à vocation économique et commerciale dans la commune de Rochetoirin.**
- 9. La pertinence de l'extension de la ZAC de Sainte Blandine.**
- 10. Opportunité de créer une zone U au village Le Passage.**



## **Chapitre 4**

### **Les PARTENAIRES**

### **INSTITUTIONNELS**

#### **4.1 Les PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

#### **4.2 L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

#### 4.1 Les AVIS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Personnes Publiques	Consultation	Réception	Réponse	Avis
DEPARTEMENT DE L'ISERE	20/03/2019	21/03/2019	19/06/2019	Favorable
SCOT NORD ISERE	20/03/2019	21/03/2019	19/06/2019	Favorable
CHAMBRE DE L'AGRICULTURE DE L'ISERE	20/03/2019	25/03/2019	21/06/2019	Favorable
CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT	20/03/2019	21/03/2019		Tacite
CCI NORD ISERE	20/03/2019	21/03/2019	13/06/2019	Favorable
REGION AUVERGNE-RHONE ALPES	20/03/2019	22/03/2019	26/06/2019	Favorable
DDT ISERE - CDPENAF	20/03/2019	21/03/2019	25/06/2019	Favorable
SANO	20/03/2019	25/03/2019	14/06/2019	Favorable
SOUS-PREFECTURE	20/03/2019	21/03/2019	14/06/2019	Favorable
PREFECTURE	20/03/2019	21/03/2019	14/06/2019	Favorable
INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE	20/03/2019	22/03/2019		Tacite
TRANSISERE	20/03/2019	21/03/2019		Tacite
SYNDICAT MIXTE EAU ET ASSAINISSEMENT DE LA HB	20/03/2019	21/03/2019	Via CLE	Favorable
SYNDICAT INTERCOMMUNAL DES EAUX DES ABRETS	20/03/2019	21/03/2019		Tacite
SYNDICAT MIXTE EAUX ET ASSAINISSEMENT GUIERS AINAN	20/03/2019	21/03/2019		Tacite
COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL GUIERS	20/03/2019	21/03/2019		Tacite
COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS VOIRONNAIS	20/03/2019	21/03/2019		Tacite
COMMUNAUTE DE COMMUNES BIEVRE EST	20/03/2019	21/03/2019		Tacite
COMMUNAUTE DE COMMUNES BALCONS DU DAUPHINE	20/03/2019	21/03/2019		Tacite
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PORTE DE L'ISERE	20/03/2019	21/03/2019		Tacite
CRPF	20/03/2019	21/03/2019		Tacite
COMMUNE DE DOLOMIEU	20/03/2019	21/03/2019		Tacite
COMMUNE DE SAINT-CLAIR DE LA TOUR	20/03/2019	21/03/2019	21/06/2019	Favorable
COMMUNE DE FAVERGES DE LA TOUR	20/03/2019	21/03/2019	27/05/2019	Favorable
COMMUNE DE LA CHAPELLE DE LA TOUR	20/03/2019	21/03/2019	28/05/2019	Favorable
COMMUNE DE SAINT-JEAN DE SOUDAIN	20/03/2019	21/03/2019	28/06/2019	Favorable
COMMUNE DE ROCHETOIRIN	20/03/2019	21/03/2019	20/05/2019	Favorable
COMMUNE DE CESSIEU	20/03/2019	21/03/2019	18/06/2019	Favorable
COMMUNE DE LA TOUR DU PIN	20/03/2019	21/03/2019	20/06/2019	Favorable
COMMUNE DE SAINT-DIDIER DE LA TOUR	20/03/2019	21/03/2019	22/05/2019	Favorable
COMMUNE DE SAINT-VICTOR DE CESSIEU	20/03/2019	21/03/2019	17/06/2019	Favorable
COMMUNE DE LE PASSAGE	20/03/2019	21/03/2019	18/06/2019	Favorable
COMMUNE DE MONTAGNIEU	20/03/2019	21/03/2019	21/06/2019	Favorable
COMMUNE DE BIOL	20/03/2019	21/03/2019	25/06/2019	Favorable
COMMUNE DE TORCHEFELON	20/03/2019	21/03/2019	07/06/2019	Favorable
COMMUNE DE BELMONT	20/03/2019	21/03/2019	25/06/2019	Favorable
COMMUNE DE DOISSIN	20/03/2019	21/03/2019	17/06/2019	Favorable
COMMUNE DE SAINTE-BLANDINE	20/03/2019	21/03/2019	26/04/2019	Favorable
COMMUNE DE MONTREVEL	20/03/2019	21/03/2019	24/04/2019	Favorable
COMMUNE DE SAINT-ANDRE LE GAZ	20/03/2019	21/03/2019	22/05/2019	Favorable
COMMUNE DE VAL DE VIRIEU	20/03/2019	21/03/2019		Tacite

COMMUNE DE VALENCOGNE	20/03/2019	21/03/2019		Tacite
COMMUNE DE CHASSIGNIEU	20/03/2019	22/03/2019		Tacite
COMMUNE DE CHELIEU	20/03/2019	21/03/2019		Tacite
COMMUNE DE SAINT-ONDRAS	20/03/2019	21/03/2019	03/05/2019	Favorable
COMMUNE DE PRESSINS	20/03/2019	21/03/2019		Tacite
COMMUNE DES ABRETS EN DAUPHINE	20/03/2019	21/03/2019		Tacite
COMMUNE DE PONT DE BEAUVOISIN	20/03/2019	21/03/2019		Tacite
COMMUNE DE ROMAGNIEU	20/03/2019	21/03/2019	15/05/2019	Favorable
COMMUNE DE GRANIEU	20/03/2019	21/03/2019		Tacite
COMMUNE DE CHIMILIN	20/03/2019	21/03/2019	10/05/2019	Favorable
	20/03/2019	22/03/2019		Tacite
COMMUNE D'AOSTE	20/03/2019	21/03/2019	28/03/2019	Favorable
COMMUNE DE LA BATIE MONTGASCON	20/03/2019	21/03/2019		Tacite
COMMUNE DE SAINT-JEAN D'AVELANNE	20/03/2019	21/03/2019		Tacite
COMMUNE DE SAINT-MARTIN DE VAULSERRE	20/03/2019	21/03/2019		Tacite
COMMUNE DE SAINT-ALBIN DE VAULSERRE	20/03/2019	21/03/2019	02/04/2019	Favorable
MRAE / DREAL	20/03/2019	02/05/2019		
GRT GAZ	20/03/2019	21/03/2019	02/05/2019	Favorable

**Commentaire de la commission :**

Les personnes publiques associées donnent à l'unanimité un **avis favorable** au P.L.U.i Ouest des VALS du DAUPHINE.

Cependant il est nécessaire d'attirer l'attention sur les nombreuses recommandations qui accompagnent ces avis. A noter également quelques réserves de la part de l'Etat et du SCoT.

Ces différentes observations, remarques ou observations seront traitées par la commission d'enquête à la lumière du mémoire réponse du maitre d'ouvrage

## 4.2. Avis de l'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

L'avis de l'autorité environnementale ne porte pas sur l'opportunité du projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. Conformément à l'article R104-25 du code de l'urbanisme il a été publié sur le site des MRAe et joint à l'enquête publique.

Pour l'autorité environnementale les principaux enjeux sont :

- La consommation de l'espace et l'étalement urbain ;  
Le projet présente des insuffisances dans l'état initial de l'environnement, la justification des choix et l'évaluation des impacts. Il affiche une amélioration de la consommation d'espace, mais il traduit de manière insuffisante la priorité du SCoT. 50% des extensions sont prévues dans les villages ce qui ne favorise pas l'économie de l'espace et les densités prévues et principalement dans la ville centre.
- La maîtrise des déplacements motorisés ;
- La préservation des espaces naturels et des corridors biologiques ;  
Le projet assure une bonne prise en compte de l'objectif de protection des espaces naturels, de la biodiversité et de la continuité écologique.
- La préservation de la ressource en eau.  
En matière de préservation de la ressource en eau, les insuffisances du rapport de présentation ne permettent pas d'apprécier pleinement la qualité de la prise en compte de la capacité des milieux.

### L'autorité environnementale recommande :

- ° De compléter la présentation de la trame verte et bleue en précisant à l'échelle du PLU la déclinaison TVB du SCoT d'une part et en identifiant la TVB plus locale à l'échelle communale ;
- ° De préciser dans le rapport de présentation « les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ».
- ° De vérifier par une analyse de terrain réalisé par un écologue que des zones humides ne figurant pas dans l'inventaire départemental ne sont pas présentes sur ces zones ;
- ° De compléter la présentation des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre en présentant leurs valeurs (absolues et par habitant et par commune) en séparant celles liées au transport et celles liées à l'habitat et en les comparant avec les moyennes nationales ;
- ° De présenter dans le rapport de présentation les capacités de densification et de mutation au sein des espaces effectivement bâtis. Elle recommande pour ce faire de préciser la délimitation de l'enveloppe bâtie et les disponibilités à l'intérieur de celle-ci commune par commune ainsi que par niveau de polarité. Elle recommande de clarifier les surfaces des zones d'activités existantes et, notamment, celles encore disponibles, ainsi que celles des friches économiques ;
- ° De reprendre et d'approfondir la justification des choix retenus par le projet, notamment pour mieux justifier le niveau d'extension autorisé dans les villages, la faiblesse des densités moyennes des OAP de la ville centre et de ses communes périphériques, ainsi que les besoins en matière de foncier économique ;

- ° De reprendre et d'approfondir l'évaluation des impacts du projet sur l'environnement, en particulier de préciser les impacts en matière de consommation d'espaces naturels et agricoles, notamment en tenant compte des espaces réservés, de faire un focus sur chacun des zones susceptibles d'être urbanisées et d'approfondir l'évaluation des impacts à terme sur les cours d'eau ;
- ° Préciser dans le rapport de présentation les indicateurs, les modalités et critères retenus pour suivre les effets du plan sur l'environnement. Elle recommande pour ce faire de mettre en place un dispositif de suivi unique et d'approfondir le dispositif proposé, en veillant à ce que les fréquences d'élaboration et de collecte des différents indicateurs permettent une détection précoce des impacts négatifs imprévus de façon de pouvoir envisager, en temps utile, les mesures appropriées ;
- ° D'assurer une meilleure prise en compte de l'objectif de modération de consommation de l'espace et une limitation de la dépendance des populations à la voiture individuelle. Elle attire l'attention sur l'extension des villages, la densité de la ville centre et ses espaces péri-urbains, les espaces dédiés à l'activité économique et le phasage des ouvertures à l'urbanisation ;
- ° De conditionner l'urbanisation des secteurs concernés par des captages à la mise en place préalable des procédures et protections prescrites par l'hydrogéologue agréé. Elle recommande également de conditionner les ouvertures à l'urbanisation à la vérification de la capacité des milieux à accepter les effluents traités supplémentaires.

## La concertation

La concertation s'est réalisée sous 2 formes :

### 1. Concertation avec les élus sur le projet de PADD.

Elle fut conduite par les maires dans le cadre des conseils municipaux durant la période de juin 2017. Le cadre de réflexion était fixé par l'assemblée communautaire. Le maire rappelait d'abord le diagnostic de l'ensemble du territoire établi pour en faire le support du rapport de présentation et les enjeux qui en découlent. :

- ° Accompagner le développement démographique du territoire ;
- ° Accompagner les besoins des habitants ;
- ° Renforcer l'importance économique (ZAE, valoriser les commerces, développer tourisme et loisirs, créer des conditions pérennes sur l'économie agricole).
- ° Valoriser les paysages.
- ° Répondre aux besoins des logements ;
- ° Gestion des mobilités et équilibre entre ville et campagne ;
- ° Accès aux services de proximité ;
- ° Développement de l'emploi local ;
- ° Préservation des équilibres environnementaux et paysagers.

Les débats se sont poursuivis sur les axes et orientations de ce PADD.

- ° L'ambition du territoire :
  - un PLUI dans un contexte de transition ;
  - Un territoire d'accueil et de qualité ;
  - Une diversité source d'énergie.
- ° Une production de logements dynamique mais durable, favorisant mixité et économie d'espace. ;
  - Permettre une croissance démographique estimée à 1,4% par an sur 12 ans ;
  - Produire 300 logements neufs / an en favorisant la mixité sociale et générationnelle ;
  - Favoriser l'émergence de logements moins consommateurs d'espace et limiter l'impact du développement sur l'agriculture, l'environnement et le paysage ;
  - Accompagner les besoins des habitants par une évolution des équipements ;
- ° Réinvestir et se réapproprier les centralités ;
  - Orienter le développement du territoire sur les enveloppes urbaines des centres -villes et centres-villages ;
  - Favoriser l'appropriation, l'animation et la qualité de vie des centres urbains ;
  - Maintenir le niveau d'accessibilité du territoire tout en veillant à limiter les nuisances liées aux infrastructures pour améliorer l'image, l'attractivité et le cadre de vie du territoire.
- ° Favoriser un développement économique cohérent dans des espaces de qualité :

- Rechercher le développement de l'emploi local ;
  - Favoriser un développement économique cohérent ;
  - Renforcer la qualité de l'accueil ;
  - Pour un développement commercial équilibré ;
  - Rechercher le renforcement des activités de tourisme et de loisirs ;
  - Valoriser l'agriculture commune composante essentielle du territoire.
- ° Maintenir les qualités naturelles et paysagères comme support d'attractivité ;
- Préserver le paysage patrimonial existant ;
  - Se développer en valorisant les qualités paysagères du territoire ;
  - Encourager la requalification paysagère et urbaine des sites sensibles du territoire ;
  - Valoriser les principales entrées du territoire des vals du Dauphiné ;
  - Prendre en compte des risques dans les développements urbains ;
  - Maintenir les qualités naturelles, comme support d'activité ;
  - Respecter le cycle et la qualité de l'eau ;
  - Gérer les nuisances liées aux infrastructures routières et ferroviaires ;
  - Participer aux objectifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre.

## 2 . Concertation avec les habitants sur le projet de PLUi.

Le code de l'environnement précise qu'une concertation avec le public et des instances diverses doit accompagner le projet tout au long de son élaboration. Son cadre et ses modalités sont définis par le conseil communautaire. Au terme du projet, un bilan doit être établi et validé par les élus et joint ainsi au dossier de l'enquête publique. Les modalités de la concertation ont bien été définies par le conseil communautaire des vallons de la Tour en date du 21 septembre 2016. et du conseil communautaire de la vallée de l'Hien. Elle poursuit un triple objectif : **s'informer, échanger et s'exprimer** et elle fait appel à diverses techniques de communication.

- La presse locale pour diffuser les informations;
- L'utilisation du site internet des communautés de communes pour suivre l'évolution du projet ;
  - o 01/01/2016 Le plan local d'urbanisme
  - o 17/11/2016 Informations complémentaires.
- Publication une fois par an d'une information sur l'avancement de la procédure dans le bulletin d'informations des communautés de commune ;
- L'organisation de réunions publiques : 14 septembre 2016 à Montagnieu et 21 septembre 2016 à Le Passage. ; les 19 et 26 avril 2017, le 14 décembre 2017 et le 16 octobre 2018.
- La réalisation de panneaux d'exposition mis à disposition des mairies sur une durée d'environ 3 mois ;
- L'organisations d'ateliers thématiques participatifs avec les habitants ;
- L'organisation de balades urbaines et rurales

Pour les communes de la vallée de l'Hien, il a été organisé une **campagne d'affichage** sur les principales étapes du projet (diagnostic, PADD....), et la création d'une **adresse mail spécifique** pour recueillir les remarques, les questions ou les contributions. Toutes les informations relatives à la procédure du PLUi ont été affichées et tenues à disposition du public au siège de la communauté de communes des Vals du Dauphiné. Au total ce n'est pas moins d'une cinquantaine de mails qui ont été réceptionnés entre le lancement de la procédure et de l'arrêt du PLUi. 20 courriels décrivaient une demande de constructibilité, 5 concernaient des demandes d'information, 3 mails abordaient la



compatibilité avec le futur règlement, 8 sur le calendrier de mise en application du PLUi. et 13 concernaient des demandes de rendez-vous.

La concertation a été enrichie au fur et à mesure de la procédure par ::

- Une enquête auprès des exploitants agricoles
- L'élaboration et la diffusion d'un Quiz pédagogique sur les grandes orientations du PADD ;
- Des permanences dans chaque commune avec les élus et le technicien de la communauté de communes.
- La mise à disposition de cahiers de concertation pour déposer des observations ou des courriers sur ce projet ;
- Les flyers d'informations.

Le PADD a fait l'objet d'une analyse et d'un vote conseil municipal de toutes les communes. Il n'a pas été relevé d'observations particulières. Les autres observations sont exprimées dans les fiches de chaque O.A.P.

Deux réunions publiques ont été programmées les 19 avril à et le 26 avril 2017 à Sainte Blandine à propos du diagnostic territorial support du rapport de présentation et des enjeux qui en découlent et surtout le projet d'aménagement et de développement durable ou PADD, en s'appuyant vraisemblablement sur les propositions d'orientations de ce PADD. Il n'est pas mis à disposition de la commission d'enquête des comptes rendus qui témoignent des thèmes abordés lors de ces réunions publiques. Les élus mentionnent seulement que les orientations proposées pour le PADD ont été présentées en réunion publiques et ont suscité des remarques dont il a été tenu compte.

#### - Enquête

Une enquête auprès des exploitants agricoles lors de la réalisation du diagnostic territorial. Les agriculteurs ont été conviés à 4 ateliers thématiques. Cette opération a rassemblé une cinquantaine de participants (localiser les sièges d'exploitation, identifier les zones de conflits, les secteurs à enjeu, prendre en compte les attentes du monde agricole.

#### - Quizz

Elaboration et diffusion d'un Quizz pédagogique à destination des habitants portant sur les grandes orientations du PADD.

#### - Permanences

Des permanences pour recevoir me public ont été programmées dans toutes les mairies. Apparemment cette opération n'a pas mobilisé le public.

Il est regrettable de ne pouvoir connaître précisément ce que le public a souhaité valoriser et ce qu'il a demandé à être réexaminé et dans quelles mesures ou quelles limites ces remarques ont influencé la décision.

Tout laisse à penser que ces réunions publiques étaient des séquences d'informations et d'explications mais pas de concertation où la démarche est d'identifier ce que le public propose pour améliorer le dispositif.

## **6<sup>ième</sup> PARTIE**

# **L'ENQUETE PUBLIQUE**

**6.1. SON ORGANISATION, son DEROULEMENT..... [page 91](#)**

**6.2. Les OBSERVATIONS du PUBLIC, RECUEILLIES sur les REGISTRES, dans les COURRIERS, dans la PROCEDURE DEMATERIALISEE et lors des PERMANENCES des COMMISSAIRES ENQUÊTEURS. [Page 97](#)**

**6.3. La REPONSE du MAITRE D'OUVRAGE aux OBSERVATIONS du PUBLIC et les COMMENTAIRES de la COMMISSION d'ENQUÊTE. [Page 117](#)**

## 6.1. L'ENQUETE PUBLIQUE : ORGANISATION et DEROULEMENT

### 6.1.1 PREAMBULE

**Le 20 mars 2019**, nous avons été désignés comme commission d'enquête par le Président du Tribunal Administratif de Grenoble. Cette commission d'enquête est composée de Rémy Pasteur, président et André Martin et Thierry Monier, membres titulaires.

**Le 8 avril 2019**, nous avons eu une réunion avec le Maitre d'Ouvrage, en la personne de M. Gérard VITTE, vice-Président de la CCVD en charge de l'urbanisme et du patrimoine communautaire et M. Edouard MALSCH, Responsable du service urbanisme et planification de la CCVD pour fixer les dates et les procédures de l'enquête publique au mois de Juin.

Le 17 avril 2019, nous avons reçu un mail de M. Malsch :

*« Suite à l'échange de ce jour avec l'autorité environnementale, je pense que nous allons être dans l'obligation de reporter l'enquête publique sur le PLUi pour la rentrée 2019.*

*Afin de nous éviter des frais de reprographie trop importants nous avons transmis à toutes les Personnes Publiques Associées le dossier complet du PLUi sous format numérique.*

*Toutefois l'autorité environnementale n'accuse réception du dossier que lorsque cette dernière reçoit un dossier papier complet... Ce qui enclenche alors le délai pour l'avis à rendre dans les 3 mois... Donc à ce jour le délai n'est pas enclenché...*

*Nous serions donc hors des délais de l'enquête publique prévue initialement pour recevoir l'avis de l'autorité environnementale qui doit pourtant être joint au dossier d'enquête publique.*

*Afin de ne pas fragiliser la procédure je vous propose donc de reporter l'enquête publique ... »*

### 6.1 2. Les CONTACTS avec le PUBLIC

Le 23 mai 2019, nous avons donc eu une nouvelle réunion avec la CCVD à Saint Jean de Soudain. Nous avons fixé les nouvelles dates de l'Enquête Publique : **du 3 septembre au 7 octobre** (35 jours consécutifs.)

Nous avons également prévu la date des permanences :

Les Permanences	Dates	Horaire	Lieu	Commissaire enquêteur
N°1	Mardi 3 septembre	9h - 12h	Com. com	R.Pasteur
N°2	Samedi 7 septembre	9h - 12h	Dolomieu	T.Monier
N°3	Samedi 14 septembre	9h – 12h	St Clair	A.Martin
N°4	Mercredi 18 septembre	14h – 18h	St Didier	A.Martin
N°5	Samedi 21 septembre	9h – 12h	Biole	T.Monier
N°6	Vendredi 27 septembre	16h – 19h	Saint Victor	A.Martin
N°7	Samedi 28 septembre	9h – 12h	Montagnieu	T.Monier
N°8	Mercredi 2 octobre	9h -12h	Le Passage	R.Pasteur
N°9	Vendredi 4 octobre	16h – 19h	Saint Jean	R.Pasteur
N°10	Samedi 5 octobre	9h – 12h	Rochetoirain	A.Martin
N°11	Lundi 7 octobre	14h – 18h	Com.com	R.Pasteur

Enfin, nous avons convenu de la date du 05/09 pour faire, avec M. Malsch, une visite des différents lieux des OAP ainsi que de quelques sites qui posent question.

Le 7 juin 2019, la Présidente de la Communauté de Communes des Vals du Dauphiné (CCVD) signait l'arrêté N° 879-2019-176 « portant mise à l'enquête publique du projet de PLUi ouest et des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales associés ».

### 6.1.3. La VISITE des LIEUX

Le jeudi 5 septembre, Monsieur Malsch, chargé du suivi du projet du PLUi de la communauté de communes des Vals du Dauphiné, nous a accueillis dès 8h30 pour une visite sur le terrain de certains sites d'OAP ou d'emplacements qui posent problème. Voici les sites visités et les points soulignés :

COMMUNES	Quelques points examinés.
<b>BIOL</b>	Suppression partie nord de l'ER 117 Extension ZAE (massot) à envisager conformément aux prescriptions du DOO page 131.
<b>CESSIEU</b>	Carrière plus grande que la superficie autorisée. ER 037, liaison ferroviaire Lyon-Turin à valider au regard des spécifications de la canalisation des transports de gaz.
<b>La CHAPELLE de la TOUR</b>	Supprimer ou réduire les propositions sur les conditions d'accès à la construction en attente d'approbation d'un PPRM. Réduire la surface de l'O.A.P. pour éviter l'aléa minier.
<b>La TOUR du PIN</b>	Revoir les O.A.P en termes de densité Vérifier l'adéquation des aménagements au regard des contraintes du terrain Supprimer les logements individuels sur l'O.A.P. le Ronflet Diminuer le nombre de logements individuels sur Saint Roch
<b>Le PASSAGE</b>	Revoir le projet pour que la commune se développe à un niveau inférieur d'un bourg relais. Le SCoT propose la suppression de l'OAP Souzan Réduire le nombre de logements.
<b>ROCHETOIRIN</b>	Réserve sur le foncier à vocation économique et à vocation commerciale. Cohabitation entre les implantations commerciales et la ZA non anticipée Supprimer la vocation commerciale sur l'extension de la ZA. Absence d'O.A.P. sur un tènement stratégique au centre du village.
<b>SAINT JEAN de SOUDAIN</b>	L'aire des gens du voyage ne doit pas contenir de parties de la zone humide.

	Déclassement d'une partie de la zone Ui
<b>SAINT DIDIER de laTOUR</b>	Eviter l'utilisation de la zone de l'aléa minier. Revoir l'E.R. 76.
<b>DOISSIN</b>	Attribution très récente de permis de construire (entre mai et juillet) qui remet en cause le zonage de la commune.

A cette liste support se sont ajoutés d'autres sites présentant des particularités et positionnés sur le parcours de la visite initiale sans rompre sa continuité, notamment l'OAP de la Corderie à Saint Clair de la Tour.

Au cours de cette visite, nous avons pu compléter nos informations sur les points suivants :

- Les espaces concernés par des aléas miniers (à préciser) et la préservation des zones humides ;
- Les territoires concernés par la nécessité de réaliser un renforcement du réseau d'assainissement avant d'entreprendre toute nouvelle construction (trame d'inconstructibilité)
- L'indispensable remise à plat du zonage pour tenir compte de la délivrance de permis de construire accordés dans une période proche de la publication du projet de PLUi (avant la période de sursis à statuer). ;
- L'intérêt que peuvent apporter certaines OAP à un renforcement de la dynamique de vie de village et à tendre vers une réelle centralité ;
- Les lieux qui nécessitent d'être densifiés davantage ;
- La pertinence de veiller à ce que certains villages conservent un statut de village et ne deviennent pas des bourgs relais ;
- Les perspectives contradictoires entre les communes et les personnes publiques associées à propos des vocations économique et commerciale de certains secteurs du projet. ;
- La pertinence de l'OAP de Saint Clair de la Tour.

#### 6.1.4. La PUBLICITE de l'ENQUÊTE

La publicité de l'enquête a été faite par les canaux prescrits :

- L'affichage : une affiche de papier jaune au format A3 a été placardée dans les 18 mairies concernées : elle comportait le texte de l'arrêté de la Présidente de la CCVD instituant l'enquête publique.
- Nous avons constaté par nous-mêmes que l'avis annonçant l'enquête publique passait sur les panneaux d'affichage électroniques de certaines communes qui en sont dotées.
- Par ailleurs, l'avis de l'enquête publique a été publié :
  - Le 01/08/2019 dans le Dauphiné Libéré
  - - Le 09/08/2019 dans l'ESSOR
  - - Le 06/09/2019 dans l'ESSOR
  - - le 06/09/2019 dans le Dauphiné Libéré
 (voir justificatifs en annexe).

#### 6.1.5. Le DOSSIER de l'ENQUÊTE PUBLIQUE à DISPOSITION du PUBLIC

Le dossier constitué pour présenter le projet de P.L.U.i comprenait l'ensemble des informations prescrites par le code de l'environnement à propos de l'enquête publique : un rapport de présentation, les justifications des choix, le Plan d'Aménagement et de développement durable (P.A.D.D.), les O.A.P.

en général et celles de chaque commune, le règlement écrit, le règlement graphique, la carte des aléas les avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale, les différentes délibérations. La version dactylographiée en 4 exemplaires a permis de mettre à disposition du public un dossier à l'accueil de la communauté de communes durant toute la durée de l'enquête et de les répartir sur l'ensemble des communes sous forme tournante. La procédure dématérialisée était accessible par une adresse spécifique ouverte durant la période de l'enquête.

## **6.2. Les OBSERVATIONS du PUBLIC, RECUEILLIES sur les REGISTRES, dans les COURRIERS, dans la PROCEDURE DEMATERIALISEE et lors des PERMANENCES.**

### **6.2.1. Le PROFIL des OBSERVATIONS RETENU pour ELABORER une SYNTHESE**

Au cours des 11 permanences, nous avons reçu plus de 300 personnes. Ces dernières ont déposé 127 observations. A ce chiffre, il faut ajouter 47 lettres et 65 courriers électroniques, ce qui fait un total de 259 observations par le public.

Pour établir une synthèse de ces observations, la commission a retenu **12 profils ou 12 catégories** :

1 = **demande de constructibilité** sans justifications

2 = **demande de constructibilité avec compensation** : le demandeur souhaite que la constructibilité d'une de ses parcelles soit transférée sur une autre de ses parcelles

3 = **demande de conserver la constructibilité actuelle** pour une parcelle constructible dans le PLU ou le POS actuel et classée A ou N (inconstructible) dans le PLUi

4 = **demande de constructibilité d'une « dent creuse »**

Selon la définition que nous en a donnée le responsable du service Urbanisme de la CCVD, « C'est une notion dont la jurisprudence permet d'en dessiner les contours. Il n'existe pas de définition propre.

Il s'agit d'une parcelle ou groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit. Ou plus simplement un espace vide entouré de constructions.

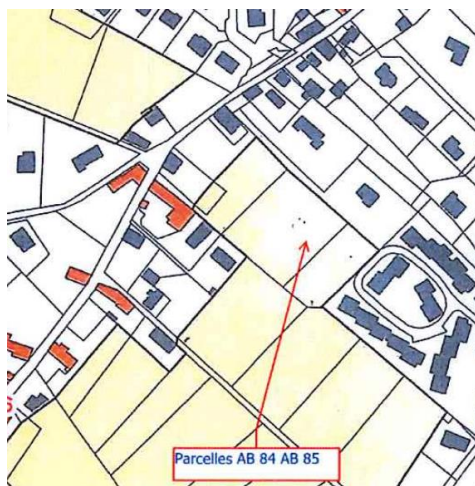
Cette parcelle doit toutefois demeurer de dimension raisonnable pour être qualifiée de dent creuse.

A titre d'information, nous avons notamment une jurisprudence récente sur le territoire des Vals du Dauphiné Est, à Chimilin (...).

Une parcelle de 8 760 m<sup>2</sup> bien que clairement entourée par des constructions et desservie par les réseaux n'est pas considérée comme une dent creuse par la cour administrative. (...)

Les gens font effectivement une interprétation très large du concept de "dent creuse"...

Dans le cadre du PLUi Ouest, il est expliqué dans le rapport de présentation qu'une coupure de plus de 50 m était retenue dans le cadre du parti d'aménagement pour dessiner l'enveloppe urbaine. Ainsi, un terrain nu encadré par deux terrains construits, mais dont la distance entre les constructions existantes de part et d'autre serait de plus de 50 mètres, n'aura pas été retenu comme une dent creuse dans le cadre de l'enveloppe urbaine constructible. »



5 = **demande de constructibilité pour raison financière ou retraite** : le demandeur considère que le classement de sa parcelle en zone A ou N dans le PLUi lui cause une importante perte financière, ou bien il avait prévu la vente de sa parcelle constructible pour financer sa retraite, et le déclassement de la parcelle ne lui permet plus de compter sur cet apport financier pour sa retraite

6 = **demande de constructibilité pour les descendants** : il avait prévu d'utiliser sa parcelle pour y construire le logement de ses enfants ou petits-enfants qui souhaitaient rester au pays.

**Soit 62,5% de demandes de constructibilité**

7 = **demande de constructibilité suite à l'obtention d'un CU ou d'un PC** : il avait obtenu sur ce terrain un CU ou un PC et sa parcelle est désormais classée inconstructible. Même si un PC et un CU ne sont pas équivalents -l'un donne le droit de construire, l'autre atteste de la constructibilité du terrain- pour la majorité des gens, ce sont deux démarches qui se confondent et ouvrent un droit.

8 = **demande de modification des limites de zone constructible** : le demandeur souhaite que la limite d'inconstructibilité (limite entre zone U et zone A ou N) qui traverse sa parcelle soit déplacée, souvent pour y aménager une annexe (garage ou cabanon de jardin).

9 = **demande de changement de zonage, de destination ou de modification des ER** : ces demandeurs souhaitent que leur parcelle soit classée dans une autre zone que la zone définie par le PLUi, à l'exception des zones U, ou souhaitent que leur construction ou que leur parcelle soit utilisée d'une autre manière que ce que le PLUi prévoit ; ou encore qu'un emplacement réservé (ER) soit déplacé ou dessiné autrement que sur les documents graphiques du PLUi.

10 = **contestation ou refus d'un classement au titre de L151-19 du CU** : les demandeurs dont la maison ou l'espace vert est classé « remarquable » au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme refusent ce classement.

11 = **remarques et modifications générales du PLUi**

12 = **observations diverses à caractère général** : ces observations portent sur un ou plusieurs points du PLUi, et ne s'appliquent pas spécifiquement sur une parcelle précise.

Une 13<sup>ème</sup> catégorie a été définie pour regrouper les **demandes de renseignement** sur un point précis du PLUi.

La répartition des observations selon ces différentes catégories donne les chiffres suivants :

*(Une demande peut être rattachée à plusieurs catégories comme par exemple la demande de constructibilité d'une parcelle en dent creuse pour en faire bénéficier ses enfants.*

*Une observation peut également n'être rattachée à aucune catégorie comme par exemple une demande*

1 = demande de constructibilité : 56 = 21,6%

2 = demande de constructibilité avec compensation : 5 = 1,9%

3 = demande de conserver la constructibilité actuelle : 33 = 12,7%%



4 = demande de constructibilité d'une « dent creuse » : 20 = 7,7%  
5 = demande de constructibilité pour raison financière ou retraite : 9 = 3,5%%  
6 = demande de constructibilité pour les descendants : 7 = 2,7%  
7 = demande de constructibilité suite à l'obtention d'un CU ou d'un PC : 16 = 6,2%  
8 = demande de modification des limites de zone constructible : 16 = 6,2%  
9 = demande de changement de zonage, de destination ou de modification des ER : 15= 5,8%  
10 = contestation ou refus d'un classement au titre de l'article L151-19 du CU : 9 = 3,5%  
11 = remarques et modifications générales du PLUi : 43 = 16,6%  
12 = observations diverses 9 = 3,5%  
13 = demande de renseignements : 26 = 10%

Les observations ont été déposées sur différents supports :

- Le registre électronique : 65 soit 25%
- Les registres papier : 47%
- Les courriers adressées ou remis aux commissaires enquêteurs 18%

### 6.2.2. Le TABLEAU des OBSERVATIONS EXPRIMEES par tous les PARTICIPANTS et ENREGITREES par la COMMISSION d'ENQUÊTE

Le tableau ci-dessous rappelle les **12 profils d'observations repérés par la commission d'enquête** et décrits au paragraphe précédent. Il est présenté ensuite aux pages suivantes la liste intégrale de toutes les observations qui ont été remises à la commission d'enquête soit dans les registres (papier ou électronique) soit par courrier.

- Les profils d'observations définis par la commission d'enquête :**

  - 1 = demande de constructibilité
  - 2 = demande de constructibilité avec compensation
  - 3 = demande de conserver la constructibilité actuelle
  - 4 = demande de constructibilité d'une « dent creuse »
  - 5 = demande de constructibilité pour raison financière ou retraite
  - 6 = demande de constructibilité pour les descendants
  - 7 = demande de constructibilité suite à l'obtention d'un CU ou d'un PC
  - 8 = demande de modification des limites de zone constructible
  - 9 = demande de changement de zonage, de destination ou de modification des ER
  - 10 = contestation ou refus d'un classement au titre de L151-19 du CU
  - 11 = remarques et modifications générales du PLUi
  - 12 = observations diverses

Aux pages suivantes il est précisé la liste par ordre alphabétique du public ayant déposé une ou plusieurs observations ainsi que le contenu de celles-ci. Un enregistrement sur un fichier excel en annexe permet de faire des tris par profils ou par thèmes.

M/Me	NOMS	R	Page	Commune	Objet de l'observation	PROFIL
M	ABDELLI Farid	L2		SAINT VICTOR	demande l'agrandissement sur partie de parcelle AE032, de la partie ZI sur la parcelle AE0174 , et sur le reste de AE032, un classement permettant d'aménager une base de loisirs	8
M	AGIER-MEYER Marc	R5	14	MONTAGNEU	A0675 utilisé pour activité artisanale : souhaite connaitre conditions de changement de destination	13
M	AISSANI Charles	L32		LA TOUR DU PIN	demande constructibilité sur parcelles AC1202, AC1200 : CU 2018, Sursis à statuer sur PC (09/2018)	1
	Anonyme	e20		PLUI VDD	demande modifications du règlement	11
	Anonyme	e20		PLUI VDD	modifications à apporter dans le PLUi	11
	Anonyme	e21			"trop de logements sociaux"	12
	Anonyme	e23			zone et parcelle non précisées	13
	Anonyme	e37		LA TOUR DU PIN	Déjà trop de logements sociaux sur La Tour du Pin.	11
	Anonyme	e38		LA TOUR DU PIN	remarques et modifications (en lien avec OAP Haut de Saint-Roch)	11
	Anonyme	e40		SAINT CLAIR	remarques et modifications à apporter au PLUi	11
	Anonyme	e51		LE PASSAGE	(commune le Passage) reste en zone U	8
	Anonyme	e55		SAINT BLANDINE	Il conviendrait de retirer l'ER n°90 du plan de zonage. En effet les deux terrains situés à l'arrière de la ZA de Sainte-Blandine qui pourraient être desservis par l'élargissement de la voirie (ER) sont des réserves foncières pour les entreprises existantes et donc d'ores et déjà desservis par les voies internes à la ZA. Cet ER n'a pas lieu d'être.	12
	anonyme	e46		LE PASSAGE	Conserver la constructibilité des propriétés bâties et parcelles vides en bordures des voies publiques et équipées en réseaux dans le quartier Le Rual ; Question sur les changements de destination	11

	Anonyme	e65		LA TOUR DU PIN	s'oppose au nouveau quartier des Hauts de St Roch	11
	Anonyme	e60		LA TOUR DU PIN	Vu le faible débit du réseau Internet aux Hauts de St Roch, demande le renforcement de ce réseau pour accueillir 150 nouveaux logements	12
M	ARGOUD Maurice			BIOL	demande la constructibilité de sa parcelle A0544	1
M	ARMANES Gaston	R4	14-15	BIOL	Constructibilité parcelles A0507 et A0578, alignement de la A0476. Construction pour les enfants	6
Mme	ARMINJON Jeannine	L1		ROCHETOIRIN	demande la constructibilité de sa parcelle A0424 pour implanter un cabinet d'infirmière	1
M	BARBIER Alain	L3		DOISSIN	demande la constructibilité de sa parcelle D0033, mitoyenne à 2 parcelles construites (D0175,D0181) engagement de frais	4, 5
M	BATTIER Guy	L4		CESSIEU	demande la constructibilité de ses parcelles B2009, B2011 et B0344 en dent creuse. La B0344 n'appartient pas à ses propriétaires ? Est-ce une erreur ? Vérifier le courrier	4
M	BATTIER Bernard			ROCHETOIRIN	demande la constructibilité de ses parcelles B0344, B0343, B0874 et B1253	1
	BAUCHER Luc	R1	16-17	DOISSIN	demande la constructibilité sur cette parcelle A0943	1
M	BELLEBAUT Serge			LE PASSAGE	Consultation	13
Mme	BELMONT	R5	16	BIOL	refuse la protection (L151-19 du CU) de sa maison sur parcelle AD0071	10
Mme	BENOIT Anne-Marie	R2	18	DOLOMIEU	Constructibilité C0492 et C0785 au bénéfice des enfants pour la C0785	6
M	BERGER Daniel	R2		SAINT JEAN	A1-20-a, viabilisée, à classer constructible. Vérifier registre ? Nous avons retrouvé la parcelle AI0020	1
Mme	BERGER-RAMBAUD	R6	16	LE PASSAGE	Constructibilité A0315	1
M	BERTINELLI	e7		SAINT CLAIR	demande de conserver la constructibilité sur la parcelle A1320	3, 5

Mme	BERTRAND Danièle	e7		SAINT DIDIER	demande que ses parcelles A0406 A0407 restent constructibles pour ses enfants	3, 6
Mme	BERTRAND Monique, Louis	L6 R4		DOISSIN	demande que sa parcelle AB0274 soit constructible, CU accepté puis arrêté d'opposition	7
M	BIGALET Franck			TORCHEFELON	demande la constructibilité de ses parcelles C0849, C0801 en dent creuse	4
	BILLARD Roger	R6	4	SAINT BLANDINE	demande la Constructibilité de sa parcelle AK0189	1
M	BLANDIN Daniel	R5	15	TORCHEFELON	Demande renseignement sur l'ER situé sur les parcelles 1208-1209	13
Mme	BOITON/PILOT/LEVRAT	R1	4	DOLOMIEU	E1554 et E1597 demande la constructibilité de ses parcelles	1
M	BONIN Daniel	R2	12	BIOL	Parcelles F0094, F0095 à classer en zone touristique	9
Mme	BORET Geneviève	L7		SAINT CLAIR	demande de conserver la constructibilité sur parcelle B0367 pour construire nouvelle maison plus adaptée à son infirmité (elle est en fauteuil et la maison actuelle comporte des escaliers)	3
M	BOROT Daniel	L5		CESSIEU	Demande de conserver la constructibilité de sa parcelle B0367	3
M	BOROT Michel	L5		SAINT VICTOR	demande que ses parcelles AH 340, 446, déclassées par erreur en 2008, redeviennent constructibles, appui de l'ancien Maire	3
M	BOSCH	e14		DOLOMIEU	PC en cours (12/2018) travaux en cours AC0225; demande de conserver la constructibilité de sa parcelle	4, 7
M	BOUGEY Raymond	R4	16	LA TOUR DU PIN	Permis de construire, parcelle AC0939 habitation agricole sur terrain agricole	7
M	BOUGEY Raymond	R4	16	LA TOUR DU PIN	Constructibilité pour parcelle AB0051	1

Mme	BOURGEY			LA TOUR DU PIN	Permis de construire, parcelle AC0939, habitation agricole sur terrain agricole et constructibilité sur la parcelle AB0051	1, 7
Mme	BOURGUIGON Anne	R5	p,8-9	DOISSIN	demande que A1293, A1294 restent constructibles ( Déclaration Préalable acceptée PC déposé 08/2019) frais engagés importants	3, 5, 7
M	BOURILLON Corinne	e36			Remarques sur le PLUi : absence d'analyse de la voirie communale	11
M	BOUROT Michel			CESSIEU	A0310 demande la constructibilité pour sa parcelle en Dent Creuse	4
	BOUVIER Thierry	R2 p3		LA TOUR DU PIN	AC1149 demande que cette parcelle soit reclassée en zone U	3
M	BRON Jean	e5	11,9	DOLOMIEU	Extension de la part constructible sur sa parcelle pour extension de la maison. Cela semble correspondre aux parcelles B1091, B0963, E0966 et E0378	8
Mme	BROSSE	R1	p10-11	CESSIEU	C0660 demande la constructibilité de sa parcelle qui lui a coûté très cher	5
M	CABAUD Lionel			ROCHETOIRIN	demande de renseignements	13
M	CALLOUD Eugène	R4	p,13	BIOL	AC0095 - AB0514 demande une modification de la limite de la zone constructible sur sa parcelle bâtie dans le prolongement d'une zone U devenue A	8
Mme	CANRON Marie Hélène	e4, L10		TORCHEFELON	C0654 divisé en C1205 & C1206 ; demande de conserver la constructibilité de ses parcelles, CU du 3/8	3, 8
	CARRE & Consorts	1		DOISSIN	demande la constructibilité de sa parcelle B0553 hameau Grand Champ	1
Mme	CECILLON Christine	L		SAINT VICTOR	demande que sa parcelle D0954 reste constructible dans sa totalité. Nous ne retrouvons pas de parcelle D0954 au nom de CECILLON Christine sur le cadastre? En revanche il existe un ensemble de parcelles AI0126 AI0144 AI0145 et AI0291.	3
M	CECILLON Gilles	e15-18		SAINT DIDIER	Relève des incohérences dans le projet de PLUi et autres remarques	11

M	CHABOIS Lilian	2		MONTAGNIEU	Information	13
M	CHAPUIS Alain	L		SAINT JEAN	demande que sa parcelle A0615 soit classée en zone U	1
M	CHARLOT Sylvain	e19		LA CHAPELLE	propose et justifie des modifications du règlement concernant l'implantation des panneaux photovoltaïques, la couverture des toits, le dessin des façades. Une remarque est également faite à propos des circulations dans l'OAP de La Chapelle de la Tour, Centre Village	11
Mme	CHAZOT Martine	L		DOLOMIEU	demande que la parcelle E1527 reste constructible	3
Mme	CHENAVIER	R4	p8	ROCHETOIRIN	Personne handicapée actuellement domicile sur la parcelle A0585 qui lui appartient. Souhaite construire maison adaptée à son handicap sur sa parcelle A0584 classée A	1
M	CHEVROT-DAUJAS	L11 R4		SAINT VICTOR	S'oppose au tracé d'un chemin sur ses parcelles AK0116, AK0115	9
Mme	CHOCHINA Nicole			SAINT VICTOR	403 montée du Village : maison mise en zone Commerces et Services : erreur demande sortie de cette sous-destination	11
M	CHOLET Cyrille	e16		LA TOUR DU PIN	remarques sur l'OAP de St ROCH	11
M	CLAPIER Jean-Pierre	R2	15	SAINT CLAIR	Parcelle partagée. Agrandir pour intégrer un abri existant. Cela correspond aux parcelles B0954 et B0955.	8
M	COMBAZ Jean Michel	L8		FAVERGES	demande la constructibilité des parcelles C1579, C1880 situées au centre du village	1
M	COMMANDEUR Laurent	R4	p7	DOLOMIEU	B0543 demande à conserver la constructibilité actuelle sur sa parcelle	3
M	COMTE Gilles	R6	12	LE PASSAGE	Constructibilité A0629, prolongement	1
M	CONTURIER Alain	R	p9	DOISSIN	Aléas Réexamen carte / AC0270, AC0131-AC0130- Notifications injustifiées	11



Mme	CORREDERA	R5 & e13	p2	SAINT CLAIR	B 951 demande de conserver la constructibilité de cette parcelle en dent creuse	3,4
M	COSTE Marcel-Eric	R8	p7	DOISSIN	Demandent que parcelles AC0151 et AC0170 fassent partie du domicile de chaque maison.	12
M	COTTAZ	e9		CESSIEU	C0259 demande que sa parcelle soit classée en zone A	9
Mme	COTTIN	L		ROCHETOIRIN	A0656 & A0872 demande constructibilité sur ses parcelles en dent creuse	4
Mme	DAL GOBBO Simone	L17		CESSIEU	demande la constructibilité des parcelles AB0128, AB0120, AB0064, AB0065 ; engagement de frais pour la construction	5
M	DAUJAS			SAINT VICTOR	Demande pour la famille BOROT	13
Mme	DE MONTLIVALT Martine	e56		LE PASSAGE	demande le maintien de l'OAP du Souzan, et de la constructibilité des parcelles A0530, A0531, A0532, A0535, A0536,	1, 11
M	DE VAUJANY Jean- Pierre	e28		SAINT CLAIR	A0587 : demande de conserver la constructibilité de cette parcelle	3
M	DEBIEZ Yvon	R8	p4	LA TOUR DU PIN	Projet d'aménagement des parcelles AC1610, AC1170, AC1171, AC1172, au Ronfet.	1, 9
Mme	DELOBRE Marie- Jeanne	L47		BIOL	demande la constructibilité de la parcelle Ai0242	1
M	DEPLAGNE Olivier	e47 R1		CESSIEU	demande la constructibilité de sa parcelle AL0124 dent creuse	4
Mme	DUBOIS-GOURDIN Anne-Catherine	e32		LA TOUR DU PIN	tout à fait favorable à la construction de nouveaux logements à St Roch	11

M	DUPERRAY Antoine	R6	13	LE PASSAGE	Création bâtiments artisanaux C0432 à C0434	9
M	DURAND -DAMET Gérard	R6	16	DOISSIN	Constructibilité, reclassement D0036, D0037	1
Mme	DURAND -DAMET Marie-jo	R6	16	DOISSIN	Constructibilité AB0168, Reclassement, centre	1
	DURAND Geneviève	R7	p6	SAINT CLAIR	Demande constructibilité parcelles AD0115 et AD0101. Vendre pour réparer l'existant.	1
	DURAND Marcel	R1	18	DOISSIN	1	1, 11
M	DURAND TERRASSON	e10	22,9	SAINTE BLANDINE	AE0213 Demande la constructibilité de sa parcelle en Dent creuse et respecte la zone humide	4
Mme	DURAND TERRASSON	e11	22,9	SAINT CLAIR	demande que la limite de la zone U respecte l'intégralité de sa parcelle. AE0199	8
Mme	Durand-Bourgejate Pierre	1		MONTAGNIEU	Courrier à venir	13
M	DURAND-BOURRAT	R7	2	SAINTE BLANDINE	Demande que ses parcelles AE80, AE83 et AE84 ne soient pas en zone constructible.	9
Maitre	DUVERNE Martial			ST VICTOR	demande la constructibilité de la parcelle AH0619 classée dans PLU en AU devenue A dans PLUi	3
Mlle	FAVIER Stéphane	R8	17	SAINT CLAIR	Demande le changement de destination du bâti (pour logement) sur la parcelle AD0249	9
M	FERRAND Georges			ROCHETOIRIN	demande la constructibilité de la parcelle A0809	1
Mme	FERRENQ Pascale	R6	13	LE PASSAGE	Constructibilité à maintenir sur parcelle A0905	3

Mme	FORESTIER Odette	R6	10	LE PASSAGE	Garder la constructibilité sur 50% de la parcelle A0985	3
M	FOSSE Thierry	e57		CESSIEU	demande la constructibilité de ses parcelles A0125, AL0132, AL0133 Dent creuse, 400m du centre ville	4
M	FOURNIER Philippe	R2	20	CESSIEU	AH0179-Terrain dans l'OAP avec 30% de mixité sociale. Monsieur Fournier conteste qu'il soit le seul propriétaire dans l'O.A.P à l'obligation de 30% logements sociaux.	11
M	FRECHET Michel			LE PASSAGE	Constructibilité A0905 à conserver avec OAP	3
M	FREMY Didier	R4	20	DOLOMIEU	Déclassement habitations du patrimoine, chemin des bruyères	10
M	FUGIER			BIOL	Pour information, confirmation constructibilité	13
M	GAGET Maurice	R4	11	SAINT DIDIER	demande que ses parcelles 380, 381, constructibles, le restent	3
Mme	GALLIEN Jean	R7	4	SAINT DIDIER	demande d'agrandir la partie constructible de sa parcelle B0263 en dent creuse pour construire une maison pour son fils	6, 8
	GALLIEN Jean MAIRE	L		LA CHAPELLE	demande que la parcelle A1081 (zone A puisse recevoir le stockage de céréales que veut installer le GAIC François Cholat	12
M	GARDELLE		4,9	DOLOMIEU	demande la constructibilité de sa parcelle 561	1
Mme	GARGOL Daniel			SAINT CLAIR	demande la constructibilité de ses parcelles B2353, B2354,B2351	1
M	GATTIER Raymond	L14		ROCHETOIRIN	demande la constructibilité de la parcelle A0812 pour financement EPHAD	1
Mme	GAUTIER Martine	R6	13	LE PASSAGE	Changement de destination d'une grange en gîte sur 279	9
M	GENTIL Louis	R6	16	LE PASSAGE	Constructibilité B0175;B0178;B0188;B0191;B0262	1
Mme	GEORGES Yves			SAINT VICTOR	demande que sa parcelle 1486 demeure intégralement constructible	3

M	GERVAIS Michel	L		FAVERGE	demande la constructibilité de sa parcelle C1415	1
	GFR MALAPALU ARMANES Gaston			BIOL	Demande la constructibilité sur une partie des parcelles A0507, A0578 pour ses enfants	6,8
M	GIRARD Hervé	e2	5,9	DOLOMIEU	conteste Protection AE0198-AE0223 + qq modifications et précisions à apporter au PLUi	10, 11
Me	GIROUD Thérèse	R2	8	TORCHEFELON	B1055 bénéficie d'un CU mais un arrêt de statuer	7
M	GONIN Annie et Pierre	L19		SAINT CLAIR	demande l'extension de la partie constructible sur parcelles B1588, B0260, B0261	8
	GONIN Roger	L18		BIOL	demande la constructibilité de sa parcelle AC0038, AC0039, AB0218	1
Me	GONNET François	1		MONTAGNIEU	Information	13
Mme	GRABIT Marie-Claude	L15		DOLOMIEU	AE0340 demande à conserver la constructibilité sur sa parcelle en dent creuse- PC sur parcelles voisines	4
M	GRANGER Bernard	L12		SAINT DIDIER	demande le déplacement de la limite de constructibilité sur sa parcelle C0127 dans le prolongement des parcelles C0633 et C0634	8
M	GRIPAT Jocelyne	e12		LA TOUR DU PIN	AC696-AC699 conteste la classement en zone A - conteste le classement en Bâtiment remarquable de sa maison. A priori parcelle AC698 et AC699 et non AC696.	10
	GROS André	L40		BIOL	C0126 conteste le classement de sa maison en bâtiment remarquable	10
M	GUEFFIER			MONTREVEL	D0502, D1056 : parcelles classées en N : demande dérogation pour construire abri pour chevaux	9
M	GUILLARD Jean-Louis	L16		SAINT CLAIR	demande de transférer la surface constructible de la parcelle B2482 en un rectangle le long des parcelles B2480, B2440 et demande constructibilité sur B0118 pour agrandir la maison	1, 2, 8
M	GUILLAUD Jacky			BIOL	Consultation	13

	GUILLAUD Roger	L13 R8	2	BELMONT	demande la constructibilité sur C0492, en échange d'un terrain pour création de chemin	2
M	GUILLAUD-BATAILLE	R6	9	SAINT DIDIER	U pour parcelle A0302	1
M	GULLIET Aimé	R4 6	4	MONTAGNIEU	demande la constructibilité sur toute la parcelle C0634 et C0363	3
	HENICKE Jessica	e62		LE PASSAGE	Demande le maintien du quartier du Rual en zone U ; Demande modifications des conditions pour les abris d'animaux en zone A (trop petit pour des chevaux)	11
Ind	HOCQ	e6	17,9	ST MARTIN VAUL	7 parcelles à ST Martin Vaulserre : <u>Remarque hors sujet</u> Pas dans le PLUi	
M	ILLISIBLE			LE PASSAGE	Demande de renseignements	13
M	ILLISIBLE			LE PASSAGE	Consultation	13
	JACQUET			BIOL	AE0130 : droit à construire contre terrain pour lagunage prévu sur cette parcelle	2
	JANON Ludovic	R5	22	DOISSIN	demande la maintien de la constructibilité de sa parcelle B0553 après obtention d'un CU (2018) valable jusqu'en aout 2019	7
	JARRET Jean	R1	14-15	SAINT CLAIR	AD0387, AD0388 et AD0389 : informe qu'un projet de lotissement a été abandonné suite au déclassement de ses parcelles,	12
	JOLY Claude	L		FAVERGE	C0213 demande une bande constructible sur sa parcelle compenser depuis parcelle C1711 pour ses enfants	2, 6
	JOYE GUETAT	R1	déc- 13	SAINT CLAIR	AD0063 demande que la parcelle reste constructible : un CU a été délivré	7
Mme	JULIAN Valérie	e50		LA TOUR DU PIN	s'oppose à l'OAP Haut de St Roch, près de chez elle	11
Mme	JULIEN Bernadette	L20		SAINT DIDIER	demande la constructibilité sur B0681 et B0682, CU (10/2019) et PC (26/8/2019)	7
M	JULLIEN Bruno	R6	5	DOISSIN	est opposé à l'OAP Pré aux ânes (opposition motivée : voir "Quelques remarques et suggestions faites par le public")	11

Mme	JUSTET	R4	11	SAINT DIDIER	demande la constructibilité de sa parcelle AD0203 proche du cœur de village	1
	KLINGER Yves	e 63		LA TOUR DU PIN	demande le renforcement du réseau télécom aux Hauts de St Roch largement insuffisant	12
M	LA ROSA & PONCIN			BIOL	information	13
Mme	LACKME	e44		MONTREVEL	AC222 et parties de AC221, 290 OK pour parcelles en Parcs et Jardins Protégés mais demande autorisation de remplacer les arbres dangereux	12
Mme	LACROIX Monique	R4	3	FAVERGES	Demande extension de la constructibilité sur sa parcelle C0596 pour véranda et piscine	8
M	LAGROST-BERNARD	e6, L21		DOLOMIEU	E1062-E0891 DP avis favorable à division parcellaire pour un lotissement : demande le maintien de la constructibilité sur sa parcelle	7
M	LANFRAY Jacques	R6	17	LE PASSAGE	Constructibilité A0300 et A0301	1
	LAUT-DUTEIL Géraldine, DGS LA TOUR DU PIN	e58		LA TOUR DU PIN	signale divers éléments pour prouver que la commune respecte des orientations du SCOT en maintenant les OAP des Hauts de St Roch, du Lycée horticole et du Ronfet	11
M	LOBRY Vincent	2		SAINT CLAIR	s'oppose à la protection de sa maison A587 (courrier à venir) avez-vous un courrier ?	10
Mme	MAIRE de Rochetoirin			ROCHETOIRIN	Souhaite que la partie nord de la zone artisanale reste pour destination Commerce-Artisanat Souhaite que les parcelles constructibles au centre du village restent disponibles pour le construction d'équipements publics - Demande que la carte des risques de la commune soit jointe au dossier	11
M	MAIRE de ST Didier			SAINT DIDIER	Lettre du 24 juin	
	MAIRIE	L9	6,9	LA CHAPELLE	AC0097 / AC0098 demande le maintien de ses parcelles en zone U demandée par le CM	3

M	MAIRIE	R6	7	LE PASSAGE	Réduction logement, ER, créer zone U	11
	MAIRIE	R6	7	LE PASSAGE	Réduction logement, (26 à 30). L'OAP doit être maintenue du périmètre. Réduction de l'ER 104, étude en cours pour eau et assainissement. ER à créer pour les capacités de traitement, Création zone U secteur le RUALER.	11
M	MANIEN			ROCHETOIRIN	Demande de renseignements	13
Mme	MARION Katline	R22	14	LE PASSAGE	Constructibilité Partie de parcelle B0165 : souhaite s'y installer	1
M	MARMONIER René	L23		ROCHETOIRIN	demande la constructibilité pour sa parcelle entière B1939	8
Mme	MARMONNIER Cindy	L37		SAINT VICTOR	demande que sa parcelle AN0207 soit constructible pour ses petits enfants	6
Me	MARTINON Gisèle	R5	21	DOISSIN	demande la constructibilité sur ses parcelles A1259, A1258, A1201, A1261	1
Mme	MASTRINI Marie-Claude	e61		SAINT JEAN	demande la possibilité de détacher une parcelle de 1000 m² entre les parcelles 58 et 59 (dent creuse)	4
M	MATHAN Franck			BIOL	s'oppose au Classement bâtiment remarquable de sa maison	10
M	MAURY Jean-François			SAINT CLAIR	AD0063 demande que la parcelle reste constructible : un CU a été délivré	7
Mme	MAZUYER Anne-Laure	e24		DOLOMIEU	AD0060 : demande la suppression de l'OAP champ de Mars - demande la constructibilité de sa parcelle AD0005 Dent Creuse	4, 11
Mme	MELINAND Marie-Françoise	e3, L27	9,9	SAINT CLAIR	souhaite garder la constructibilité de sa parcelle B0198 : déclassement = grosse perte financière	5



M	MERMET	e25, 27, 43, L25, R4	4	DOLOMIEU	A0084, A0085 demande la constructibilité sur ces parcelles en Dent Creuse	4
M	MESSAAD Ahmed	L45		DOISSIN	demande que ses parcelles AC0167, AC0178, AC0235 soient constructibles	1
Mme	MICHON Christel			BIOL	demande de renseignements	13
Me	MILLION-OGIER Cécile	R6	8	LE PASSAGE	Maintien des limites de sa parcelle B0416. Conservation des limites de la zone Uc et ainsi conserver une cohérence.	8
MM	MONGELLAZ SCI	L26		SAINT VICTOR	demande que ses parcelles AB0061, AC0110, AC0131 soient constructibles	1
Me	MONGOURDIN sucession	R2	16	CESSIEU	Constructibilité C0840	1
M	MOREL			TORCHEFELON	demande de renseignements sur l'OAP Zone artisanale	13
M	MOREL Jacques	R2	14	FAVERGES	Constructibilité, Dent creuse C1313 et C1316 Accès Constructible	4
	NAMBOTIN Patrick- Jean	R4	5	DOLOMIEU	demande constructibilité sur parcelle AB0160 alignée sur AB533 : compensation depuis AC0310	2
M	NEBON-CARLE Wilfrid	e41		SAINT DIDIER	AD0121, AD0224, AD0225 : demande de conserver la constructibilité actuelle de ces parcelles (Me Camière)	3
	NOILLY René	R1	08- sept	SAINT BLANDINE	AD0063 demande la constructibilité de sa parcelle	1
	ODIER Francis - FRAPNA-FNE	e64		PLUi VDD	Différentes remarques : voir le document "Quelques remarques et suggestions faites par le public"	11

M	OLIVARI Carole	e33		LA TOUR DU PIN	Opposée à l'urbanisation des Hauts de St Roch	11
M	PELISSON	e29		LA TOUR DU PIN	Opposée à l'urbanisation du quartier (non précisé ; ST Roch ?)	11
M	PELLET Françoise	L39		BIOL	C123 conteste le Classement bâtiment remarquable de sa maison (L151-19 du CU)	10
M	PELLIN Luc	R4	18	DOLOMIEU	Constructibilité des parcelles AC0078, AC0079	1
M	PELOUX Jean-Marie	R8	4	FAVERGES	Demande à ce que la parcelle C0209 reste constructible sans EBC et que les parcelles C0207 et C01138 restent en zone N	3, 9
	PERRIER Georges	L28		DOLOMIEU	demande la constructibilité sur sa parcelle AE0415	1
	PERRIER Raphaël	e54 R8	5	DOLOMIEU	refuse le classement (L151-19 du CU) de sa maison sur parcelle AE0064	10
Mr Mme	PHEDRE Jennifer	e32		LA TOUR DU PIN	Opposée à l'urbanisation des Hauts de St Roch	11
Mr Mme	PHILIPAT Patrick	L29 R1	06- juil	SAINT CLAIR	B2525 souhaite conserver la constructibilité actuelle d'au moins un quart de sa parcelle	3
	PIVOT Gilles, Jean-Marc	L30		FAVERGES	demande la constructibilité de la parcelle C1724	1
M	PIZZOCARO Geneviève			LA CHAPELLE	demande de renseignements	13
M	PLANCHE			BIOL	demande la constructibilité pour sa parcelle en bordure du village sous la mairie, cela doit être la parcelle AE0092	1
Mme	PLATEL Chrystel			CCVD	quelques erreurs ou omissions à corriger voir document "quelques remarques et suggestions faites par le public")	11

Mme	POETE Yvette	R4	2	DOLOMIEU	B1371, B1647, B1369, B1651, demande à conserver la constructibilité sur ses parcelles	3
	POMMIER Claude	e59		SAINT CLAIR	La délimitation de la zone commerciale à l'est de ST CLAIR semble avoir été faite d'une manière partisane sans prendre en considération le règlement du lotissement des Jonquilles et de la zone résidentielle, merci.	11
M	PONCET Olivier	1		MONTAGNIEU	demande un accès pour une parcelle constructible enclavée (non précisée) C0641	12
M	POULET Alain			TORCHEFELON	demande la constructibilité de la parcelle C0933	1
Mme	POULET Irène	R		MONTAGNIEU	demande le maintien de la constructibilité de sa parcelle A 331	3
	POULET Martial			DOISSIN	Dans sa parcelle AB0187 en dent creuse demande une bande en bordure de route	4
M	RABATEL André	L31 R4		SAINT VICTOR	Modification du tracé de l'OAP La Garine - agrandissement de l'OAP Cartallier (accord avec le Maire) AB0157	11
	RABATEL Georges	e43		CESSIEU	C0565, C0566, C0567 : demande de constructibilité pour cause d'incendie de leur maison (Me Galetty)	1
M	RABATEL Gilles	R4		SAINT VICTOR	AB0149, AB0156 demande la constructibilité de sa parcelle déclassée - AB0149 (ER 146) demande suppression de ER 146 (rappel d'un accord de principe du 22/01/2019)	3, 9
M	RABATEL Guy	R6	15	SAINT DIDIER	Constructibilité parcelle B0724 à conserver	3
M	RABATEL Hugues SCI Hufraya)			SAINT VICTOR	constructibilité sur 1/2 parcelle - 52; CU obtenu	7
M	RAHMOUNI Karim	R6	16	LE PASSAGE	Constructibilité A0800	1
	RANCHET Jacqueline	e53		LA CHAPELLE	demande que toute la parcelle AE0035 reste classée en zone U	3

Mme	RATEL Josette	R6	10	LE PASSAGE	U comme avant, perte de patrimoine, B0094 et B0095	1, 5
Mme	REVOL Sylviane	L32 L44		LA TOUR DU PIN	voir demande de Charles AISSANI	
Mme	REYNAUD-PALIGOT Guy	L42		BIOL	demande constructibilité sur parcelles AD0210 & AD0347	1
M	RICHARD Maurice			LA CHAPELLE		13
M	RIVIER Christian			DOLOMIEU	B1770, B1652, B1769, B1656, B1763, B1644, B1768 demande à conserver la constructibilité sur ses parcelles	3
M	RIVIER Christian	R4	2	DOLOMIEU	B1650 demande à conserver la constructibilité sur sa parcelle	3
M	RIVOIRE Norbert, Jérôme, Robert	R7	7	ROCHETOIRIN	demande l'autorisation de transformer un bâtiment abandonné en zone N Quelle parcelle ? Revoir registre ?	9
M	ROBERT Jean-François			TORCHEFELON	demande de renseignements sur le changement de destination d'un bâtiment	13
Mme	ROBERT Suzanne			TORCHEFELON	Chemin des Michallets B0320 : demande constructibilité	1
M	ROLLAND Stéphane	R5	p 12- 13	TORCHEFELON	demande que ses parcelles A0337, A0952 et C0062 soient constructibles	1
	RONDEAU Stéphane	e 48		LE PASSAGE	refuse que les espaces entre les maisons (quartier du Rual) deviennent zone agricole (inutilisable pour l'agriculture) demande que ces espaces restent constructibles	3
M	ROSSI Hervé	e30		LA TOUR DU PIN	Opposée à l'urbanisation de l'OAP du Ronfet ; pb de circulation	11
M	ROSTAING Noël			DOISSIN	demande de constructibilité AC0525, AC0537 : CU de 05/2019	1

M	ROTTELEUR Yves	R7	5	LE PASSAGE	Demande que le Rual (commune Le Passage) soit classée zone constructible.	11
M	ROULET David	e52		LA TOUR DU PIN	s'oppose à l'OAP Haut de St Roch, près de chez lui	11
Me	ROUMAGOUX	R6	11	LE PASSAGE	U à créer secteur Rual, idem mairie.	11
Me	RUFFINATO Jean-Noël	R8	6	ROCHETOIRIN	Demande constructibilité sur les parcelles B0603 et B1120.Argument historique.	1
M	SAHRAOUI Said	R8	7	SAINT DIDIER	Demande constructibilité de la parcelle A0415	1
M	SERCLERAT Aurélie	e31		LA TOUR DU PIN	Opposée à l'urbanisation des Hauts de St Roch	11
M	SIMON Eric	2		MONTAGNIEU	vérification parcelle non constructible	13
M	SIMONITTO Catherine			SAINT DIDIER	demande de renseignements	13
Me	SIMONITTO Catherine			SAINT DIDIER	Consultation	13
M	SOLDINI Bruno	R4	10	DOLOMIEU	AD0319 demande à garder la constructibilité actuelle sur sa parcelle	3
M	Syndicat mixte des eaux de la région de BIOL	e7		BIOL	Modification emplacement ERP 114 (future STEP) : remplacer C 169, 170, 175, 288 par C 504, AC 130, 134 Sur ces parcelles seront également implantés les ER 119, 117	9
M	Syndicat Mixte d'Aménagement du Bassin de le Bourbre	e42			demande d'emplacements réservés pour travaux de protection contre les crues voir le dossier technique	9

M	THEVEMON	R8	2	MONTAGNIEU	Demande classement de la parcelle D0004 en zone naturelle en vue d'un aménagement de zone de loisir autour du futur étang.	9
Mme	THOMAS Louis	L38 R2		SAINT VICTOR	U AL0214 parcelle trop petite pour construire une maison et pour laisser le passage pour la parcelle A située derrière : demande déplacement de la zone constructible	8
M	TRANIER Roland			LA TOUR DU PIN		13
M	TRANIER Roland			FAVERGES		13
M	TRILLAT	L33		DOLOMIEU	demande la constructibilité de E0169 entre 2 maison (dent creuse)	4
M	TURPIN	L34		SAINT-CLAIR	demande de conserver la constructibilité sur sa parcelle AC0013 (CU en mars 2019) bordée par 3 maisons	4
M	VALLIN Lucien	R8	5	LA CHAPELLE	Demande constructibilité parcelle AB0150 p à 200m de la mairie, typologie dent creuse. Bénéficie d'un CU daté du 15 janvier 2019. A déposé un PC le 12 aout 2019	4, 7
	VALLIN Marie-Thérèse	L36		LA CHAPELLE	Division de 2 parcelles AC0097, AC0098 ; CU (4/3/98, PC 5 et 12/2008, frais pour réseaux, situé au cœur du village, soutien du Maire	5, 7
	VALLIN Pierre	L35		LA CHAPELLE	stockage de déchets polluants non signalé (installation classée) + différentes remarques sur le PLUi	11
	VEDRINE Patricia	e17		LA TOUR DU PIN	remarques sur l'OAP de St ROCH	11
	VERDEL Michel			PLUi VDD	remarques et modifications du PLUi (voir document Quelques remarques et ...)	11
	VITTE Daniel	e45		CCVDD	Propose modification des limites de zone A à Montrevel	11
	VITTE Daniel	e45		CCVDD	OK pour mettre en zone A les parcelles de Montrevel N° D502, 506, 507, 508, 996, 1029, 1030, 1056 (voir demande de M, GUEFFIER Xavier)	11
M	VITTOZ Robert	R2	11	TORCHEFELON	A0763 Parcelle partagée en parties avec zone agricole : demande l'annulation du partage	8

	VIVIANTE Chantal			BIOL	demande de pouvoir construire un garage sur sa parcelle AB0368 mitoyenne de AB0297 où est située sa maison	1
	YVRARD			CESSIEU	dent creuse parcelle 2063 avec début de construction (murs, réseaux) d'une annexe de 94 m <sup>2</sup> (PC 2001) : veut construire maison mais classée A : demande de pouvoir déposer un PC et terminer la construction d'une maison	4, 7



### 6.3... La REPONSE du MAITRE D'OUVRAGE aux OBSERVATIONS du PUBLIC et les COMMENTAIRES de la COMMISSION d'ENQUÊTE.

118

Le premier constat est que sur les 259 observations déposées auprès de la Commission d'Enquête par le public, 162 (soit 62,5%) comportent une demande de constructibilité sur une ou plusieurs parcelles. Ce qui est une conséquence directe et quasi mécanique de la restriction des espaces urbanisables qui est un des points forts de ce PLUi conformément aux directives actuellement en vigueur.

Pour s'en tenir aux directives du SCoT sur la consommation d'espace, le PLUi a été obligé de diminuer les surfaces indiquées comme urbanisables par les POS et PLU actuels, et ce de manière importante. De nombreux propriétaires qui, dans ces documents, étaient dotés de parcelles constructibles, se retrouvent, dans le futur PLUi, avec des parcelles de terrain agricole ou naturel, mais sans possibilité de construire, et donc très dévaluées par rapport à l'état actuel. D'où l'incompréhension de beaucoup, et les nombreuses demandes de changement de zonage.

A côté de cette large majorité de demandes, on remarque dans une moindre mesure que plusieurs propriétaires de biens (terrains et/ou bâtiments) classés comme remarquables au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme contestent et refusent cette classification : ils craignent de ne plus avoir la liberté de transformer ou d'aménager leur bien selon leur volonté ou leurs moyens financiers.

Lors du dépouillement et du collationnement des observations du public, nous avons posé plusieurs questions au Maître d'Ouvrage sur les différents types d'arguments justifiant ces observations.

Dans les tableaux suivants, le MO examine chaque demande et donne sa réponse

#### 6.3.1. Catégorie 1 : demande de constructibilité sans justifications (56 demandes)

COMMUNES	N° DES PARCELLES
BIOL	<ul style="list-style-type: none"><li>• A0544 : réponse défavorable. La parcelle est située en extension du tissu urbain existant.</li><li>• AI0242 : réponse défavorable. Pas de modification du tracé à cet endroit-là. Cela consisterait en une extension non justifiée du tissu urbain.</li><li>• AC0038, AC0039, AB0218 : pas de modification du tracé pour les parcelles AC0038 et ACC0039. Il n'y a pas de hameau constitué ni d'enveloppe urbaine à cet endroit-là.</li><li>• Pour la parcelle AB0218, la partie répondant aux critères de dent creuse située entre deux constructions avec une distance de moins de 50 mètres est intégrée à l'enveloppe urbaine. Pour le reste de la parcelle, la réponse est défavorable, cela consisterait en une extension non justifiée du tissu urbain.</li><li>• AE0092 : La parcelle concernée par la demande est située en extension du tissu urbain existant et donc non privilégiée pour un développement futur dans le cadre du PLUi.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>AD0210, AD0347 : Les parcelles concernées par la demande sont situées en extension du tissu urbain existant et donc non privilégiées pour un développement futur dans le cadre du PLUi.</li> <li>AB0368 : La création d'un garage sur la parcelle AB0368 ne nécessite pas de modification du tracé de l'enveloppe urbaine. Cette construction sera autorisée sous réserve du respect des règles prévues dans le règlement du futur PLUi à cet effet.</li> </ul>
CESSIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>C0840 : Réponse défavorable. Extension non justifiée de l'enveloppe urbaine</li> </ul>
DOISSIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>A0943 : Réponse favorable et intégration de la parcelle à l'enveloppe urbaine.</li> <li>D0036, D0037, AB0168 : Réponse défavorable. Pas de modification du tracé à cet endroit-là. Cela consisterait en une extension non justifiée du tissu urbain.</li> <li>A1259, A1258, A1201, A1261 : PC sur A1226 A1227 A1253 et A1256. La parcelle devrait donc être réintégrée à l'enveloppe urbaine. Elle deviendrait de fait une dent creuse.</li> <li>AC0167, AC0178, AC0235 : réponse favorable pour la partie des parcelles située en dent creuse le long de la RD ainsi que pour la parcelle qui accueille d'ores et déjà une construction. En revanche pour l'arrière des parcelles, réponse défavorable dans la mesure où cela constituerait une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine.</li> <li>AC0525, AC0537 : Les parcelles concernées par la demande sont situées en extension du tissu urbain existant et donc non privilégiées pour un développement futur dans le cadre du PLUi.</li> <li>B0201, B0204 : la réponse est défavorable. Le hameau ne présente pas les caractéristiques nécessaires au tracé d'une enveloppe urbaine.</li> </ul>
DOLOMIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>E1554 et E1597 : réponse défavorable. Les parcelles sont situées en extension du tissu urbain existant. (Il y a notamment une distance de plus de 50 mètres entre les constructions existantes de part et d'autre).</li> <li>AC0078, AC0079 : Les parcelles concernées par la demande sont situées en extension du tissu urbain existant et donc non privilégiées pour un développement futur dans le cadre du PLUi.</li> <li>AE0415 : PC sur AE414 située juste à côté. Réponse favorable en lien avec la demande sur la parcelle AE0340. La coupure urbaine n'est plus matérialisée du fait du PC sur AE0414 notamment.</li> </ul>
FAVERGES	<ul style="list-style-type: none"> <li>C1579, C1880 : réponse défavorable. Pas de modification du tracé à cet endroit-là. Cela consisterait en une extension non justifiée du tissu urbain.</li> <li>C1415 : pas de modification du tracé à cet endroit-là. Cela consisterait en une extension non justifiée du tissu urbain.</li> <li>C1724 : Réponse défavorable. Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes de part et d'autre de la parcelle.</li> </ul>
LA CHAPELLE DE LA TOUR SAINT-JEAN DE SOUDAIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>A0615 : d'après nos recoupements d'information, il s'agirait d'une demande qui concerne en réalité la Commune de Saint-Jean de Soudain. Réponse défavorable car la parcelle est clairement située en extension du tissu urbain existant. Il n'y a donc pas de justification pour la réintégrer à l'enveloppe urbaine.</li> </ul>
LA TOUR DU PIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>AC1200, AC1202 : réponse défavorable. En cohérence avec le sursis à statuer émis sur la demande de permis de construire. Les parcelles objet de la présente demande sont situées en extension du tissu urbain existant.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>AB0051 : réponse défavorable compte tenu de la situation de la parcelle également en extension du tissu urbain. Une intégration de cette dernière favoriserait l'étalement urbain. Or ce n'est pas l'objectif recherché par le projet de PLUi.</li> </ul>
LE PASSAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>A0031 : réponse défavorable. La parcelle est située en extension du tissu urbain existant. Il y a notamment une distance de plus de 50 mètres entre les constructions existantes de part et d'autre. La Commune de Le Passage est par ailleurs touchée par une trame d'inconstructibilité en raison des défaillances liées à l'assainissement collectif. Il convient donc de limiter l'urbanisation sur cette Commune dans l'attente des travaux de mise aux normes des systèmes d'assainissement collectif.</li> <li>A0300 et A0301 : Réponse défavorable, pas de modification de l'enveloppe urbaine à cet endroit-là. Cela constituerait une extension non justifiée de cette dernière. (Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes)</li> <li>A0315 : réponse défavorable. La parcelle n'est pas considérée comme une dent creuse car il y a plus de 50 mètres entre les constructions existantes.</li> <li>A0800 : Une partie est d'ores et déjà intégrée à l'enveloppe urbaine. L'autre partie de la parcelle constituerait une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine.</li> <li>A0629 : réponse défavorable. Pas de modification du tracé à cet endroit-là. Cela consisterait en une extension non justifiée du tissu urbain</li> <li>B0165 : pas de modification de l'enveloppe urbaine à cet endroit-là. Cela constituerait une extension non justifiée de cette dernière.</li> <li>B0175, B0178, B0188, B0191, B0262 : pas de modification du tracé à cet endroit-là. Cela consisterait en une extension non justifiée du tissu urbain. Vérifier toutefois les modifications de zonage en fonction des PC récents en lien avec l'avis de la Commune de Le Passage.</li> <li>Après vérification il n'y a pas d'incidence avec les PC en lien avec l'Avis de la Commune de Le Passage donc la réponse demeure négative.</li> <li>B0094 et B0095 : Les parcelles concernées par la demande sont situées en extension du tissu urbain existant et donc non privilégiées pour un développement futur dans le cadre du PLUi.</li> </ul>
ROCHETOIRIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>A0424 : réponse défavorable. La parcelle est située en extension du tissu urbain existant. Il y a d'autres localisations privilégiées sur la Commune pour l'implantation du type de service demandé. (Cabinet d'infirmière)</li> <li>B0343, B0344, B0874, B1253 : réponse défavorable. La parcelle est située en extension du tissu urbain existant. On constate une coupure nette de plus de 50 mètres entre les constructions existantes de part et d'autre de ces parcelles.</li> <li>A0584 A0585 : réponse défavorable. La parcelle est située en extension du tissu urbain existant. On constate une coupure nette de plus de 50 mètres entre les constructions existantes de part et d'autre de ces parcelles.</li> <li>A0809 : Pas de modification du tracé à cet endroit-là. Cela consisterait en une extension non justifiée du tissu urbain.</li> <li>A0812 : pas de modification du tracé à cet endroit-là. Cela consisterait en une extension non justifiée du tissu urbain.</li> <li>B0603 et B1120 : La parcelle B0603 est isolée. Le hameau situé autour de la parcelle B1120 ne remplit pas les critères pour le tracé d'une enveloppe urbaine. Les parcelles concernées par la demande sont situées en extension du tissu urbain existant et donc non privilégiées pour un développement futur dans le cadre du PLUi.</li> </ul>

ST JEAN DE SOUDAIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• « A1, 20 ». Il conviendra de vérifier les informations inscrites dans le registre. S'il s'agit bien de la parcelle A10020, la partie située en dent creuse est bien constructible en revanche l'arrière constituerait une extension du tissu urbain non justifiée, la réponse à la demande sur ce point est donc défavorable.</li> </ul>
SAINT DIDIER	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A0302 : pas de modification de l'enveloppe urbaine à cet endroit-là. Ce constituerait une extension non justifiée de cette dernière.</li> <li>• AD0203 : Réponse défavorable, pas de modification de l'enveloppe urbaine à cet endroit-là. Cela constituerait une extension non justifiée de cette dernière. (Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes)</li> <li>• A0415 : Pas d'enveloppe urbaine sur ces secteurs-là. Le hameau situé autour de la parcelle B1120 ne remplit pas les critères pour le tracé d'une enveloppe urbaine. La parcelle concernée par la demande est située en extension du tissu urbain existant et donc non privilégiée pour un développement futur dans le cadre du PLUi.</li> </ul>
SAINT CLAIR DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AD0115 et AD0101. Réponse défavorable : pas de modification du tracé à cet endroit-là. Cela consisterait en une extension non justifiée du tissu urbain.</li> <li>• B2353, B2354, B2351 : pas de modification du tracé à cet endroit-là. Cela consisterait en une extension non justifiée du tissu urbain.</li> <li>• B0118 : La partie en dent creuse de la parcelle B0118 est déjà intégrée à l'enveloppe urbaine. Il n'y a pas de modification du tracé envisagé à cet endroit.</li> </ul>
SAINT VICTOR DE CESSIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AB0061, AC0110, AC0131 : Réponse défavorable. Extension non justifiée de l'enveloppe urbaine</li> </ul>
STE BLANDINE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AK0189 : réponse défavorable. La parcelle est située en extension du tissu urbain existant. Il n'y a pas de justification pour réintégrer cette dernière.</li> <li>• AD0063 : La parcelle concernée par la demande est située en extension du tissu urbain existant et donc non privilégiée pour un développement futur dans le cadre du PLUi.</li> </ul>
TORCHEFELON	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C0933 : La parcelle concernée par la demande est située en extension du tissu urbain existant et donc non privilégiée pour un développement futur dans le cadre du PLUi.</li> <li>• B0320 : La parcelle concernée par la demande est située en extension du tissu urbain existant et donc non privilégiée pour un développement futur dans le cadre du PLUi.</li> <li>• A0337, A0952 et C0062 : Ok pour la partie A0337 en partie dans l'enveloppe urbaine. Pour les deux autres parcelles, non car extension de l'enveloppe urbaine non justifiée.</li> </ul>

**Question N°1 de la commission d'enquête** : « Les motivations qui sous-tendent les demandes de reclassement de parcelles en zone constructible sont nombreuses et variées. Néanmoins le nombre très élevé de ce type de demandes ainsi que la surface cumulée qu'elles représentent induit l'impossibilité de les prendre en compte collectivement. Il ne serait d'ailleurs pas plus acceptable de retenir quelques cas particuliers en les isolant car il faudrait pour cela redéfinir de nouveaux critères qui devraient être à leur tour, par souci d'équité, appliqués à l'ensemble du règlement graphique intercommunal. La commission d'enquête souhaite savoir si, après vérification par la CCVD, il ne subsiste aucune exception aux critères génériques de maintien en zone constructible. »

- *Outre les réponses émises ci-dessus, Les secteurs de chacune des parcelles listées ci-dessus ont été scrupuleusement vérifiées par le bureau d'étude afin de confirmer la cohérence du classement de ces dernières.*

**Question 2 de la commission d'enquête.** La commission d'enquête souhaite savoir si, après vérification par la CCVD, il ne subsiste aucune exception aux critères génériques de maintien en zone constructible

- *Si la question concerne une possibilité de dérogation aux règles définissant l'enveloppe bâtie pour permettre d'accéder à une constructibilité nouvelle en extension des enveloppes bâties, la réponse ne peut qu'être négative, car comme l'indique l'avis de la commission d'enquête, le nombre très élevé de ce type de demandes ainsi que la surface cumulée qu'elles représentent induit un déséquilibre du PLUi et le non-respect des orientations du SCOT*

### Avis de la Commission d'Enquête

La CE prend acte du travail important de vérification de chaque demande émise par le public ainsi que de l'absence d'incohérence de classement d'autres parcelles au voisinage de celles mentionnées en cours d'enquête. Une seule réponse favorable est retenue. Au total la surface urbanisable supplémentaire ne grève pas le bilan général de consommation d'espace à l'échelle du PLUi. Dans le but de renforcer la cohérence du zonage et de respecter l'égalité de traitement des parcelles concernées, la Commission recommande donc que la parcelle mentionnée par la CCVD (Dolomeu AE0415) soit réintégrée à l'enveloppe urbaine du PLUi. Cette mise au point bien que marginale sur le plan des surfaces concernées a pour mérite de mettre en lumière le souci de discernement qui anime le Maître d'ouvrage du projet.

### 6.3.2. Catégorie 2 : demande de constructibilité avec compensation (5 demandes)

BIOL	<ul style="list-style-type: none"> <li>AE0130 : réponse défavorable. Il est impossible de justifier l'intégration d'un terrain à l'enveloppe urbaine constructible pour un particulier, en échange d'une parcelle dont pourrait bénéficier le Syndicat ou la Commune. D'autant que la constructibilité sur ce terrain ne serait pas justifiée au regard de ces caractéristiques. Toutefois nous prendrons en compte la demande du syndicat de modification de la localisation des ER relatifs à la création d'un nouveau dispositif d'assainissement des eaux usées.</li> </ul>
BELMONT	<ul style="list-style-type: none"> <li>C0492 : réponse défavorable. L'intégration de cette parcelle à l'enveloppe urbaine constructible constituerait une extension non justifiée du tissu urbain existant.</li> </ul>
DOLOMIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>AB0160 : réponse défavorable. L'intégration de cette parcelle à l'enveloppe urbaine constructible constituerait une extension non justifiée du tissu urbain existant.</li> </ul>
FAVERGES DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>C0213 : réponse défavorable. L'intégration de cette parcelle à l'enveloppe urbaine constructible constituerait en une extension non justifiée du tissu urbain existant.</li> </ul>

**Question 1 de la commission** : « Compte tenu d'une part du faible nombre de ce type de demande et de la faible superficie totale concernée, d'autre part de l'absence d'incidence sur la consommation d'espace pour la construction et de la situation par rapport aux limites de la tache urbaine en conformité avec les principes et critères retenus par les concepteurs du PLUI.

La Commission d'enquête souhaiterait savoir si la CCVD envisage ou pas de donner une suite favorable à l'ensemble de ces trois demandes qui ne remettent pas en cause l'équilibre global du projet. »

Réponses de la CCVD :

*Répondre favorablement à ces différentes demandes pourrait remettre en cause la cohérence d'ensemble du projet de PLUi et donc fragiliser ce dernier vis-à-vis d'éventuels recours contentieux.*

**Question 2 de la commission d'enquête** La Commission d'enquête souhaiterait savoir si la CCVD envisage ou pas de donner une suite favorable à l'ensemble de ces 4 demandes qui ne remettent pas en cause l'équilibre global du projet.

➤ *La réponse est donnée individuellement*

#### Avis de la Commission d'Enquête

La CE prend acte des quatre réponses défavorables de la CCVD concernant des cas particuliers. Il semblerait cependant souhaitable de reconsidérer les deux cas suivants :

- Parcelle AB0160, à Dolomieu
- Parcelle C0213 à Faverges

Où l'extension du tissu urbain n'apparaît pas flagrante dans le cas d'une permutation stricte à superficie constante, avec pour bénéfice de prioriser et renforcer le bâti en bordure de voirie existante. Seule une analyse fine au cas par cas permettra de s'assurer de la compatibilité de ces demandes avec les principes généraux de délimitation de la zone U.

### 6.3.3. Catégorie 3 : demande de conserver la constructibilité actuelle (33 demandes)

CESSIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>B0367 : réponse défavorable. Compte-tenu des caractéristiques de la parcelle, son intégration à l'enveloppe urbaine constructible consisterait en une extension non justifiée du tissu urbain existant.</li> </ul>
DOISSIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>A1293, A1294 : Il existe effectivement une DP valide sur les deux parcelles ainsi qu'un permis de construire en cours d'instruction. Logiquement le sursis à statuer ne pourrait pas s'appliquer puisque la DP est encore valide. Il pourrait donc être envisagé de modifier l'enveloppe urbaine pour réintégrer la partie de la parcelle concernée par le PC.</li> <li>Voir impact si réintégration des permis de construire dans l'enveloppe urbaine demandée par la commission d'enquête.</li> </ul>
DOLOMIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>E1527: Réponse défavorable. La parcelle est située en extension du tissu urbain existant. Il y a notamment une distance de plus de 50 mètres entre les constructions existantes de part et d'autre, pour la partie de la parcelle située le long de la RD.</li> <li>B0543: Réponse défavorable. La parcelle est située en extension du tissu urbain existant.</li> <li>B1371, B1647, B1369, B1651, B1770, B1652, B1769, B1656, B1763, B1768, B1650 : réponse défavorable. Les parcelles concernées par la demande représentent une surface</li> </ul>

	<p>importante, en extension de l'enveloppe urbaine existante d'un hameau. Compte-tenu de ses caractéristiques (- de 15 constructions regroupées à usage d'habitation), ce hameau n'est pas fléché pour le développement futur dans le cadre du PLUi.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• AD0319 : réponse défavorable. La parcelle est située en extension du tissu urbain existant</li> </ul>
FAVERGES DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C0209 : après vérification du document graphique, la parcelle C0209 est bien intégrée à l'enveloppe urbaine constructible. En revanche. Pas de modification du document graphique.</li> </ul>
LA CHAPELLE DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AC0097, AC0098 : réponse défavorable. Les parcelles concernées par la demande représentent une surface importante, en extension de l'enveloppe urbaine existante.</li> <li>• AE0035 : réponse défavorable. La parcelle est située en extension du tissu urbain existant.</li> </ul>
LA TOUR DU PIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AC1149 : réponse défavorable. La parcelle est située en extension du tissu urbain existant.</li> </ul>
LE PASSAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A0905 : réponse favorable. La parcelle est intégrée au périmètre de l'OAP SOUZAN. Toutefois compte-tenu de l'avis des services de l'État cette partie de l'OAP pourrait faire partie d'un certain phasage.</li> <li>• A0985 : réponse défavorable. Compte-tenu des caractéristiques de la parcelle et de son environnement immédiat, la constructibilité ne sera maintenue que sur la partie en dent creuse située le long de la route. L'autre partie consisterait en une extension du tissu urbain non justifiée.</li> </ul>
MONTAGNIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A0331 : réponse défavorable. La parcelle A331 apparaît effectivement en extension urbaine et dans une logique de cohérence avec les autres cas dans la même situation, il apparaît difficile d'accéder à cette demande. Les autres parcelles nous ont été présentées comme des permis délivrés au moment de la réalisation du zonage.</li> <li>• C0634 et C0363 : Non pour C0363 car extension non justifiée de l'enveloppe urbaine. La C0364 est intégrée à l'enveloppe urbaine</li> </ul>
ST CLAIR DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A1320 : réponse défavorable. Pas de modification de l'enveloppe urbaine existante. L'enveloppe urbaine tracée un peu plus haut nord de la parcelle est en lien avec l'urbanisation présente sur la Commune de La Bâtie Montgascon.</li> <li>• B0951 : réponse défavorable. La parcelle est située en extension du tissu urbain existant.</li> <li>• A0587 : réponse défavorable : la parcelle est située dans le périmètre de réciprocity d'une exploitation agricole. Voir le rapport de présentation qui recense les exploitations agricoles.</li> <li>• B2525 : réponse défavorable. De ce côté-là de la route, intégrer cette parcelle à l'enveloppe urbaine consisterait en une extension non justifiée du tissu urbain existant. Il y a par ailleurs plus de 50 mètres entre les constructions existantes de part et d'autre.</li> </ul>
ST DIDIER DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A0405, A0406 et A0407 : réponse défavorable. Compte-tenu de ses caractéristiques (- de 15 constructions regroupées à usage d'habitation), ce hameau n'est pas fléché pour le développement futur dans le cadre du PLUi.</li> <li>• <u>Il semble y avoir une erreur pour ces deux parcelles 380, 381. Nous avons en revanche une demande concernant GAGET Maurice pour la parcelle B0008. La réponse serait défavorable compte-tenu de la situation de la parcelle, hors de l'enveloppe urbaine.</u></li> <li>• AD122, AD224, AD225 : La constructibilité est maintenue pour la partie de la parcelle située en dent creuse le long de la route. Toutefois, dans un souci de cohérence, cette remarque vient appuyer la nécessité de supprimer l'OAP Revolette. A mettre en lien avec l'avis des services de l'Etat sur cette OAP, compte-tenu du PPRM.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>B0724 : réponse défavorable. Il y a plus de 50 mètres entre les constructions existantes de part et d'autre sur ce secteur. On constate une coupure franche dans le hameau.</li> </ul>
ST VICTOR DE CESSIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>AH0340, AH0446: Réponse défavorable. Les parcelles sont situées en extension du tissu urbain existant.</li> <li>Nous ne retrouvons pas de parcelle D0954 au nom de CECILLON Christine sur le cadastre ? En revanche il existe un ensemble de parcelles AI0126 AI0144 AI0145 et AI0291. Pour AI0126, AI0145 et AI0291 elles sont intégrées à l'enveloppe urbaine. En revanche, AI0144 n'est maintenue que pour sa partie située en dent creuse.</li> <li>AH0619 : réponse défavorable. La parcelle est située en extension du tissu urbain existant.</li> <li>1486 : nous ne retrouvons pas la parcelle et le propriétaire</li> <li>AB149, AB156 : réponse défavorable. Les parcelles sont situées en extension du tissu urbain existant.</li> </ul>
TORCHEFELON	<ul style="list-style-type: none"> <li>C1205, C1206 : réponse défavorable. Compte-tenu de ses caractéristiques (- de 15 constructions regroupées à usage d'habitation), ce hameau n'est pas flêché pour le développement futur dans le cadre du PLUi.</li> </ul>

**Question de la commission** : L'antériorité du statut d'une parcelle ne semble pas, jurisprudentiellement suffisante, pour justifier de la prise en compte d'une demande de reconsidération du règlement graphique. En effet, d'un document d'urbanisme à l'autre, la législation, notamment au travers des évolutions récentes du CU, a fortement modifié les obligations des collectivités locales en matière de consommation d'espace pour la construction de logements neufs et de densification de la tâche urbaine. Le respect des nouvelles règles du jeu diminue mécaniquement la surface globale constructible ce qui a pour effet concret de « déclasser » certaines parcelles autrefois en zone U ou AU aujourd'hui en zone A ou N. Cependant pour être juridiquement robuste, ce reclassement doit s'effectuer en fonction de critères clairs et objectifs sans souffrir d'exception.

La Commission d'enquête souhaiterait cependant savoir si la CCVD a pu vérifier :

- Que les parcelles listées par la Commission respectent bien des critères d'inconstructibilité affichés dans les documents du PLUi (rapport de présentation, PADD, ...)
- Qu'il n'existe pas dans l'environnement de ces parcelles d'exceptions susceptibles de fragiliser l'application des règles communes. »

Réponse de la CCVD :

- *L'enveloppe bâtie a été définie selon les mêmes critères pour tout le PLUi. Les réponses sont données individuellement ci-dessus après examen des différentes situations.*

#### **Avis de la Commission d'Enquête**

Quelques réponses favorables sont retenues. Au total la consommation d'espace supplémentaire ne grève pas le bilan général de consommation d'espace à l'échelle du PLUi. La Commission recommande donc que les parcelles citées par la CCVD soient réintégrées à l'enveloppe urbaine du PLUi. Après suppression de l'OAP «Revolette», ces différentes modifications renforceront la cohérence du zonage tout en tenant compte des aléas miniers



#### 6.3.4. Catégorie 4 : demande de constructibilité d'une « dent creuse » ( 20 demandes)

CESSIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B2063: réponse défavorable. Cette parcelle n'est pas considérée comme une dent creuse. Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes situées de part et d'autre. Compte-tenu de ses caractéristiques (- de 15 constructions regroupées à usage d'habitation), ce hameau n'est pas fléché pour le développement futur dans le cadre du PLUi.</li> <li>• AL0125, AL0132, AL0133, AL0124: réponse défavorable. Cette parcelle n'est pas considérée comme une dent creuse, notamment compte-tenu de sa surface. Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes situées de part et d'autre. Cette parcelle pourrait toutefois faire l'objet d'un projet d'OAP si la constructibilité était accordée dans le cadre d'un futur PLUi. Il n'y a pas de capacité restante sur la commune de Cessieu.</li> <li>• A0310: réponse défavorable. Même si la parcelle est effectivement située à moins de 50 mètres des constructions existantes, il n'y a pas d'enveloppe urbaine sur ce hameau, compte-tenu de ses caractéristiques. (moins de 15 constructions regroupées à usage d'habitation)</li> <li>• B2009, B2011 : une partie de la parcelle B2009 reste constructible en dent creuse le long de la route en revanche la parcelle B2011 n'est pas intégrée à l'enveloppe urbaine de même pour le reliquat de la parcelle B2009 qui est considéré comme une extension du tissu urbain existant, non justifiée. A noter qu'un changement de destination est autorisé sur la parcelle B2010 qui semble appartenir au même propriétaire.</li> <li>• B0344: réponse défavorable. Cette demande semble correspondre à une demande sur Rochetoirin de Bernard BATTIER. Voir précédemment pour la réponse.</li> </ul>
DOISSIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AB0187 : réponse défavorable. Cette parcelle n'est pas considérée comme une dent creuse. Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes situées de part et d'autre.</li> <li>• D0033 : réponse défavorable. Cette parcelle n'est pas considérée comme une dent creuse. Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes situées de part et d'autre.</li> </ul>
DOLOMIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• E0169 : réponse défavorable. Cette parcelle n'est pas considérée comme une dent creuse. Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes situées de part et d'autre.</li> <li>• AB0084, AB0085 : réponse défavorable. Ces parcelles ne sont pas considérées comme des dents creuses. Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes situées de part et d'autre.</li> <li>• AE0340 : réponse défavorable. Cette parcelle n'est pas considérée comme une dent creuse. Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes situées de part et d'autre.</li> <li>• AD0005 : réponse défavorable. Cette parcelle n'est pas considérée comme une dent creuse. Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes situées de part et d'autre.</li> <li>• AC0225 : réponse défavorable. Un PC a effectivement été accordé sur la parcelle AC0225. Il semble également y avoir un pc sur la parcelle AC100. Demeure une rupture d'urbanisation entre la AC100 et la AC0225.</li> </ul>



FAVERGES DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>C1313, C1316 : réponse favorable pour la partie des parcelles C1313 et C1316 qui sont effectivement situées en dent creuse. En revanche réponse défavorable pour l'arrière des parcelles. Il s'agirait d'une extension du tissu urbain non justifiée.</li> </ul>
LA CHAPELLE DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>AB0150 : Le PC est actuellement en cours d'instruction, toutefois le maire ne souhaite pas faire de sursis à statuer. On ne peut toutefois pas considérer qu'il s'agit d'une dent creuse. Il s'agit plutôt d'une extension caractérisée du tissu urbain existant.</li> </ul>
ROCHETOIRIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>A0656, A0872 : réponse défavorable. Cette parcelle n'est pas considérée comme une dent creuse. Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes situées de part et d'autre. A noter qu'un PC avait été déposé. Toutefois Madame le Maire a logiquement appliqué le sursis à statuer sur cette demande.</li> </ul>
ST CLAIR DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>AC0013 : réponse défavorable. Il n'y a pas d'enveloppe urbaine sur ce secteur, le hameau ne présente pas les 15 constructions regroupées à usage d'habitation nécessaires au tracé d'une enveloppe urbaine. L'intégration de cette parcelle reviendrait à étendre le tissu urbain existant.</li> <li>B0951 : réponse défavorable. Cette parcelle n'est pas considérée comme une dent creuse. L'intégrer à l'enveloppe urbaine reviendrait à étendre le tissu urbain de manière non justifiée.</li> </ul>
ST JEAN DE SOUDAIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>B0058, B0059 : réponse défavorable. Il n'y a pas d'enveloppe urbaine sur ce secteur, le hameau ne présente pas les 15 constructions regroupées à usage d'habitation nécessaires au tracé d'une enveloppe urbaine.</li> </ul>
STE BLANDINE	<ul style="list-style-type: none"> <li>AE213 : Réponse défavorable. Cette parcelle n'est pas considérée comme une dent creuse. Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes situées de part et d'autre. La coupure urbaine est à préserver.</li> </ul>
TORCHEFELON	<ul style="list-style-type: none"> <li>C0801 et C0849 : réponse favorable pour la partie de la parcelle C0849 en dent creuse située le long de la RD. Cette dernière est d'ailleurs d'ores et déjà intégrée à l'enveloppe urbaine. En revanche l'autre parcelle n'est pas considérée comme une dent creuse. Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes situées de part et d'autre.</li> </ul>

**Question 1 de la commission d'enquête.** La Commission d'Enquête souhaiterait donc connaître les critères finalement retenus par la CCVD pour caractériser une dent creuse (superficie maximale de la parcelle, nombre minimum de parcelles mitoyennes déjà construites, etc...).

Selon la définition que nous en a donnée le responsable du service Urbanisme de la CCVD, « C'est une notion dont la jurisprudence permet d'en dessiner les contours. Il n'existe pas de définition propre. Il s'agit d'une parcelle ou groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit. Ou plus simplement un espace vide entouré de constructions. Cette parcelle doit toutefois demeurer de dimension raisonnable pour être qualifiée de dent creuse. A titre d'information, nous avons notamment une jurisprudence récente sur le territoire des Vals du Dauphiné Est, à Chimilin (...). Une parcelle de 8 760 m<sup>2</sup> bien que clairement entourée par des constructions et desservie par les réseaux n'est pas considérée comme une dent creuse par la cour administrative. (...) Les gens font effectivement une interprétation très large du concept de "dent creuse"... Dans le cadre du PLUi Ouest, il est expliqué dans le rapport de présentation qu'une coupure de plus de 50 m était retenue dans le cadre du parti d'aménagement pour dessiner l'enveloppe urbaine. Ainsi, un terrain nu encadré par deux terrains construits, mais dont la distance entre les constructions existantes de part et d'autre serait de plus de 50 mètres, n'aura pas été retenu comme une dent creuse dans le cadre de l'enveloppe urbaine constructible. »

**Question N°2.** La Commission souhaiterait par ailleurs que la CCVD se positionne dans son mémoire en réponse sur les 29 cas figurant dans le tableau suivant

#### Réponse de la CCVD

- *La « dent creuse » au sens général de l'urbanisme est un espace non construit entouré de parcelles bâties. Elle est le plus souvent constituée d'une seule parcelle. Mais elle peut aussi représenter un tènement de plusieurs parcelles. Dans les deux cas la question de la surface entre aussi en ligne de compte. Celle-ci est déterminée en fonction des typologies urbaines dans lesquelles elle est située. Ainsi dans un espace où les typologies parcellaires avoisinantes sont de petite taille la surface de l'espace non bâti doit être dans la même proportion pour être considérée comme dent creuse. Ainsi pour illustration si le maillage parcellaire voisin représente une surface moyenne de 1 000 m<sup>2</sup> un tènement vide qui représenterait 1 000 m<sup>2</sup> ne saurait être considérée comme une dent creuse.*
- *Les réponses sont données individuellement ci-dessus.*

#### Avis de la Commission d'Enquête

Quelques réponses favorables sont donc retenues. Au total la superficie urbanisable supplémentaire ne grève pas le bilan général de consommation d'espace à l'échelle du PLUi. La Commission recommande donc que l'ensemble des parcelles mentionnées par la CCVD soient réintégrées à l'enveloppe urbaine du P.L.U.i de manière à renforcer la cohérence du zonage et à respecter l'égalité de traitement des parcelles concernées. Cette mise au point bien que marginale sur le plan des surfaces concernées a pour mérite de mettre en lumière le souci de discernement qui anime le Maître d'ouvrage du projet.

#### 6.3.5. Catégorie 5 : demande de constructibilité pour raison financière ou retraite (9 demandes)

CESSIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C0660 : réponse défavorable. La partie en dent creuse de la parcelle a d'ores et déjà été intégrée à l'enveloppe urbaine. Ajouter le reste de la parcelle constituerait une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine.</li> <li>• AB0120, AB0128, AB064, AB065 : réponse défavorable. Compte-tenu des caractéristiques de la parcelle, son intégration à l'enveloppe urbaine constructible consisterait en une extension non justifiée du tissu urbain existant. Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes situées de part et d'autre.</li> </ul>
DOISSIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• D0033 : réponse défavorable. Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes situées de part et d'autre de la parcelle.</li> <li>• A1293, A1294 : Il existe effectivement une DP valide sur les deux parcelles ainsi qu'un permis de construire en cours d'instruction. Logiquement le sursis à statuer ne pourrait pas s'appliquer puisque la DP est encore valide. Il pourrait donc être envisagé de modifier l'enveloppe urbaine pour réintégrer la partie de la parcelle concernée par le PC. Voir impact si réintégration des permis de construire dans l'enveloppe urbaine demandée par la commission d'enquête.</li> </ul>

LA CHAPELLE DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AC0097, AC0098 : réponse défavorable. Les parcelles concernées par la demande représentent une surface importante, en extension de l'enveloppe urbaine existante. A noter qu'un PC a été récemment accordé par la mairie sur la parcelle AC0097.</li> </ul>
LE PASSAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B0094 et B0095 : Les parcelles concernées par la demande sont situées en extension du tissu urbain existant et donc non privilégiées pour un développement futur dans le cadre du PLUi.</li> </ul>
ST CLAIR DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A1320 : réponse défavorable. Pas de modification de l'enveloppe urbaine existante. L'enveloppe urbaine tracée un peu plus haut nord de la parcelle est en lien avec l'urbanisation présente sur la Commune de La Bâtie Montgascon.</li> <li>• B0951 : réponse défavorable. Il s'agit d'une extension de l'enveloppe urbaine non justifiée.</li> <li>• B0198 : réponse défavorable. Il s'agit d'une extension de l'enveloppe urbaine non justifiée. Il existe par ailleurs une coupure franche de l'enveloppe urbaine à cet endroit-là. Il y a également plus de 50 mètres entre les constructions existantes.</li> </ul>

**Question de la commission d'enquête :** « Toutes les demandes de constructibilité, ou, au moins, la plupart d'entre elles, ont en filigrane une justification financière : le déclassement d'une parcelle de la zone U en zone A ou N lui fait perdre beaucoup de valeur. Il est sûr qu'en déclassant de nombreuses parcelles pour se mettre en conformité avec le SCoT, la CCVD fera perdre beaucoup de valeur à nombre de terrains, et que les réactions des propriétaires pourront être sévères. De plus, certains, pas forcément riches ni simplement aisés, qui comptaient sur la vente de leur parcelle constructible pour assurer un peu une retraite insuffisante (des anciens exploitants agricoles, notamment) risquent de subir de ce fait ce que plusieurs désignent comme une spoliation.

**Comment la CCVD va-t-elle répondre à cela ? »**

Réponse de la CCVD :

- *Les demandes sont examinées au regard de la situation des parcelles concernées, notamment par rapport au parti d'aménagement global du projet de PLUi. Les cas particuliers et individuels ne peuvent être pris en compte, sous réserve de fragiliser le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cas de recours contentieux. Même si les situations particulières sont toutes entendables, elles ne peuvent servir de base à la justification du zonage, qui, on le rappelle, procède uniquement d'une traduction technique des orientations du PADD.*

#### **Avis de la Commission d'Enquête**

La CE prend acte des réponses systématiquement défavorables aux requêtes du public appartenant, à cette catégorie. Ces réponses sont toutes fondées sur le respect des orientations énoncées dans le PADD, en conformité avec les préconisations du SCoT.

### 6.3.6. Catégorie 6 : demande de constructibilité pour les descendants : (7 demandes)

130

BIOL	<ul style="list-style-type: none"> <li>A0507, A0578 : réponse défavorable. Des parties de ces deux parcelles sont d'ores et déjà intégrées à l'enveloppe urbaine, dans la limite de l'acceptable, en cohérence avec les règles applicables pour le tracé de l'enveloppe urbaine.</li> </ul>
DOLOMIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>C0492, C0785 : La parcelle C0492 est bien intégrée à l'enveloppe urbaine, pour la C0785, une partie est également intégrée à l'enveloppe urbaine, l'autre partie constituerait une extension. Réponse défavorable, extension non justifiée de l'enveloppe urbaine.</li> </ul>
FAVERGES DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>C0213 : réponse défavorable. L'intégration de cette parcelle à l'enveloppe urbaine constructible constituerait en une extension non justifiée du tissu urbain existant.</li> </ul>
ST DIDIER DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>B0263 : réponse défavorable. La partie de la parcelle d'ores et déjà intégrée à l'enveloppe urbaine permet la construction d'une maison d'habitation. Nous ne pouvons intégrer une plus grande partie puisque cela consisterait en une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine.</li> <li>A0406, A0407 et A0405 : réponse défavorable. Il n'y a pas d'enveloppe urbaine sur ce secteur, compte-tenu de ces caractéristiques. Moins de 15 constructions à usage d'habitation et regroupées.</li> </ul>
ST VICTOR DE CESSIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>AN0207 : réponse défavorable. Extension non justifiée de l'enveloppe urbaine.</li> </ul>

**Question N°1 de la commission d'enquête :** » La Commission d'enquête souhaiterait notamment savoir si la CCVD a pris en compte ce type de risque et prévu des modes de compensation comme par exemple un accès préférentiel aux logements sociaux, programmés dans le cadre des OAP, pour les jeunes souhaitant demeurer sur le territoire.»

Réponse de la CCVD :

- *Comme pour la liste de demandes précédentes, la CCVDD ne peut pas prendre en compte des situations personnelles en faisant totale abstraction de la situation des parcelles concernées, au risque de fragiliser l'intégralité du projet de PLUi. Les conditions d'attribution de logements sociaux sont par ailleurs encadrées. Toutefois le projet de PLUi, dans le cadre des OAP répond notamment à un objectif de diversification des formes urbaines pour répondre aux besoins en logements des jeunes qui souhaitent s'installer sur le territoire. (Plus petits logements qualitatifs et accessibles, voir notamment le principe de logements intermédiaires à ce sujet).*

**Question N°2 de la commission d'enquête :** La Commission d'enquête souhaiterait notamment savoir si la CCVD a pris en compte ce type de risque et prévu des modes de compensation comme par exemple un accès préférentiel aux logements sociaux, programmés dans le cadre des OAP, pour les jeunes souhaitant demeurer sur le territoire

- *La CCVDD a intégré la problématique du logement des jeunes, et des jeunes ménages à travers d'une part le PLH et d'autre part les OAP qui permettent d'orienter la production*

#### Avis de la Commission d'Enquête

La CE prend acte des réponses systématiquement défavorables aux requêtes du public appartenant à cette catégorie. La remarque concernant le rôle des OAP est une réponse recevable aux demandes de jeunes célibataires ou ménages souhaitant demeurer sur le territoire à proximité de leur famille d'origine.

### 6.3.7 Catégorie 7 : demande de constructibilité suite à l'obtention d'un CU ou d'un PC (16 demandes)

**Question de la commission d'enquête:** « La commission d'enquête souhaite savoir quelles parcelles pourraient être concernées par une mise à jour de la zone U par la CCVD en y intégrant les permis de construire accordés par les Communes avant la mise en place d'un sursis à statuer. »

Réponse de la CCVD :

- *Le PLU au stade approbation peut normalement intégrer uniquement les remarques issues de la consultation des PPA et de l'enquête publique. Les autres modifications ne peuvent pas être admises. Les personnes ayant obtenu une autorisation d'urbanisme et n'étant pas en zonage U conservent leur droit à construire au-delà de l'approbation du PLU dans les délais réglementaires de validité des autorisations délivrées. De plus il est rappelé que toutes les constructions qui seraient en zones A ou N peuvent s'étendre et développer des annexes et piscines dans les conditions fixées par le règlement du PLUi.*
- *Précisions concernant ces demandes. Le plan de zonage du PLUi a été élaboré en tenant compte des PC délivrés préalablement à son arrêt. Toutefois des PC ont pu être autorisés par les maires au coup par coup à la suite de l'arrêt, même si ces derniers auraient dû faire usage du sursis à statuer. Compte-tenu de la possibilité de surseoir à statuer sur une demande de permis de construire déposé après l'obtention d'un Certificat d'Urbanisme Opérationnel, nous n'avons pas tenu compte de ces derniers pour tracer l'enveloppe urbaine. Seul les PC et PA ont été intégrés. Ils sont matérialisés par des « petits ronds » sur le plan de zonage. La Commission d'enquête pourrait faire une demande de réintégration des PC accordés entre l'arrêt et l'approbation sous réserve du respect des règles établies pour le tracé des enveloppes urbaines et sous réserve de ne pas recréer d'incohérences vis-à-vis du zonage.*

CESSIEU	<ul style="list-style-type: none"><li>• B2063: Réponse défavorable. Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes situées de part et d'autre de la parcelle. Il n'y a pas d'enveloppe urbaine sur ce secteur compte tenu de la faible densité des constructions. Le hameau ne présente pas le minimum des 15 constructions regroupées à usage d'habitation. Le PC n'est plus valable.</li></ul>
DOISSIN	<ul style="list-style-type: none"><li>• B0553 : réponse défavorable. Il existe uniquement un CUb sur la parcelle qui est située en extension du tissu urbain existant.</li><li>• A1293, A1294 : Il existe effectivement une DP valide sur les deux parcelles ainsi qu'un permis de construire en cours d'instruction. Logiquement le sursis à statuer ne pourrait pas s'appliquer puisque la DP est encore valide. Il pourrait donc être envisagé de modifier l'enveloppe urbaine pour réintégrer la partie de la parcelle concernée par le</li></ul>

	<p>PC. Voir impact si réintégration des permis de construire dans l'enveloppe urbaine demandée par la commission d'enquête.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>AB0274 : Nous n'avons pas de CU ou PC dans le logiciel d'instruction. Il y a plus de 50 mètres entre les constructions existantes. L'intégration de cette parcelle consisterait en une extension du tissu urbain existant.</li> </ul>
DOLOMIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>E1062, E0891 : ces deux parcelles sont bien intégrées à l'enveloppe urbaine prévue dans le futur zonage du PLUi. Le PC autorisé sur la parcelle E1141 induit qu'une partie de la E0891 devient effectivement une dent creuse. La parcelle E0162 était d'ores et déjà considérée comme une dent creuse compte tenu de sa situation.</li> <li>AC0225 : réponse défavorable. Un PC a effectivement été accordé sur la parcelle AC0225. Il semble également y avoir un pc sur la parcelle AC100. Demeure une rupture d'urbanisation entre la AC100 et la AC0225.</li> </ul>
LA CHAPELLE DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>AC0097, AC0098 : réponse défavorable. Les parcelles concernées par la demande représentent une surface importante, en extension de l'enveloppe urbaine existante. A noter qu'un PC a été récemment accordé par la mairie sur la parcelle AC0097.</li> <li>AB0150 : Le PC est actuellement en cours d'instruction, toutefois le maire ne souhaite pas faire de sursis à statuer. On ne peut toutefois pas considérer qu'il s'agit d'une dent creuse. Il s'agit plutôt d'une extension caractérisée du tissu urbain existant.</li> </ul>
LA TOUR DU PIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>AC0939 : réponse défavorable. La parcelle concernée par la demande représente une surface importante, en extension de l'enveloppe urbaine existante. Toutefois la parcelle devrait être classée en zone agricole. Un agriculteur professionnel devrait donc pouvoir y bâtir une construction à usage d'habitation, sous réserve d'en démontrer la nécessité.</li> </ul>
ST CLAIR DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>AD0063 : réponse défavorable. La délivrance d'un CU ne suffit pas à justifier le maintien de la parcelle au sein de l'enveloppe urbaine. Le Hameau concerné ne remplit pas les critères permettant de tracer une enveloppe urbaine. (15 constructions à usage d'habitation regroupées)</li> </ul>
ST DIDIER DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>B0681, B0682 : Le PC est également déposé sur une partie de la B0683. Pas de modification de l'enveloppe urbaine, le sursis à statuer devrait appliquer si le projet n'est pas conforme au futur plan de zonage.</li> </ul>
ST VICTOR DE CESSIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>AM0052 : réponse défavorable, pas de modification de l'enveloppe urbaine à cet endroit.</li> </ul>
TORCHEFELON	<ul style="list-style-type: none"> <li>B1055 : Réponse défavorable. Sursis à statuer sur la demande de PCMI. Extension du tissu urbain non justifiée</li> </ul>

### Avis de la Commission d'Enquête

Quelques réponses favorables sont retenues. Au total la consommation d'espace supplémentaire ne grève pas le bilan général de consommation d'espace à l'échelle du PLUi. La Commission d'Enquête recommande à la CCVD que les bénéficiaires d'un PC ou d'un CU, dans la limite de leur validité, puissent réaliser leur projet. Il appartiendra à la CCVD de définir le zonage de ces parcelles en cohérence avec l'enveloppe urbaine décidée et dans le respect des choix définis par le PADD.

### 6.3.8. Catégorie 8 : demande de modification des limites de zone constructible (16 demandes)

BIOL	<ul style="list-style-type: none"> <li>AC0095 : réponse défavorable. Pas de modification du tracé envisagé, ce dernier semble cohérent.</li> <li>AB514 : réponse défavorable. Pas de modification du tracé envisagé, ce dernier semble cohérent. (+ de 50 mètres entre les constructions existantes)</li> <li>A0507, A0578 : réponse défavorable. Des parties de ces deux parcelles sont d'ores et déjà intégrées à l'enveloppe urbaine, dans la limite de l'acceptable, compte-tenu des règles applicables. (50 mètres notamment) Pas de modification autre de l'enveloppe urbaine envisagée.</li> </ul>
DOLOMIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>B1091, B0963, E0966 et E0378 : La réponse est négative. En effet la réalisation des annexes en zone A est désormais autorisée mais encadrée. La modification du tracé n'aurait donc pas d'incidence sur les projets de construction de Monsieur.</li> </ul>
FAVERGES	<ul style="list-style-type: none"> <li>C0596 : réponse défavorable, la construction est située dans le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole.</li> </ul>
LE PASSAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>B0416 : réponse défavorable. Pas de modification du tracé envisagé, ce dernier semble cohérent.</li> </ul>
ROCHETOIRIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>B1939 : réponse défavorable. Pas de modification du tracé envisagé, ce dernier semble cohérent. La demande consiste en une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine</li> </ul>
ST CLAIR DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>B1588, B0260, B0261 : réponse défavorable. Pas de modification du tracé envisagé, ce dernier semble cohérent. La demande consiste en une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine.</li> <li>B2480, B2440 : réponse défavorable. Pas de modification du tracé envisagé, ce dernier semble cohérent. La demande consiste en une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine.</li> <li>B0954 et B0955 : pas de modification du tracé à cet endroit-là. Cela consisterait en une extension non justifiée du tissu urbain</li> <li>AE0199 : pas de modification du tracé à cet endroit-là. Cela consisterait en une extension non justifiée du tissu urbain</li> </ul>
ST DIDIER DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>B0263 : réponse défavorable. La partie de la parcelle d'ores et déjà intégrée à l'enveloppe urbaine permet la construction d'une maison d'habitation. Nous ne pouvons intégrer une plus grande partie puisque cela consisterait en une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine.</li> <li>C0127 : réponse défavorable. La partie de la parcelle d'ores et déjà intégrée à l'enveloppe urbaine permet la construction d'une maison d'habitation. Nous ne pouvons intégrer une plus grande partie puisque cela consisterait en une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine.</li> </ul>
ST VICTOR DE CESSIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>AE0032 et AE0174 : concernant la demande d'extension ZI, non recevable compte-tenu de l'avis du SCoT sur les capacités foncières destinées aux activités économiques.</li> <li>Il semble de toute façon qu'il existe sur le terrain une zone humide non répertoriée par l'inventaire départemental. Par ailleurs, compte-tenu de l'emprise du bâtiment actuel, l'entreprise doit pouvoir évoluer à l'intérieur de la parcelle existante sans extension. Pour la demande concernant la Zone de loisir elle sera étudiée lors</li> </ul>



	d'une prochaine révision du PLUi avec la Commune. Il faudrait créer un STECAL spécifique, or ce n'est plus possible à ce stade-là de l'élaboration.
TORCHEFELO N	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C1205, C1206 : réponse défavorable. Pas d'enveloppe urbaine sur ce hameau. (Moins de 15 constructions à usage d'habitation.</li> <li>• A0763 : Réponse favorable pour intégrer le jardin de la parcelle.</li> </ul>

**La commission d'enquête souhaite** savoir sur quels critères les parcelles situées en limite de la tache urbaine ont été divisées entre zone U et A ou N ? Une deuxième question porte sur les cas où la CCVD jugerait judicieux de revoir le tracé de ce type de limite : sont-ils nombreux et où se situent-ils ?

Réponse de la CCVD :

- *Il semble important de préciser que les parties en zone A et N des parcelles concernées pourront être mobilisées pour implanter certaines constructions sous conditions. Il convient notamment de se reporter aux pages 152 à 161 du règlement. Il est notamment précisé qu'un propriétaire ayant édifié une construction principale à usage d'habitation sur la partie en zone U d'une parcelle pourra par exemple construire des annexes (sous conditions) dans la partie située en zone A ou N de la parcelle.*

**Question N°2 de la commission d'enquête La** commission d'enquête souhaite savoir sur quels critères les parcelles situées en limite de la tache urbaine ont été divisées entre zone U et A ou N ? Une deuxième question porte sur les cas où la CCVD jugerait judicieux de revoir le tracé de ce type de limite : sont-ils nombreux et où se situent-ils ?

Réponse de la CCVD :

- *Certaines parcelles présentant une surface importante sont susceptibles de faire l'objet d'une division parcellaire en vue d'une seconde construction en limite de zone bâtie. Aussi de façon à ne pas devoir étendre l'enveloppe bâtie par ce type de dynamiques, il a été retenu en lien avec les orientations du SCOT et de l'Etat dans les objectifs de maîtrise du développement démographique et résidentiel de ne pas permettre une densification des franges urbaines. Le zonage effectivement coupe certaines parcelles. Mais le règlement ne bloque pas ces constructions, puisque les zones A et N autorisent les extensions, annexes, piscines des habitations situées en U ou AU.*

#### **Avis de la Commission d'Enquête**

A l'issue de cette reconsidération des limites de la zone U traversant certaines parcelles, une seule réponse favorable est retenue. La Commission recommande donc que la partie de la parcelle A0763 de la Commune de TOECHEFELON soit réintégrée à l'enveloppe urbaine du PLUi. de manière à renforcer la cohérence du zonage et à respecter l'égalité de traitement des parcelles concernées. Cette mise au point bien que marginale sur le plan des surfaces concernées a pour mérite de mettre en lumière le souci de discernement qui anime le Maître d'Ouvrage du projet.



### 6.3.9. Catégorie 9 : demande de changement de zonage, de destination ou de modification des ER (15 demandes)

135

BIOL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C0169, C0170, C0175, C0288 : Ok à remplacer par C0504, AC0130, AC0134. Voir courrier Syndicat des eaux</li> <li>• F0094, F0095 : a priori la demande porte sur la création d'un STECAL pour ces deux parcelles ? Toutefois il me semble qu'il n'est pas possible de rajouter des STECAL à la suite de l'enquête publique car il n'y aurait pas d'avis CDPENAF sur ces nouveaux STECAL. C'était la position de la DDT.</li> </ul>
CESSIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C0259 : réponse défavorable. La parcelle répond clairement aux critères de définition de la dent creuse, moins de 50 mètres, surface modérée. Il paraît donc difficile de la déclasser.</li> </ul>
FAVERGES DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C1138, C0207, C0209 : réponse défavorable. Pas de modification envisagée de l'enveloppe urbaine.</li> </ul>
LA TOUR DU PIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AC1610, AC1170, AC1171, AC1172 : Pas de modification envisagée du périmètre de l'OAP.</li> </ul>
LE PASSAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 279 : ne parvenons pas à retrouver la parcelle concernée...</li> <li>• C0432, C0433 et C0434 : réponse défavorable. Il est impossible de créer des bâtiments artisanaux à cet endroit-là et pas de STECAL prévu. Impossible d'en rajouter après l'enquête publique. (Cf. Infra CDPENAF)</li> </ul>
MONTAGNIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• D0004 : Nous vérifierons la cohérence du zonage A à cet endroit-là. Il faudrait créer un STECAL, or le STECAL doit faire objet avis CDPENAF plus possible à ce stade de la procédure.</li> </ul>
ST CLAIR DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AD0249 pour changement de destination / réhabilitation et AD0474 constructible : réponse défavorable pour la constructibilité sur AD0474 car extension du tissu urbain non justifiée. Pour le changement de destination impossible d'intégrer cela après enquête publique... Car avis CDPENAF nécessaire.</li> </ul>
ST VICTOR DE CESSIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ER n°146 : L'ER est à maintenir en vue de l'extension future de l'OAP. Outil d'anticipation.</li> <li>• AK0115, AK0116 : réponse défavorable. Pas de remise en cause de l'ER.</li> </ul>
STE BLANDINE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AE0080 : réponse défavorable. Impossible à déclasser</li> <li>• AE0083, AE0084 : réponse défavorable.</li> </ul>

**Question de la commission:** « La commission d'enquête souhaite savoir si la CCVD entend donner suite à la requête du SMAB sachant que ce dernier a d'autres moyens légaux pour maîtriser l'assiette foncière de ces aménagements (servitude sous DIG, acquisition amiable, expropriations après DUP). »

Réponse de la CCVD :

- *Si les emplacements réservés restent de taille réduite, il n'y a pas d'inconvénient à les intégrer, **mais le nombre (40) ainsi que la surface cumulée peut apparaître importante et nécessite une information claire des propriétaires concernés.** L'intégration au stade actuel de la procédure dans le cadre de l'enquête publique ne garantit pas cette transparence. Aussi **nous recommandons de ne pas les intégrer à ce stade**, le risque juridique pour défaut d'information apparaît important. Le SMAB peut effectivement*

*mettre en place une DUP qui lui permettra d'acquérir le foncier nécessaire. (Ou encore financer une déclaration de projet avec une mise en compatibilité du PLUI).*

- *La CCVDD estime que l'ampleur (en nombre et en surface) des emplacements réservés demandés, n'a pas fait l'objet d'une concertation ni d'une information suffisante vis à vis du public et des propriétaires concernés. L'impact du dossier soumis à l'approbation par rapport au dossier arrêté apparaît trop important. De plus ces demandes n'ont pas fait l'objet de l'évaluation environnementale.*

#### Avis de la Commission d'Enquête

La création de nouveau STECAL n'est pas possible à ce stade de la procédure. Elles sont reportées aux prochaines révisions si justifiées.

Le déplacement de l'ER correspondant au renforcement de la STEP de BIOL est demandé par la CE. Ce type de modification à caractère technique viendra faciliter la mise en œuvre des projets futurs.

### Catégorie 10 : contestation ou refus d'un classement au titre de l'article L151-19 du CU (9 demandes)

**Commentaire de la commission** : il paraît judicieux de réexaminer au cas par cas les 9 demandes des habitants concernés émises au cours de l'Enquête et listées dans le tableau qui suit. La Commission d'enquête souhaiterait, en outre, connaître les critères de réexamen que la CCVDD envisage d'appliquer à ces 7 demandes.

#### Réponse de la CCVD

- *Concernant les bâtiments identifiés au titre du patrimoine, ils sont issus des documents d'urbanisme existant et ou d'un inventaire transmis par les différents élus de chaque Commune qui possèdent la connaissance de leur territoire. Sont classés les bâtiments présentant un caractère dauphinois affirmé. (Toiture, mur etc.) A noter que ce classement empêche effectivement la démolition ainsi qu'un respect des matériaux et de l'aspect d'origine (Sauf si impossibilité technique de conservation du bâti).*

BIOL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AD0071 : réponse favorable pour retirer le classement</li> <li>• C0126 : réponse favorable pour retirer le classement</li> <li>• C0123 : réponse favorable pour retirer le classement</li> </ul>
DOLOMIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AE0198 : réponse favorable pour retirer le classement sur le bâti, en revanche la protection demeurera sur le parc.</li> <li>• AE0223 : réponse favorable pour retirer le classement.</li> <li>• AE0064 AE0067 et AE0105 et AE0106 réponse favorable pour retirer le classement.</li> <li>• Déclassement habitations du patrimoine, chemin des Bruyères : Ok dans un souci d'équité pour tout le chemin car d'autres bâtis avaient été omis lors de l'inventaire.</li> </ul>
LA TOUR DU PIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AC0698, AC0699 : réponse favorable pour retirer le classement, en revanche pas de modification de l'enveloppe urbaine.</li> </ul>
ST CLAIR DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A0587 : ne retrouve pas le propriétaire associé à la parcelle ?</li> </ul>

### Avis de la Commission d'Enquête

La CE prend acte de la prise en considération systématiquement favorable des demandes du public sur ce sujet. Compte tenu du grand nombre de bâtiments remarquables subsistant ; la CE demande que les 9 requêtes issues de l'enquête soient effectivement prises en compte dans le nouveau règlement graphique.

Cette mesure démontre le caractère proportionné et la volonté de discernement du Maître d'Ouvrage. Cette soustraction de 9 bâtiments ne remet pas en cause l'effort de préservation du patrimoine qui subsiste au travers de plusieurs centaines de bâtiments classés sur l'ensemble du projet.

## Catégorie 11 = remarques et modifications générales du PLUi (43 demandes)

### *Hervé Girard (registre électronique 39)*

« - Concernant les stationnements vélos qui seraient à construire ; afin d'inciter les personnes à utiliser ce mode de déplacement doux, les abris doivent être couverts et sécurisés - En 3.13 de la page 103 du règlement, il est fait état de pistes de ski... ; sans doute un copier/coller malheureux... - Concernant les volets, la couleur blanche ou primaire est interdite ; les couleurs proposées sont dans l'ensemble plutôt sombres. Le Blanc et plus généralement les couleurs claires réfléchissent la chaleur et, en cette période de réchauffement climatique où les températures estivales vont augmenter dans les prochaines années, il me semble que c'est une erreur de proposer un panel de couleurs plutôt sombres ; la palette proposée (hormis 9010-9001 voire 1013) devrait être élargie vers des couleurs claires. - Une liste de végétaux est préconisée dans le document sur les OAP ; de nombreuses essences régionales sont dans ce document, mais sans prise en compte du réchauffement climatique, de la diminution de la ressource en eau. Des essences plus sobres et plus résistantes à la chaleur devraient être proposées. - La densité de logements par hectare ne semble pas figurer sur tous les descriptifs d'OAP ; cette précision est à apporter - Dans le descriptif des OAP, il est demandé 1.5 m<sup>2</sup> de stationnement 2 roues si SP>500 m<sup>2</sup>. Pour rappel, la loi ENE du 12/07/2010, complétée par le décret du 25/07/2011 et l'arrêté du 20/02/2012 précise : « L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes : • pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ; • pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. » Par ailleurs les dispositions indiquées pour les OAP semblent en contradiction avec celles indiquées au 2.4, page 149 du règlement pour La Tour du Pin, qui ne doit pas être la seule commune à favoriser le développement du vélo. - Il n'y a aucune incitation à la mise en place de chaufferies collectives en lien (ou non) avec le développement encouragé de la filière bois - La loi de transition énergétique incite les collectivités à être exemplaires en matière de réduction des consommations et d'émissions de Gaz à Effet de Serre ; on ne retrouve aucune obligation allant dans ce sens dans le règlement. - Dans le PADD il est proposé la production de logements énergétiquement efficaces... Qu'est-ce qu'un logement énergétiquement efficace... !? Un objectif de production de logements RT2012 – 20%, ou de logements passifs aurait été plus pertinent. Ceci d'autant plus que l'on sait construire ce type de logements à coûts maîtrisés. - Concernant les pompes à chaleur, climatiseurs..., ils devront être implantés « dans la mesure du possible » sur les espaces privatifs ; cela veut-il dire qu'ils peuvent être implantés sur le domaine public ? Par ailleurs il n'apparaît aucune

contrainte vis-à-vis du bruit émis par ce type d'appareil et souvent source de conflit de voisinage. - Les toitures terrasse sont autorisées dans le cadre d'un projet contemporain ou de volumes annexes à une construction. Afin de limiter l'augmentation des températures à la parcelle et pour une meilleure prise en compte de l'environnement, une végétalisation de celles-ci aurait pu être imposée. - Pour les constructions bâties avant 1960 : « Les murs seront enduits à l'exception des murs en pierre de taille appareillées ou du pisé en bon état. » Pourquoi interdire un enduit sur les murs en pisé ou en pierre de taille ? Si l'enduit est compatible avec le support, rien ne devrait s'y opposer. Il vaudrait mieux indiquer « Les murs seront enduits ; les murs en pierre de taille appareillées ou du pisé en bon état peuvent rester à l'état brut. » - 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions p156 du règlement zone A : Les aires de stationnement doivent comporter des arbres ; ...combien ? fixer un nombre minimum comme pour les autres zones. »

#### *La réponse de la CCVD*

- *Nous préciserons dans le règlement écrit les règles qui concernent le stationnement des vélos en lien avec les éléments transmis par rapport à la Loi ENE.*
- *Concernant la remarque sur les "stations de ski" il s'agit pour cette partie du règlement, du règlement type transmis par les services de l'Etat pour la traduction réglementaire des aléas. Nous allons voir quelle est notre marge de manœuvre pour supprimer les éléments qui ne concernent pas le territoire des Vals du Dauphiné.*
- *Concernant la palette couleur des menuiseries. Cette dernière pourrait être retravaillée en lien avec plusieurs remarques des Communes dans leurs avis respectifs sur le projet de PLUi.*
- *Pour la liste des végétaux, cette dernière était donnée à titre indicatif, il s'agit d'orienter le pétitionnaire. Il n'est pas prévu de compléter ou de modifier cette dernière. Nous pouvons toutefois préciser clairement dans le document que les noms d'espèces sont bien donnés à - titre d'exemple. On rappelle que ces prescriptions intégrées au cahier des OAP sont à respecter dans un rapport de compatibilité et non de conformité ce qui laisse effectivement une marge d'appréciation au cas par cas.*
- *La densité de logements par hectare sera complétée sur tous les descriptifs d'OAP.*
- *Nous interrogerons le bureau d'études pour voir s'il est effectivement envisageable d'intégrer une règle concernant la mise en place de chaufferies collectives. Non c'est une installation or cela ne relève pas des règles de l'urbanisme. La RE arrive en 2020. Elle impose du logements énergie positive, bilan carbone, qualité de l'air intérieur et matériaux recyclable. Impact économique sur le coût de la construction. Souhait de ne pas aller plus loin dans le règlement du PLUi.*
- *A noter que le règlement du PLUi intègre tout de même des bonus de constructibilité pour les constructions allant au-delà de la RT en vigueur niveau performance énergétique.*
- *Pour l'implantation des pompes à chaleur, il n'est effectivement pas envisageable de les implanter sur le domaine public. Comme tout élément de ce type qui doit demeurer sur le domaine privé de chaque propriétaire.*
- *Les toitures terrasses végétalisées ne sont pas imposées, toutefois, via le calcul du coefficient de biotope, elles sont effectivement vivement encouragées. Puisque la surface intègre ce coefficient de biotope d'une certaine façon.*
- *Concernant la remarque sur les enduits et les murs en pisé ou en pierre de taille. De nombreuses expériences locales ont montré que l'enduit mal utilisé n'était pas forcément compatible avec ces procédés constructifs historiques. Nous regarderons avec le bureau d'étude pour voir s'il est possible d'offrir plus de souplesse à ce sujet. Souhait de conserver la cohérence patrimoniale du bâti.*
- *La zone agricole n'est pas une zone de développement, il n'y a pas dans cette zone d'aire de stationnement conséquente à créer. Charge aux communes de se saisir de la question pour les équipements publics.*

Quelques remarques sur le plan des destinations / sous-destinations qui concerne Saint-Clair de La Tour.

La Société Derichbourg située à proximité du site de La Corderie n'est pas intégrée à la zone d'activité économique.

Le périmètre de la zone commerciale du Petit Martinet intègre des maisons d'habitations. Il serait donc judicieux de préciser ce périmètre.

N'est-il pas envisagé de reporter la trame corridor et zone humide sur le plan des destinations / sous-destinations ? De même que le périmètre des OAP qui ne figure pas ? Afin d'identifier ce qui n'est pas constructible car impacté par un corridor ou une zone humide ?

Sur l'ensemble des plans, n'est-il pas envisageable d'insérer les numéros de parcelles ? Ou peut-être les noms de rues ? Il est difficile de se repérer. La lettre ou le chiffre du rappel de la zone pourrait être inscrit en plus grand et rappelé plus souvent.

Concernant le règlement écrit, quelques remarques également qui mériteraient d'être prises en compte pour plus de compréhension :

- > reformuler les phrases du type "dans la mesure du possible" qui sont sources d'interprétation diverses par les services instructeurs...
- > repréciser la distinction bâti avant 1960 bâti après 1960 ? Comment collecter cette donnée lors de l'instruction des PC?
- > définir ce que vous entendez par casquette solaire ?
- > Préciser si les retraits demandés pour l'implantation des constructions dans certaines zones s'entendent débord inclus ? Idem pour les 20 mètres annexes en zone agricoles et naturelles ?
- > Le schéma page 145 ne comporte pas de titre ?

#### *La réponse de la CCVD*

- *Le plan des destinations / sous-destinations qui concerne Saint-Clair de la Tour sera modifié pour intégrer ces différentes remarques concernant l'implantation de la société Derichbourg ainsi que l'adaptation du périmètre de la zone commerciale du Petit Martinet.*
- *Les plans seront modifiés afin d'intégrer les périmètres d'OAP.*
- *Nous étudierons une solution concernant le numéro des différentes parcelles. Il est en effet délicat de se repérer sur les plans sans ces informations. Toutefois dans certains secteurs ces indications peuvent rendre le plan illisible.*
- *La lettre ou le chiffre du rappel de la zone seront inscrits en un plus grand caractère et rappelés plus souvent.*
- *Nous étudierons des reformulations pour les phrases du type "dans la mesure du possible" qui peuvent être effectivement sources d'interprétation diverses par les services instructeurs.*
- *Nous questionnerons la distinction entre le bâti avant 1960 bâti après 1960. Bâti ancien à caractère dauphinois.*
- *Une définition de la casquette solaire pourra être intégrée.*
- *Les règles concernant les retraits demandés pour l'implantation des constructions dans certaines zones préciseront si elles doivent s'entendre débord inclus. Idem pour les 20 mètres annexes en zones agricoles et naturelles. Au point le plus proche de l'annexe. Vérifier dans les définitions, a priori c'est présent dans le règlement. En début dans les définitions.*
- *Un titre sera rajouté pour le schéma présent page 145 du règlement écrit.*

« Dévaluation des maisons

Perte du caractère rural des Hauts de St Roch

Probable remplissage de l'école sans ouvrir d'autres classes

D'autres problèmes ne sont actuellement pas gérés sur les Hauts de St Roch : trafic, nuisances sonores, dégradations reviennent régulièrement. »

« Déjà trop de logements sociaux sur La Tour du Pin »

#### *La réponse de la CCVD*

*Nous rappelons concernant le projet de développement sur les Hauts de Saint-Roch, que ce secteur de développement était d'ores et déjà inscrit dans le PLU actuel de la Commune de La Tour du Pin. Il n'était toutefois pas cadré par une OAP comme c'est le cas dans le cadre du projet de PLUi. La Tour du Pin est identifié comme une "Ville-Centre" au titre du SCoT Nord-Isère avec lequel le PLUi doit entretenir un rapport de compatibilité. Compte-tenu du manque de foncier dans la vallée urbaine et en centre-ville, il apparaissait nécessaire d'afficher un secteur de développement ambitieux sur cette partie du territoire communal pour répondre aux objectifs de densification et de production de logements de la "Ville-Centre". Malgré ce projet d'OAP, la "Ville-Centre" peine d'ailleurs à atteindre son objectif de production de logements qui est un objectif plancher. On peut se poser la question de la pertinence du SCoT Nord-Isère à ce sujet. Une adaptation des équipements publics et notamment de l'école devra être envisagée préalablement au développement de ce nouveau quartier. Concernant la perte du caractère rural, il est certain qu'un tel projet de développement aura effectivement un impact sur le quartier. Toutefois, l'OAP cadre un certain nombre de choses et souhaite promouvoir une densité raisonnée et acceptable. De nombreux espaces de respiration, publics ou privés sont à prévoir dans le développement de ce futur quartier. Une démarche de type "écoquartier" pourrait d'ailleurs être envisagée par la Commune. A noter que les espaces prévus dans le schéma d'OAP ne représentent pas l'emprise réelle de potentiels futurs bâtiments. Il s'agit de zones d'implantation préférentielles, intégrant les espaces de stationnement et possiblement des espaces verts.*

- *La dévaluation des biens ne doit pas être perçue comme systématique à tout projet de développement urbain. Le développement de ce quartier s'il est effectivement qualitatif comme le prévoit l'OAP - les élus communaux devront être moteurs et vigilants à ce sujet - et s'il s'accompagne d'un renforcement des différents équipements publics pourrait au contraire avoir un impact positif sur le prix des biens situés à proximité.*

#### *BOURILLON Corinne (registre électronique 36)*

je viens de consulter les documents et je tenais à vous faire part d'un élément manquant important: l'analyse de la voirie communale (voies communales et chemins ruraux).

le cahier 8 page 11 évoque :

"Réfléchir aux liaisons à valoriser pour relier les villages et les bourgs-relais et à l'échelle des centralités pour relier les quartiers d'habitat aux équipements et services"

La connaissance de la voirie communale est un outil indispensable pour le volet de la mobilité et des déplacements

Je suis en train de finir un "diagnostic et inventaire des chemins ruraux et voies communales" pour le service PDIPR du pays voironnais et je me suis aperçue qu'aucun PLU ne traitait cette donnée, pourtant essentielle dans la gestion d'un commune.

Vous pouvez contacter le responsable PDIPR de la CAPV ([bruno.barre@paysvoironnais.com](mailto:bruno.barre@paysvoironnais.com)) pour en savoir plus sur cette étude ou moi directement au 09 52 29 54 31 ou [corinne.bourrillon@free.fr](mailto:corinne.bourrillon@free.fr)



### Anonyme (registre électronique 20)

Il me semble qu'il serait souhaitable de prévoir quelques ajustements concernant le règlement écrit afin de permettre une application plus aisée de ce dernier.

- Ajouter une définition de ce que l'on entend par "Ruine".
- Compléter la règle concernant les panneaux solaires en rendant l'implantation en toiture dans une surépaisseur possible en fonction des contraintes techniques liées à l'installation de ces derniers.
- Revoir la règle qui permet de distinguer les constructions avant 1960 et les constructions après 1960. Il semble que cette disposition soit effectivement difficile à interpréter lors de l'instruction ? Il faudrait préciser tout cela.

#### La réponse de la CCVD

- *Nous étudierons avec le bureau d'étude la question des PIDPR. Voir notamment dans quelle mesure ces informations peuvent venir compléter le rapport de présentation. A noter que cela ne fait pas partie des annexes du PLUi qui sont réglementées par le Code de l'Urbanisme. Voir articles R.151-51 52 et 53.*
- *Le règlement écrit sera complété afin :*
  - *D'ajouter une définition de ce que l'on entend par "Ruine".*
  - *De compléter la règle concernant les panneaux solaires en rendant l'implantation en toiture dans une sur-épaisseur possible en fonction des contraintes techniques liées à l'installation de ces derniers. Pour les constructions neuves.*
  - *De revoir la distinction entre les constructions avant 1960 et les constructions après 1960. Il semble que cette disposition soit effectivement difficile à interpréter lors de l'instruction.*

### CHARLOT Sylvain (registre électronique 19)

J'ai parcouru les différentes pièces du PLUi qui sont très bien structurées et cohérentes dans leur ensemble. Elles sont d'une grande qualité rédactionnelle et graphique, permettant une bonne appréciation des enjeux et propositions effectuées.

Quelques remarques subsistent à la lecture précise des pièces, notamment en ce qui concerne les dispositions spécifiques aux toitures et aux énergies renouvelables. En ce qui concerne les EnR, les spécificités techniques ne sont pas intégrées, leur déploiement est limité sans justification, ne permettant pas d'exploiter au mieux le gisement potentiel dans un contexte de transition énergétique nécessaire. Concernant les dispositions relatives aux toitures, elles risquent de rendre compliquées certaines instructions de demande de PC.

D'autres remarques portent sur les modalités d'intervention sur le bâti ancien antérieur à 1960 (perçement et menuiseries), basées sur une confusion entre période de construction et procédés constructifs.

Enfin, l'OAP sur le centre du Village de la Chapelle de la Tour me semble, dans une logique de restructuration de "cœur de village", d'une part apporter des contraintes fortes en termes d'organisation générale et d'implantation des stationnements et bâtis, et d'autre part manquer d'orientations claires en terme de mobilité douce.

#### La réponse de la CCVD

- *Le règlement du PLUi prévoit un encadrement du déploiement des EnR afin de garantir une certaine cohérence dans le respect de la qualité urbaine et architecturale. Les différentes propositions de rédaction seront étudiées afin d'envisager leur intégration au sein du règlement écrit.*

- *La remarque sur la possible confusion entre période de construction et procédés constructifs sera prise en compte dans le cadre d'un questionnement de cette distinction que fait le règlement du PLUi entre bâti avant 1960 et bâti après 1960.*
- *Concernant l'OAP Centre-Ville sur la Chapelle de La Tour. Les cœurs d'îlot préservés doivent permettre ce cheminement modes doux du Nord au Sud entre les différentes opérations envisagées. Toutefois l'OAP pourrait être ajustée pour préciser cette donnée. Nous rappelons que l'OAP s'envisage dans un rapport de compatibilité et non de conformité. La localisation des espaces de stationnement collectifs est donc plus souple qu'elle n'y paraît sur le dessin.*

#### *CECILLON Gilles (registre électronique 18)*

Après consultation du projet de zonage sur la commune de St-Didier-de-la-Tour, j'ai observé quelques incohérences avec les objectifs du PLUi (Densifier les zones urbaines au niveau des réseaux existants : assainissement collectif... ; maintenir des espaces naturels, principe de précaution vis-à-vis des risques naturels)

Les incohérences sont les suivantes :

- Déclassement de terrains constructibles situés à proximité immédiat du réseau d'assainissement (< 10 m), facilement raccordable et dont l'intérêt agricole est nul compte tenu de leur superficie, de la proximité des maisons (exemple : Lieu-dit Montée du Suet, cf. pièce jointe ) ;
- Classement de parcelles naturelles (bois) en zone constructible au lieu-dit de Revolette (cf. pièce jointe);
- Parcelles classés à la fois en zone urbaine et en zone inconstructible vis-à-vis des risques naturels (cf. pièce jointe).

#### *La réponse de la CCVD*

- *La présence des réseaux et de l'assainissement collectif n'est plus un paramètre suffisant pour justifier l'étirement ou l'extension de l'enveloppe urbaine constructible. Dans le cadre du projet de PLUi, l'enveloppe urbaine a été dessinée en tenant compte d'un certain nombre de paramètres annexes qui sont précisés dans le cahier n°9 du rapport de présentation. Et ce, afin de permettre l'aboutissement à un projet de zonage cohérent sur les 18 communes concernées.*
- *Concernant l'OAP REVOLETTE, cette dernière sera retirée de l'enveloppe urbaine suite, notamment à l'avis des services de l'Etat sur le projet de PLUi. Cette dernière est impactée par le zonage du PPRM en cours d'élaboration. La partie de boisement retrouvera un classement adapté en zone N.*
- *Nous vérifierons la cohérence entre le zonage risque et l'enveloppe urbaine et adapterons cette dernière si nécessaire pour retirer les parcelles qui peuvent l'être et qui seraient effectivement impactées par un risque fort de type RC ou RG.*

#### *CHOLET Cyrille (registre électronique 16)*

Le quartier des Hauts de Saint-Roch est un quartier de transition entre la ville et la campagne. Or le nombre de logements attendus (150) est trop important pour pouvoir conserver cette identité.

Je souhaite que celui-ci soit au minimum divisé par deux et n'excède pas 75 logements afin de préserver la qualité de vie propre au secteur, de ne pas surcharger les services publics déjà insuffisants (écoles, collège, connexion internet...) et de limiter la circulation déjà conséquente.

Par ailleurs, afin de mieux intégrer ce projet dans le paysage existant et de ne pas modifier l'image du quartier, je souhaite fortement que la hauteur des bâtiments n'excède pas 9 mètres



(R+1 = 6 mètres + attique). Je souhaite en effet que les bâtiments gardent un aspect de maisons, et non pas d'immeubles (les R+2 sont déjà des petits immeubles). Habitant une maison jouxtant le projet au nord-est, je suis très inquiet de l'effet de « masque » que provoqueraient inmanquablement des constructions trop hautes.

Pourquoi pour le projet du Ronfet est-il noté : « la hauteur maximale des constructions principales mesurée à l'égout du toit est limitée à 6 mètres ou R+1, afin de limiter l'impact paysager en limite de zone ». Ainsi on souhaiterait limiter l'impact paysager au Ronfet mais pas aux Hauts de Saint-Roch ? Comment comprendre cette différence entre les deux quartiers ?

Il est noté que les voies ouvertes le seront sans création d'impasse. Je crains que cela n'engendre une circulation importante. Je souhaite donc que ces voies d'accès restent des impasses pour préserver la tranquillité du quartier.

Enfin, afin de limiter au maximum la gêne engendrée par ces nouvelles construction, je demande à ce que la zone d'habitat intermédiaire ou petit collectif du côté est soit décalée de 25 mètres vers l'est, c'est à dire au niveau de l'intersection des parcelles 1594 et 1593. A noter que je suis propriétaire de la parcelle 1590 et 1594 (bande de terrain actuellement cultivée avec la 1595 sans qu'il n'y ait de bornage).

En espérant, mesdames et messieurs, que vous apporterez une réponse favorable à mes demandes, je vous prie d'agréer mes cordiales salutations.

#### *La réponse de la CCVD*

- *Concernant la densité sur le quartier des Hauts de Saint Roch. Le SCoT Nord-Isère préconise une densité moyenne de 40 logements à l'hectare pour la Ville-Centre de la Tour du Pin. L'OAP intégrée au projet de PLUi arrêté affiche une densité d'environ 20 logements / ha. Ce qui est bien en-dessous des objectifs du SCoT. Cette OAP a notamment été pointée du doigt par les services de l'Etat et le SCoT Nord-Isère dans leurs avis respectifs, en demandant plus de densité. Nous ne pouvons donc pas revenir sur ce paramètre. Une justification sur l'ensemble des projets de renouvellement urbain du centre-ville (avec des densités bien au-delà des 40 logements/ha) sera intégrée au rapport de présentation pour expliquer et justifier le maintien de cette densité de 20 logements à l'hectare sur les Hauts de Saint-Roch. A titre d'exemple sur le centre-village de la Commune de la Chapelle de la Tour situé à proximité, l'OAP prévoit une densité moyenne de 30 logements / ha. La densité prévue sur les Hauts de Saint-Roch nous semble donc raisonnable.*
- *Les formes urbaines prévues en franges de l'OAP sont majoritairement de l'habitat individuel et/ou groupé. Soit du R+1 maximum, ce qui répond à la demande. Toutefois, afin de répondre aux objectifs de densité, le cœur de l'OAP doit pouvoir permettre l'implantation de bâti plus dense et donc de logements intermédiaires et ou petit collectif en R+1+attique ou R+2+ attique. Concernant la comparaison avec le projet du Ronfet, la hauteur est limitée sur le Ronfet compte-tenu des risques naturels impactant cette dernière ce qui n'est pas le cas sur les Hauts de Saint-Roch.*
- *Les impasses débouchent généralement sur des "raquettes" de retournement qui ne sont pas des espaces publics qualitatifs. Nous privilégions donc des voiries en bouclage, de préférence sans impasse. Toutefois, le traitement urbain de ces voiries doit permettre d'envisager des circulations apaisées au sein du quartier. Ces éléments s'étudieront entre les porteurs de projet et la Mairie de La Tour du Pin.*
- *Nous rappelons que l'OAP s'apprécie au regard d'un futur projet dans un rapport de compatibilité et non de conformité. C'est à dire qu'un projet qui présenterait une zone d'habitat*

*intermédiaire décalée de 25 mètres vers l'Est par rapport au Schéma présent dans l'OAP, et ce, afin de ne pas créer d'effet de masque vis-à-vis des constructions existantes serait tout à fait envisageable. Nous rajouterons une disposition dans l'OAP du type "implantation des futures constructions devra s'effectuer dans le respect des constructions existantes. Tout effet de masque sera à proscrire plus spécifiquement pour les logements dépassant une hauteur de R+1".*

### **PLATEL Chrystel (registre électronique 1)**

Quelques remarques sur le contenu du dossier qui pourraient être prises en compte avant approbation :

Cahier 3 – état initial

p.21

« Ile Crémieux » : modifier en « Ile Crémieu »

Plusieurs modifications à apporter à la liste des 6 ENS :

- Marais de la Tour – SL 203 – Saint Jean de Soudain / Rochetoirin / Cessieu
- Lac Saint Félix – SL 128 – Saint Didier de la Tour
- Zone humide de Sorlin des Fontaines – SL 127 – La Chapelle de la Tour
- Etang de la Feuillée – SL 105 – La Chapelle de la Tour / La Tour du Pin / Saint Jean de Soudain / Rochetoirin
- Etang des Echerolles – SL 170 – La Chapelle de la Tour
- Ruisseau de Valancet Valencey – PSN 019 – Saint Sorlin de Morestel / Dolomieu

Indiquer le numéro des sites permet d'être certain de quel site nous parlons, de même qu'indiquer les communes concernées puisque sur la carte, les noms des ENS ne sont pas indiqués.

Sur la commune de Saint Didier de la Tour se trouve un autre ENS : Tourbière de Pré Maudit – SL 106.

Pourquoi n'est-il pas mentionné ? Cela porterait donc le nombre à 7.

La phrase « Parmi ces ENS, seuls les 3 premiers sont réellement actifs » est fautive. Actif signifie que le site dispose d'un plan de gestion (ou d'une notice de gestion). Dans notre cas, c'est le cas du Marais de la Tour, de la Zone humide des Fontaines, du Ruisseau de Valencey (il me semble, mais non géré pas l'interco) et de la Tourbière de Pré Maudit.

Une animation foncière est en cours en 2019 concernant l'étang de la Feuillée.

Règlement graphique par commune :

Saint Clair de la Tour

Faire apparaître le corridor écologique mentionné dans le SRCE sur le secteur de la corderie (comme fait pour Cessieu).

### **La réponse de la CCVD**

#### ➤ *Le Cahier n°3 du rapport de présentation sera modifié pour intégrer les éléments suivants*

- *État initial p.21 « Ile Crémieux » : modifier en « Ile Crémieu »*

*Plusieurs modifications à apporter à la liste des 6 ENS :*

- *Marais de la Tour – SL 203 – Saint Jean de Soudain / Rochetoirin / Cessieu*
- *Lac Saint Félix – SL 128 – Saint Didier de la Tour*
- *Zone humide de Sorlin des Fontaines – SL 127 – La Chapelle de la Tour*
- *Etang de la Feuillée – SL 105 – La Chapelle de la Tour / La Tour du Pin / Saint Jean de Soudain / Rochetoirin*
- *Etang des Echerolles – SL 170 – La Chapelle de la Tour*
- *Ruisseau de Valancet Valencey – PSN 019 – Saint Sorlin de Morestel / Dolomieu*

*Indiquer le numéro des sites permet d'être certain de quel site nous parlons, de même qu'indiquer les communes concernées puisque sur la carte, les noms des ENS ne sont*

*pas indiqués.*

*Sur la commune de Saint Didier de la Tour se trouve un autre ENS : Tourbière de Pré Maudit – SL 106. Pourquoi n'est-il pas mentionné ? Cela porterait donc le nombre à 7. La phrase « Parmi ces ENS, seuls les 3 premiers sont réellement actifs » est fausse. Actif signifie que le site dispose d'un plan de gestion (ou d'une notice de gestion). Dans notre cas, c'est le cas du Marais de la Tour, de la Zone humide des Fontaines, du Ruisseau de Valencey (il me semble, mais non géré pas l'interco) et de la Tourbière de Pré Maudit.*

*Une animation foncière est en cours en 2019 concernant l'étang de la Feuillée.*

- *Concernant le règlement graphique par commune : La Zone naturelle est suffisamment protectrice donc pas de trame corridor sur la zone N, la trame n'est présente que sur les zones U AU etc.*

### **VERDEL Michel**

- 1 – meilleure information et communication préalable
- 2 – limiter la surface [mot illisible] de terrain à construire : pas en dessous de 600 m<sup>2</sup>
- 3 – urgence de créer des déplacements collectifs entre les différentes zones géographique et économique de la VDD (Pont Beauvoisin, Virieu, Tour du Pin et [mot illisible] Bourgouin-Jallieu, Notamment pour les personnes à mobilité réduite
- Il est urgent d'agir concrètement pour réduire les flots de circulation routière
- 4 – la gare SNCF de Pont de Beauvoisin doit être classée prioritaire
- 5 – Mieux se [mot illisible] les déplacements ferroviaires, plus rapides, plus fréquents dans les sens VDD sur Lyon – Chambéry – Grenoble via St André le Gaz
- 6 – Nous tenir informé

[ce texte est transcrit d'un avis écrit sur le registre et très difficilement lisible]

### *La réponse de la CCVD*

- *Concernant la remarque sur l'information et la communication préalable, nous renvoyons au bilan de la concertation intégré à la délibération d'arrêt du Projet de PLUi. Un certain nombre d'actions ont effectivement été réalisées pour sensibiliser la population au projet de PLUi.*
- *La fixation d'un seuil minimal pour les terrains à construire (pas en dessous de 600 m<sup>2</sup>) n'est pas envisageable. (Contraire à la législation voir avec le BE LATITUDE à ce sujet) C'était une disposition que l'on pouvait effectivement retrouver dans certains vieux Plans d'Occupation des Sols.*
- *Concernant les déplacements, le PLUi n'a pas vocation à créer des modes de déplacements collectifs... de même la gare de Point de Beauvoisin n'est pas concernée par le projet de PLUi Ouest. Toutefois les élus du territoire sont bien conscients des différentes problématiques soulevées dans cet avis.*

### **JULLIEN Bruno (courrier manuscrit)**

AP Chemin de la Rivière

Je trouve que le projet n'est pas opportun pour les raisons suivantes

- Parcelles 268 et 297 sont exposées [sic] aux risques aléas T 3 augmentent la vulnérabilité des personnes et des biens. Les recommandations et prescriptions pour crues des torrents et des ruisseaux torrentiels (voir fiche 3bis) sont aggravés par le réchauffement climatique.

- Elle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement autonome. Le fonctionnement et l'entretien des pompes de relevage vont engendrer des charges supplémentaires aux locataires.
- Il me paraît dangereux d'axer ce projet sur cette polarité secondaire autour d'un commerce dont le bâtiment n'appartient pas à la commune, donc ne maîtrise pas son devenir et sa destination.
- L'accès et l'engagement sur le chemin de la Rivière est à ce jour compliqué depuis le parking du commerce par la proximité des feux permettant l'engagement d'un voire deux véhicules lorsque le feu est rouge pour reprendre la RD51.
- La construction de 28 à 32 logements dans ce secteur va aggraver le problème de concentration importante de circulation, va créer de l'insécurité et du danger pour les piétons et les automobilistes.
- Elle est située à 600 m du centre village (école, mairie, bibliothèque, cimetière, église et aires de jeux), et aucun cheminement doux n'est possible.
- La création de l'ER 109 (4991 m<sup>2</sup>) va aggraver l'aléa T3 sur la route du Triève, et par la même occasion l'aléa T3 chemin de la Rivière.
- La fête foraine annuelle qui a lieu sur le parking parcelle 268 va créer des désagréments aux futurs habitants.
- Le bureau d'études a proposé d'autres possibilités d'OAP dans la commune, elles n'ont pas été approfondies par le Conseil Municipal.

ER 109 et 110

L'ER 110 (2194 m<sup>2</sup>) de stationnement peut paraître d'utilité, le rajout de l'ER 109 (4991 m<sup>2</sup>) est disproportionné par rapport à la surface de la salle des fêtes.

#### *La réponse de la CCVD*

*Comme le précise l'avis, d'autres périmètres d'OAP ont été proposés aux élus de la Commune, lors de l'élaboration du projet de PLUi. Après concertation c'est finalement le projet OAP Chemin de la Rivière qui a été retenu. La Commune n'a pas émis d'avis défavorable à ce sujet lors de sa consultation dans le cadre légal prévu par la procédure d'élaboration du PLUi. Il n'est donc pas prévu de revenir sur ce projet d'OAP. Concernant la remarque sur l'ER, nous interrogerons la Commune sur la pertinence du dimensionnement de ce dernier.*

#### **FRAPNA-FNE – Président ODIER Francis**

La FRAPNA Isère - qui devient FNE Isère - est une association de protection de l'environnement agréée au titre de l'article L. 141-1 du Code de l'environnement. Notre association a pour objet statutaire la défense de l'environnement sur l'ensemble du territoire du département de l'Isère. Dans le cadre de la poursuite de notre action nous prêtons une attention toute particulière aux problématiques de l'aménagement du territoire.

Aussi, nous nous permettons de vous faire part de nos observations concernant l'élaboration du plan local intercommunal (PLUi) des Vallons de la Tour et de la Vallée du l'Hien.

L'ancien site de broyage d'ordures et de stockage de déchets de la Chapelle de la Tour totalement occulté de l'état initial

L'étude d'impact, dans le cadre de son état initial doit inventorier l'ensemble des sites et sols pollués (voir état initial - p. 45). Or force est de constater en l'espèce que la collectivité a oublié, dans le cadre de cet inventaire, de signaler la présence d'un ancien site de broyage d'ordures et de stockage de déchets sur le territoire de la commune de la Chapelle de la Tour (voir documents annexés au courrier).

L'exploitant initial de ce site n'existe plus ; il avait été remplacé par l'ancienne communauté de communes des Vallons de la Tour en 2003 sans aucune information auprès de la Préfecture. L'activité de broyage de l'installation a été totalement arrêtée, mais aucun arrêté préfectoral n'encadre la gestion du site.

Des lixiviats sont collectés dans des bassins pour ensuite être traités, théoriquement, par filtration ou par épandage si analyses conformes. Depuis 2003, une partie de ces lixiviats se déversent, par débordement, dans le ruisseau des Ayes qui se jette dans la Bourbre.

Des déchets broyés sont stockés sur deux sites. Un premier stockage de 40 000 tonnes sur le site de la déchetterie de la Chapelle de la Tour, à même l'eau (ancien marais). Un deuxième site de 80 000 tonnes en majeure partie sur un terrain privé mis à disposition du Sictom, sur lequel le ruisseau traversant a été busé pour permettre le comblement du terrain. En amont de ce site, les terrains appartiennent à la commune de la Chapelle de la Tour (entrée d'eau) et en aval les terrains appartiennent aux Vals du Dauphiné (fusion des Vallons de la Tour) avec l'existence de deux bassins de rétention de lixiviats. L'omission de cette information témoigne d'un manque de rigueur dans l'élaboration de l'évaluation environnementale. Cette grave incomplétude - notamment au regard des enjeux sanitaires attachés à l'existence de ce site - compromet le droit à l'information et à la participation du public, mais surtout ne permet pas au projet d'intégrer convenablement les enjeux environnementaux. Malgré l'existence de cette importante pollution, les parcelles abritant l'ancien site ont été classées en zone agricole. La consommation d'espace, une problématique encore sous-estimée Le projet prévoit une croissance démographique de 1,4 % /an entre 2018 et 2029. Cette prévision semble très ambitieuse, dans la mesure où ces dix dernières années la croissance démographique tend clairement à ralentir : entre 2006 et 2011, la croissance démographique était de l'ordre de 1,6 % / an, contre 0,9 % / an entre 2011 et 2016. Il conviendrait donc de revoir à la baisse l'évolution démographique annoncée - ou d'apporter des éléments tangibles permettant de justifier cette prévision - et d'ajuster en conséquence le nombre de futurs logements.

Le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés et au regard des dynamiques économiques et démographiques (Code de l'urbanisme., art. L. 151-4).

Le territoire est marqué par un important étalement urbain. Cet enjeu est bien identifié par le rapport de présentation, néanmoins, la limitation de la consommation d'espace n'apparaît pas clairement parmi les objectifs affichés par le PADD.

Il est important de limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain. Ces questions sont intrinsèquement liées à celle de la maîtrise des déplacements motorisés. Les extensions prévues dans le cadre du PLUi sont prévues au niveau des villages de l'intercommunalité ce qui engendre un accroissement de la dépendance des habitants à la voiture mais aussi une croissance des enveloppes urbaines périphériques aux dépens du pôle urbain central. Ces conséquences vont à l'encontre même des objectifs poursuivis par le PLUi.

Le PADD affirme que sur la période 2005-2016, la consommation d'espaces naturels et agricoles s'élevait à 247 hectares dont 220 hectares dédiés à l'habitat pour la construction de 2192 logements. Cette utilisation de l'espace a représenté en moyenne une densité de 10 logements/ha sur les 10 dernières années. Le projet de PLUi prévoit une consommation foncière d'environ 140 ha pour la construction d'environ 3600 logements. En termes de consommation foncière, cela signifie que le document va consommer dans les dix prochaines années plus de la moitié de ce qui a été consommé

les dix dernières années. Le document n'est pas en phase avec les objectifs affichés au niveau national concernant la limitation de la consommation foncière. Pour mémoire, concernant la consommation des terres agricoles, la loi de Modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 affichait un objectif de réduction de moitié du rythme d'artificialisation des sols à l'horizon 2020. La densité de l'habitat prévue est de 20 logements/ha. Bien qu'en progression, aux vues de la proximité de métropoles et du développement des infrastructures de transport, la densité d'habitats de 20 logements par hectares est relativement modérée. De plus, il est à noter que la séparation entre surfaces consommables pour l'habitat et pour les activités économiques est peu marquée et mériterait clarification.

En conclusion, nous ne pouvons que regretter la légèreté avec laquelle le dossier qui nous est soumis traite la problématique des sites et sols pollués et son manque d'ambition en matière de limitation de la consommation d'espace. Aussi, la FRAPNA Isère - qui devient FNE Isère - formule un avis défavorable au projet de PLUi des Vallons de la Tour et de la Vallée du l'Hien.

Nous vous remercions de l'attention que vous accorderez à nos présentes observations et nous vous prions, Monsieur le président de la commission d'enquête, de bien vouloir recevoir nos sincères et respectueuses salutations.

Francis ODIER, Président FRAPNA Isère

#### La réponse de la CCVD

- *En lien avec la remarque déposée par Monsieur PIERRE VALIN, nous allons étudier les possibilités d'ajustement du rapport de présentation pour intégrer des éléments au sujet de l'ancienne décharge sur la Chapelle de La Tour. Comme pour le PLU actuel de la Chapelle de La Tour, un zonage spécifique pourrait être envisagé sur le secteur. Il s'agit vraisemblablement d'un oubli plus que d'une volonté de masquer les choses. Comme l'indique la Commission d'enquête dans son PV, il y a un manque d'éléments concrets sur ce sujet précis qui semble, par ailleurs, dépasser la simple portée du document d'urbanisme intercommunal. S'il existe un réel risque de pollution avéré, il convient de vérifier avec les services de l'Etat s'il y a nécessité de mettre en place une servitude d'utilité publique au regard de la pollution. Auquel cas il est de compétence du préfet de la mettre en place. Et elle sera annexée au PLUi par simple mise à jour de celui-ci et s'imposera directement à toutes les autorisations du droit des sols. Rajout de cette information dans le rapport de présentation. Nous vérifierons que le PAC et les services de l'Etat ne mentionnent rien à ce sujet rien dans leur avis.*

#### VALLIN Pierre

(...) L'information essentielle (...) concerne l'absence dans le dossier de consultation des points suivants :

- L'existence sur notre commune (La Chapelle de la Tour) d'une installation classée en cours de réhabilitation,
- L'existence de stockages techniques de déchets toxiques, broyés, dangereux mélangés aux déchets ménagers : plomb, mercure, huiles, peintures, produits médicaux et vétérinaires, produits phytosanitaires interdits ...
- Leurs lieux de stockage précis,
- Les contraintes pendantes émises par le service de l'environnement de la Préfecture
- La déshérence administrative du dossier de reclassement,
- Les obligations que chaque citoyen a, selon la charte de l'environnement, au vu et au su d'une pollution avérée : écoulement des lexiviats dans le milieu naturel par débordement des bassins de rétention. (...)



### La réponse de la CCVD

- *Se reporter à la réponse sur l'avis de la FRAPNA. Nous allons étudier les possibilités d'ajustement du rapport de présentation pour intégrer des éléments au sujet de l'ancienne décharge sur la Chapelle de La Tour. Comme pour le PLU actuel de la Chapelle de La Tour, un zonage spécifique pourrait être envisagé sur le secteur. Il s'agit vraisemblablement d'un oubli plus que d'une volonté de masquer les choses. Comme l'indique la Commission d'enquête dans son PV, il y a un manque d'éléments concrets sur ce sujet précis qui semble, par ailleurs, dépasser la simple portée du document d'urbanisme intercommunal. A compléter avec le BE LATITUDE pour élément de réponse concernant consommation foncière.*

### CHARLOT Sylvain (registre électronique 19)

J'ai parcouru les différentes pièces du PLUi qui sont très bien structurées et cohérentes dans leur ensemble.

Elles sont d'une grande qualité rédactionnelle et graphique, permettant une bonne appréciation des enjeux et propositions effectuées.

Quelques remarques subsistent à la lecture précise des pièces, notamment en ce qui concernent les dispositions spécifiques aux toitures et aux énergies renouvelables. En ce qui concerne les EnR, les spécificités techniques ne sont pas intégrées, leur déploiement est limité sans justification, ne permettant pas d'exploiter au mieux le gisement potentiel dans un contexte de transition énergétique nécessaire. Concernant les dispositions relatives aux toitures, elles risquent de rendre compliquées certaines instructions de demande de PC.

D'autres remarques portent sur les modalités d'intervention sur le bâti ancien antérieur à 1960 (perçement et menuiseries), basées sur une confusion entre période de construction et procédés constructifs.

Enfin, l'OAP sur le centre du Village de la Chapelle de la Tour me semble, dans une logique de restructuration de "cœur de village", d'une part apporter des contraintes fortes en termes d'organisation générale et d'implantation des stationnements et bâtis, et d'autre part manquer d'orientations claires en terme de mobilité douce.

### La réponse de la CCVD

- *Déjà traité précédemment. Les propositions d'ajustement du règlement écrit paraissent très pertinentes et seront étudiées afin de modifier le règlement si nécessaire, avant approbation.*

### Bernard GALLETY (registre électronique 26)

Observation déposée pour le compte de M. et Mme René et Michèle MERMET (...).

Elle concerne le classement (...) des parcelles AB84 et AB85 sur la commune de Dolomieu (...).

Deux observations d'ordre général s'imposent au préalable.

1/ Dans l'introduction du rapport de présentation (...) du PLUi, il est indiqué que l'Etablissement public de coopération intercommunale Les Vals du Dauphiné diligente deux procédures distinctes d'élaboration d'un PLUi, pour les parties Est et Ouest de son territoire (...).

Il est notamment précisé que :

« Ces deux PLUi menés parallèlement avec un décalage dans le temps des différents stades de la procédure, visent à mettre en cohérence le développement à l'échelle de l'ensemble global des VDD. (...) A terme, ces deux documents devraient pouvoir fusionner facilement. »

Dans ce contexte, il est surprenant que l'enquête publique relative au projet de PLUi Ouest ait été programmée avant que le projet de PLUi Est ait été lui-même arrêté, la phase de concertation se poursuivant encore le concernant.

(...) La présente enquête publique apparaît donc prématurée

2/ Le projet de PLUi Ouest se caractérise par un recours important aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans les zones urbaines et d'urbanisation future. Sur le plan foncier, leurs périmètres représentent une surface globale de 55,45 ha alors que celle des secteurs inscrits dans l'enveloppe urbaine « en dent creuse des quartiers résidentiels » atteint 41,47 ha (...).

Les auteurs du projet de PLUi lient ce choix à la prise en compte du phénomène de rétention foncière. On discerne mal comment la multiplication des OAP pourrait constituer un remède. Bien au contraire, il est susceptible d'aggraver ce phénomène par l'accentuation des effets de la rétention foncière volontaire en subissant un potentiel de rétention subie. (...). A défaut de pouvoir obtenir [un consensus des différents propriétaires], l'OAP est vouée à rester au stade du prévisionnel, parfois irrémédiablement. Son instauration aboutit donc à geler du foncier (...) et cela au détriment des propriétaires d'autres espaces constituant des disponibilités foncières répondant aux objectifs du PADD, non classés en zone urbaine.

3/ Tel est le cas des parcelles AB84 et AB85 qui forment à l'évidence une dent creuse avec la partie Est de la parcelle voisine AR505. (...)

En tout état de cause, pour les secteurs de développement en extension des enveloppes urbaines existantes, encadrées par des OAP, les auteurs du PLUi précisent que huit d'entre elles « *constituent le parachèvement d'une enveloppe urbaine, (...).* » Indéniablement, le secteur auquel appartiennent les parcelles AB84 et AB85 représente ces caractéristiques (...).

Leur classement procède donc d'une erreur manifeste d'appréciation (...).

#### Réponse de la CCVD

- *Concernant la remarque sur la stratégie d'élaboration des deux PLUi décalés dans le temps. Il est précisé que ces deux procédures sont bien élaborées conjointement. Le même prestataire a par ailleurs été retenu à l'issue d'une consultation pour assister la Communauté de communes dans l'élaboration de ces deux documents d'urbanisme. La structure du règlement, ainsi que la forme et les règles applicables au zonage sont traités de la même façon à l'Ouest et à l'Est. Les objectifs de production de logements sont également traités en cohérence, avec en parallèle la procédure d'élaboration du PLH des Vals du Dauphiné. Les services de l'Etat et le SCoT Nord-Isère qui ont été étroitement associés à ces deux procédures d'élaboration, sont vigilants par rapport à cette vision d'ensemble à l'échelle des Vals du Dauphiné. Voir notamment à ce sujet la remarque du SCoT Nord-Isère sur le développement économique dans son avis concernant le PLUi Ouest.*
- *Ces deux procédures s'inscrivent toutefois dans des contextes réglementaires différents, puisque sur la partie Ouest des Vals du Dauphiné, les anciens EPCI s'étaient engagés dans deux procédures d'élaboration de PLUi dans le cadre des sursis d'opposabilité accordé au POS par la Loi MACRON notamment. Ce qui n'est pas le cas de la partie Est où les deux PLUi désormais fusionnés en une seule et unique procédure ont été prescrits ultérieurement. L'objectif est bien, à terme, dans un délai restreint d'engager une révision permettant de fusionner ces deux PLUi Est et Ouest.*
- *Concernant la remarque sur les OAP, il est notamment précisé que ces projets encadrés de développement urbain, doivent permettre aux Communes de répondre aux objectifs de densification fixés par le SCoT Nord-Isère. La densité est rarement respectée dans le cadre de projets diffus mobilisés sur les dents creuses de l'enveloppe urbaine. De même ces projets dans le diffus répondent rarement au besoin en logements de toute la population, puisqu'ils sont*



majoritairement tournés vers le développement d'habitat de type individuel dans le cadre de lotissement. Or le diagnostic fait apparaître un besoin de logements plus petits, plus adaptés, aux jeunes ménages et aux populations vieillissantes. L'objectif est de promouvoir une diversification des formes d'habitat, ainsi qu'une densification maîtrisée et raisonnée des parcelles inscrites dans ces secteurs d'OAP. Un certain nombre des secteurs d'OAP sont par ailleurs en maîtrise foncière communale et ne sont donc justement pas concernés par ces problématiques de dureté foncière. Le rapport de présentation pourra être complété pour expliquer ces éléments.

**Caroline CAMIERE (registre électronique 41)**

Réponse de la CCVD

Traité précédemment également. L'OAP remise en question dans l'argumentaire ne devrait pas être conservée, compte-tenu notamment de l'impact du PPRM en cours d'élaboration sur les parcelles qui la compose.

**Nicole CHOCHINA**

La Maison n'est pas spécifiquement fléchée pour accueillir des commerces ou des services. En revanche ce secteur peut effectivement accueillir cette destination si c'était nécessaire, compte tenu de sa localisation centrale.

**Alain COUTURIER**

Réponse de la CCVD

Il n'est pas prévu de modifications de ces parcelles agricoles au niveau de la carte des aléas.

**Jessica HENICKE (registre électronique 62)**

Réponse de la CCVD

Les règles énoncées dans l'avis ne correspondent pas aux règles du futur règlement du PLUi. En principe il n'y a aucun obstacle pour qu'un exploitant agricole installe ce genre d'abris en zone agricole. Les limitations ne concernent que les annexes aux habitations.

**Daniel VITTE (registre électronique 45)**

Réponse de la CCVD

Réponse favorable pour effectuer les modifications entre zone N et A, compte tenu de la présence de l'exploitation agricole.

**Laurent MICHEL (Maire Le Passage) (R6)**

Réponse de la CCVD

Ok pour réduction de l'ER 104 et pour création d'un nouvel ER pour éventuelle STEP. Pour le reste de la demande, se reporter à notre réponse au sujet de l'avis des services de l'Etat et du SCoT.

**Anonyme (registre électronique 55)**

Réponse de la CCVD Ok pour retirer l'ER n°90

**Marcel-Eric COSTE (R8)**

*A priori les parcelles sont bien intégrées à l'enveloppe urbaine. (Dans la limite du possible pour la parcelle AC0170)*

**Jean GALIEN (courrier)**

*Réponse de la CCVD*

*La création d'un STECAL n'est plus possible entre l'arrêt et l'approbation. La consultation de la CDPENAF étant déjà passée. La réponse est donc défavorable. Il faudra procéder à une modification du document d'urbanisme à la suite de son approbation.*

**Madame LACKME**

*Réponse de la CCVD*

*Le règlement indique qu'en cas de travaux ces éléments doivent être reconstitués donc la possibilité de remplacer les arbres dangereux est tout à fait envisageable.*

**Olivier PONCET**

*Réponse de la CCVD*

*Le projet de PLUi présente une extension de l'enveloppe urbaine à cet endroit, toutefois il n'y a pas de PC dans le logiciel d'instruction. Nous allons étudier la refonte du tracé en fonction des PC réellement accordés sur le secteur si la Commission d'enquête publique nous en fait expressément la demande et en appliquant les différentes règles de cohérence.*

#### **Réponses aux questions sur le PLUi (catégorie 11 : 43 observations)**

*OAP Hauts de St Roch à La Tour du Pin :*

*Plusieurs avis émis par le public sont très défavorables à l'urbanisation des Hauts de St Roch dans le cadre d'une OAP. Outre les arguments très personnels sur le mode « not in my backyard » qui consiste à bien vouloir un développement mais sans répercussions sur l'environnement immédiat de ceux qui sont déjà là, d'autres remarques sont à prendre en considération :*

*« Le quartier des Hauts de Saint-Roch est un quartier de transition entre la ville et la campagne. Or le nombre de logements attendus (150) est trop important pour pouvoir conserver cette identité », veiller à « ne pas surcharger les services publics déjà insuffisants (écoles, collège, connexion internet...) et de limiter la circulation déjà conséquente ».*

*Plusieurs personnes s'inquiètent de l'impact que pourraient avoir les immeubles R+1 sur le paysage.*

*Enfin, deux avis signalent le faible débit de la connexion internet et craignent que l'apport de nouveaux habitants ne détériore encore plus cette connexion.*

#### **Avis de la Commission d'Enquête**

La localisation de cette OAP pose effectivement de manière forte la question des communications avec le centre-ville : accès routier limité forte dénivellation, distance par rapport au centre-ville important, mode doux problématique : ces questions incitent à réfléchir sur la validité de cette OAP, ou au moins sur le tempo de sa mise en œuvre.

Certes, le SCoT incite à renforcer la centralité de La Tour du Pin, seule ville-centre de la CCVD, et la densité de logements reste en dessous des préconisations de ce SCoT. Mais cette OAP, une fois réalisée, n'aura que très peu d'impact sur la centralité de la ville, étant très extérieure à celle-ci (3km), et la difficulté de la joindre par des modes doux de communication risquent d'aggraver l'afflux de voitures vers la ville. Pour la mise en œuvre, nous recommandons, dans un premier temps, de n'ouvrir que la partie Est à l'urbanisation, et d'évaluer au bout de 2 ans, les répercussions sur la circulation et sur l'utilisation, par les habitants du quartier, des équipements du centre-ville.

### Le Rual

Plusieurs personnes, dont le Conseil Municipal de la commune, demandent que le Rual (commune Le Passage) reste classé en zone U, et que soient incluses dans cette zone U les nouvelles maisons situées le long de la voie publique sur laquelle sont installés les réseaux. Les arguments utilisés sont la présence d'un réseau d'assainissement (payé par la commune, donc par les impôts des habitants), et le fait que l'interdiction de construire sur ces parcelles empêchera des enfants du pays de s'y installer.

Mais selon les préconisations du SCoT, Le Passage dépasse déjà largement le niveau de production de logements d'un bourg relais et la capacité de la station d'épuration est d'ores et déjà dépassée.

Ces deux raisons me semblent justifier pleinement le gel de ces parcelles, remettant à une éventuelle révision du PLUi leur ouverture à l'urbanisation. Peut-être un classement en zone AU permettrait-il de ne pas fermer complètement le devenir de cette extension, sans pour autant engager sa réalisation.

#### Avis de la Commission d'Enquête

La CE prend acte du travail important de réflexion mené par la CCVD au sujet des remarques à caractère collectif concernant notamment les OAP en vue d'améliorer la qualité du PLUi. La CE recommande de prendre en compte les remarques ci-dessous notamment dans le cas de l'OAP Sr Roch, l'enquête ayant confirmé que la densité envisagée par la CCVD était sans doute proche de la limite d'acceptabilité par les habitants actuels de la zone.

### 6.3.12. Catégorie 12 = observations diverses (9 demandes)

CESSIEU	OAP Extraz – Bourbre nous avons repris dans le projet de PLUi, les principes qui figuraient dans le PLU de la Comme de Cessieu adopté en 2017. Toutefois nous allons étudier la possibilité d'appliquer la servitude LLS à l'ensemble du périmètre d'OAP et non pas à un tènement spécifique.
DOISSIN	OAP Chemin de la rivière : Comme le précise l'avis, d'autres périmètres d'OAP ont été proposés aux élus de la Commune, lors de l'élaboration du projet de PLUi. Après concertation c'est finalement le projet OAP Chemin de la Rivière qui a été retenu. La Commune n'a pas émis d'avis défavorable à ce sujet lors de sa consultation dans le cadre légal prévu par la procédure d'élaboration du PLUi. Il n'est donc pas prévu de revenir sur ce projet d'OAP. Concernant la remarque sur l'ER, nous interrogerons la Commune sur la pertinence du dimensionnement de ce dernier.
DOLOMIEU	OAP Champ de Mars : consultation de la Commune pour obtenir des informations complémentaires par rapport au dossier qui concerne l'OAP. Une suppression de l'OAP n'est pas envisageable. Ou si c'était le cas une partie des parcelles repasserait en zone agricole compte-tenu de leur situation.
LA CHAPELLE DE LA TOUR	OAP Centre Village : en lien avec l'observation de CHARLOT Sylvain (registre électronique 19). Ces remarques seront prises en compte dans la rédaction de l'OAP. Des précisions à apporter sur les circulations modes doux. Nous n'avons pas retrouvé dans votre tableau d'autres remarques en lien avec cette OAP ?
LA TOUR DU PIN	OAP Haut de St Roch : en lien avec certaines observations traitées précédemment. Notamment CHOLET Cyrille (registre électronique 16). Il n'est pas envisagé la suppression de cette OAP, ni la diminution de la densité et du nombre de logements proposés. Il faudra se référer à l'avis du SCoT Nord-Isère et des services de l'Etat à ce sujet. L'OAP est d'ores et

	<p>déjà bien en-dessous des objectifs fixés par le SCoT Nord-Isère en matière de densité. Atteindre cet objectif de densité avec uniquement de l'habitat individuel n'est pas envisageable non plus. Il conviendra également de se référer à la première partie du cahier des OAP qui esquisse les formes d'habitat attendues dans le cadre des OAP et notamment l'habitat intermédiaire qui permet de tendre vers une densité des constructions acceptable et raisonnée. Des ajustements pourront être intégrés dans le texte associé à l'OAP afin de préciser qu'il est attendu dans le futur projet, un travail spécifique sur l'implantation des bâtiments les plus hauts, afin de ménager les vues existantes sur le grand paysage tout en préservant des percées visuelles.</p> <p>OAP le Ronfet : nous interrogerons la Commune et le bureau d'études pour étudier la pertinence des modifications proposées. Et notamment l'intégration de nouvelles parcelles au périmètre pour traiter la question des eaux pluviales.</p>
LE PASSAGE	<p>Quartier Le Rual : malgré la forte mobilisation de ses habitants, le hameau ne remplit pas les conditions pour le tracé d'une enveloppe urbaine. (On comptabilise moins de 15 constructions regroupées à usage d'habitation) avec des coupures de plus 50 mètres par endroit entre les constructions. Réintégrer ce hameau reviendrait à fragiliser la cohérence d'ensemble du document d'urbanisme. A noter également que le tracé d'une enveloppe urbaine se faisant au plus proche des constructions, il n'y aurait de toute façon quasiment aucune disponibilité foncière si tracé il devait y avoir. Cette modification n'est donc pas envisagée.</p> <p>OAP Le Souzan : compte-tenu des avis respectifs des services de l'Etat et du SCoT Nord-Isère sur la Commune de Le Passage, nous n'avons pas d'autres choix que de reporter une partie de l'OAP au-delà du projet de PLUi. Toutefois le rapport de présentation du PLUi évoquera la globalité de l'OAP telle qu'elle a été travaillée avec les élus et présentée aux différents propriétaires.</p>
ST VICTOR DE CESSIEU	<p>OAP La Garinne – Cartalier : Le périmètre initial de l'OAP a été réduit suite à une réunion de présentation du projet de PLUi préalablement à l'arrêt. L'objectif</p>

**Cessieu** : La CCVDD étudie la possibilité d'appliquer la servitude LLS à l'ensemble du périmètre de l'OAP et non un tènement.

**Doissin** ; L'O.A.P. chemin de rivière a été retenue. Compte tenu du respect de la procédure dans cette désignation, il n'est pas prévu de revenir sur ce choix. Pour E.R, la CCVDD contacte la commune.

**Dolomieu** : La suppression de l'OAP n'est pas envisageable.

**La Chapelle de la Tour** : Des précisions seront apportées aux circulations mode doux.

**La Tour du Pin** : Saint Roch : La suppression ou la diminution de la densité n'est pas envisageable. Cette OAP est en dessous des objectifs du SCoT en matière de densité. Il faut consulter les premières pages des OAP pour les différents modèles d'habitat notamment l'habitat intermédiaire qui permet de tendre vers une densité des constructions acceptable et raisonnée. Des ajustements seront intégrés

**Le Ronfet** : Etude de la pertinence des modifications proposées, et notamment l'intégration de nouvelles parcelles pour traiter les eaux pluviales.

**Le Passage** : Le Hameau (Le Rual) ne remplit pas les conditions pour le tracé d'une enveloppe urbaine : 15 constructions avec des intervalles ente maisons limites à 50 mètres.

Pour le Souzan il est proposé un phasage compte tenu des remarques de L'Etat et du SCoT.

**Question N°1 de la commission d'enquête:** « Les observations convergentes de nombreux administrés nécessitent une prise en considération particulière. Elles concernent notamment diverses OAP ou hameaux en s'opposant généralement au programme de développement urbain prévu comme c'est le cas pour le quartier St Roch à La Tour du Pin. Elles peuvent également porter sur une demande de rétablissement d'un statut urbain pour l'ensemble d'un hameau comme c'est le cas du Rual (Commune du Passage). Au-delà des exposés figurant déjà dans le dossier d'enquête, la Commission d'Enquête souhaiterait connaître les principaux arguments complémentaires qui peuvent être apportés par le Maître d'ouvrage du PLUI aux objections ou requêtes formulées dans le cadre de l'enquête ? »

**Question N°2 de la commission d'enquête:** La Commission d'Enquête souhaiterait connaître les principaux arguments complémentaires qui peuvent être apportés par le Maître d'ouvrage du PLUI aux objections ou requêtes formulées dans le cadre de l'enquête ?

Réponse de la CCVD :

- *Les objectifs de densité qui sont souvent ceux qui heurtent les habitants, ou le voisinage ne peuvent pas être remis en cause. En effet il est rappelé que dans leurs avis l'Etat, le SCOT souhaitent une densification plus importante des OAP présentées. Concernant la définition du hameau elle a été donnée dans le rapport de présentation, : il s'agit d'un regroupement d'au moins 15 constructions d'habitation éloignées de moins de 50 m et ne présentant pas de bâti agricole. Dans le cas de présence d'un bâti agricole encore en fonction d'une exploitation professionnelle, le caractère agricole domine, et le groupement bâti n'est pas zoné en U.*

## Chapitre 7

### **7.1. REPONSE du MAITRE D'OUVRAGE**

aux

#### **RECOMMANDATIONS**

des

**PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES** [Page 155](#)

et

**COMMENTAIRES de la COMMISSION D'ENTENTE**

### **7.2. REPONSE du MAITRE D'OUVRAGE**

aux

#### **RESERVES**

des

**PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

et

**COMMENTAIRES de la COMMISSION D'ENTENTE** [Page 176](#)

*NB ; En caractères bleus les réponses de la CCVDD.*

## 7.1. Les REPONSES du MAITRE d'OUVRAGE aux RECOMMANDATIONS des PPA et COMMENTAIRES de la COMMISSION d'ENQUÊTE.

### 7.1.1. Les RECOMMANDATIONS d'ORDRE GENERAL 12 recommandations et 5 questions de la commission

#### Recommandations de l'ETAT :

**R 1°** Mettre sur internet les **documents d'urbanisme** et leurs évolutions ultérieures conformément à l'ordonnance N° 2013-1184.

➤ *Le PLU sera versé sur le Géoportail de l'urbanisme selon les règles nationales*

**R 2°** Il convient de rappeler sur les règlements graphiques et écrits, en dehors des exceptions, dans l'attente de l'approbation du PPRM, toute zone soumise à **un aléa minier est inconstructible** en précisant qu'il s'agit d'une disposition provisoire. Chaque carte d'aléas doit être accompagnée de documents de justification.

➤ *L'avis de l'ETAT sur les aléas miniers sera intégré dans le PLUI.*

**R 3°** Les documents de connaissance des risques opposables (PPRN et PPRI) sont placés dans le dossier du règlement alors que ce sont **des servitudes d'utilité publique qui doivent figurer en annexe du PLUI**. Il est conseillé de faire un renvoi aux annexes contenant ces servitudes dans les règlements graphiques écrits en indiquant l'intitulé du PPRI concerné.

➤ *L'avis de l'ETAT sur les SUP sera intégré dans le PLUI. Rappelons que les SUP sont de la compétence du Préfet qui devra transmettre ce document mis à jour à la CCVDD.*

**R 4°** Il faut reporter sur le document graphique les périmètres de captage d'alimentation en eau potable. Il faut insérer les déclarations d'utilité publique dans les annexes.

➤ *L'avis de l'ETAT sur les captages sera intégré dans le PLUI. Rappelons toutefois, que les captages faisant l'objet d'une DUP sont des SUP et en tant que telles sont annexées au PLU*

**R 5°** Il conviendrait d'autoriser explicitement les travaux dans le règlement associé à la trame des corridors écologiques.

➤ *Les travaux possibles en matière de voiries, réseaux dans les zones humides et les trames corridors seront explicités dans le règlement du PLU.*

#### Recommandations du DEPARTEMENT et de l'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

**R 6°** Le département demande d'exclure la trame zone humide des emprises publiques des routes départementales. L'autorité départementale demande de vérifier par une analyse de terrain réalisée par un écologue que des zones humides ne figurant pas sur l'inventaire départemental ne sont pas présentes sur ces zones.

➤ *Le PLU a intégré dans le zonage et sans retouche l'inventaire du même conseil Départemental sur les zones humides. Aussi afin de ne pas bloquer d'éventuels travaux sur les zones humides le règlement précisera les travaux possibles sur les axes de voiries intégrés dans cet inventaire qui ne sera pas retouché.*

**R 7°** : Il est utile de rappeler qu'à propos des lignes Transisère, le département agit par délégation. La ligne quotidienne 1450n Dolomieu-Montcara est à ajouter au descriptif.

➤ *Ces éléments seront rappelés dans le rapport de présentation du PLUI.*

**R 8°** Le PADD mentionne un schéma cyclable qui n'est pas repris.



- *Le schéma cyclable ne nécessite pas forcément la mise en place d'emprises supplémentaires. Aussi le PLU ne reprend pas d'emplacements réservés.*

- **R 9 °** : Le PLU ne mentionne pas le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée. Il conviendrait de le compléter et d'annexer une **cartographie des itinéraires** inscrits au plan. Un **rappel de son existence dans le règlement écrit** des zones concernées garantirait une meilleure prise en compte.

*Les PDIPR sont mentionnés dans le rapport de présentation du PLUI. Ces points du rapport pourront être précisés. La cartographie des itinéraires pourra être intégrée au rapport de présentation, si le Département la communique à la CCVDD. Mais les PDIPR ne relèvent pas du champ réglementaire de l'urbanisme et ne peuvent être intégrés au règlement graphique ou écrit sauf à ce que le Département ait besoin d'emplacements réservés pour les renforcer. Mais le Département n'a pas porté à la connaissance de la collectivité ce besoin d'ER. Par ailleurs on rappelle que les PDIPR ne font pas non plus partie de la liste des annexes au PLU aujourd'hui bien définie par les articles R151-51 à, R151 53 du code de l'urbanisme.*

**R 10 °** : Il est étonnant que la création de l'aire de grand passage demandée à l'échelle des 3 intercommunalités du nord Isère soit présentée en zone U et interdite en zone A et en zone N. Ces équipements sont en général classés en zone agricole ou naturelle.

- *L'aire de grand passage peut constituer un équipement lourd selon les aménagements et les constructions nécessaires. Ce type d'aménagement n'est pas compatible avec la définition d'une zone agricole ou d'une zone naturelle prévue par le code de l'urbanisme de la façon suivante :*
- *Article R151-22 : Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*
- *Article R151-24 : Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
  - 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
  - 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
  - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
  - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
  - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

**R 11 °** : Pour le développement des activités touristique, **des précisions sont nécessaires pour prévoir les étangs susceptibles d'être autoriser à aménager par le règlement.**

- *Le PADD prévoit la possibilité d'aménager des étangs dans le cadre du développement des loisirs sur le territoire (pêche, randonnées). Le classement des étangs en zones N ou en zones A selon leur situation permet ces aménagements légers. La volonté n'est pas de développer des infrastructures lourdes.*

**R 12 °** : Le département demande l'implantation d'un abri à sel et demande qu'une exception soit faite au même titre que les hangars agricoles ouverts pour cet équipement.

- *La parcelle est en zone U du PLUI. Rien ne s'oppose à la construction du hangar à sel sur le plan de l'urbanisme. Toutefois la parcelle est concernée par des risques naturels et restera soumis au règlement risques défini par la doctrine de la DDT38.*

**R 13 °** : Pour le développement des activités touristique, **des précisions sont nécessaires pour prévoir les étangs susceptibles d'être autoriser à aménager par le règlement.**

- *Le PADD prévoit la possibilité d'aménager des étangs dans le cadre du développement des loisirs sur le territoire (pêche, randonnées). Le classement des étangs en zones N ou en zones A selon leur situation permet ces aménagements légers. La volonté n'est pas de développer des infrastructures lourdes.*



**R 14 °:** Le département demande l'implantation d'un abri à sel et demande qu'une exception soit faite au même titre que les hangars agricoles ouverts pour cet équipement.

- *La parcelle est en zone U du PLUI. Rien ne s'oppose à la construction du hangar à sel sur le plan de l'urbanisme. Toutefois la parcelle est concernée par des risques naturels et restera soumise au règlement risques défini par la doctrine de la DDT38.*

**Question N°1 Quelles précisions à apporter dans le règlement pour les travaux associés à la trame écologique**

*Une disposition sera intégrée pour autoriser explicitement les travaux associés à la trame des corridors écologiques.*

**Question N°2 Est-il envisager de prendre en compte le rappel des règles des zones humides**

*Le PLUI actuel identifie les zones humides inventoriées au titre de l'article L151-23 sur le zonage. Le règlement du PLUI indique ce qui peut être réalisé sur les espaces identifiés au titre des zones humides de la façon suivante .*

*« Les zones humides : Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation (sentiers parcours de découverte...) sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents ».*

*Il est proposé de compléter ce règlement pour permettre les aménagements des réseaux et des voies existantes.*

**Question N°3 : Préciser dans le règlement les aspects réglementaires liés aux aménagements touristiques**

*Les aménagements touristiques non lourds (sont possibles dans les zones A et N (aménagements d'aires de jeux de parcours, ainsi que les installations et aménagements qui relèvent des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires (ce qui peut intégrer des sanitaires, buvettes etc). Il n'est pas envisagé d'aménagements lourds. Ceux-ci nécessiteraient une zone U spécifique. ° Les PDIPR ne relèvent pas du champ du PLUI. (Cf explication ci-avant).*

**Avis de la commission. Les réponses de la CCVD vont dans le sens d'une amélioration substantielle du document qui faciliteront ses conditions de mise en œuvre. Elles sont jugées satisfaisantes par la Commission d'Enquête.**

**7.1.2. Recommandations à propos du RAPPORT de PRESENTATION. 12 recommandations et 5 questions de la commission**  
**Recommandations de l'Etat**

**R 1°** : Revenir sur les OAP qui couvrent certains secteurs non urbanisés et en zone à risque minier qui doivent être déclarés inconstructibles. Les documents non opposables comme les cartes des aléas naturels, les cartes d'analyse enjeux-risques et les cartes des aléas miniers devront être positionnés en annexe du rapport de présentation du PLUi en tant qu'éléments de justification et non dans le dossier du règlement graphique. Les grilles de traduction des aléas en risques aux pages 18, 19,35,38, sont des éléments de justification des règles qui doivent figurer dans la partie justification du rapport de présentation et non dans le règlement.

➤ *Ces éléments seront intégrés*

**R 2°** : Urbanisme :

Le potentiel de construction des communes périurbaines peut être pris en compte pour concourir à l'atteinte des objectifs de la ville centre. L'application de cette possibilité nécessite d'être plus clairement précisé dans le rapport de présentation. Nécessité de clarifier la référence au volume ou à la densité.

➤ *Le rapport de présentation précisera ces points notamment en intégrant les projets non cités de renouvellement urbain sur la ville centre de la Tour du Pin, permettant d'approcher la production de logements et les densités demandées par le SCOT*

### Recommandations GTR Gaz

**R 3°** Cahier 3 page 44. A compléter par la mention des installations annexes.

Cahier 8 page 7 : les servitudes associées aux ouvrages de transport doivent être mieux définies (voir fiche d'information sur les SUP). Les moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque doivent être exposés.

➤ *Ces éléments seront intégrés.*

### Recommandations du SCoT.

**R 4°** Sur l'enveloppe globale de surfaces en extension des ZAE, il s'agira d'enrichir la partie justification des choix (rapport de présentation), afin de faciliter la comparaison est/ouest.

➤ *Ces éléments seront intégrés*

### Recommandations du DEPARTEMENT

**R 5** : Le rapport de présentation devrait décrire de manière plus détaillée les espaces naturels sensibles ENS. La zone humide des Sorlin, se nomme la zone humide des fontaines. Quatre ENS et non 3 disposent d'un plan de gestion. L'état initial de l'environnement pourrait également être étayé par une présentation des ENS.

➤ *Ces éléments seront intégrés*

Il conviendrait que le secteur ENS et la zone humide des fontaines soient entièrement protégées.

➤ *L'ensemble des zones humides inventoriées ont été protégées. Toutefois ces points seront vérifiés et corrigés le cas échéant. L'ensemble des trames d'intervention des ENS est dans le PLUi entièrement inscrite en zone naturelle et est protégée. Toutefois ces trames seront vérifiées de façon à ce qu'elles soient entièrement en zone naturelle en cas d'erreur.*

**R.6°** Pour les corridors écologiques, il faut améliorer leur protection en intégrant dans le règlement l'interdiction d'abattage, d'exhaussements. Nécessité de lister les éléments du patrimoine y compris le petit patrimoine.

Des justifications plus étayées dans le rapport de présentation permettrait de clarifier les secteurs définis en référence au patrimoine. Les prescriptions relatives au patrimoine protégé restent assez générales et pourraient être plus précises.

- *Les corridors écologiques sont identifiés au titre de l'article L151-23 interdisant tout aménagement. Toutefois il pourra être précisé que les exhaussements soient interdits. Les abattages relèvent du code forestier et de l'arrêté départemental. Le plu ne peut pas se substituer à ces réglementations. Cependant l'identification au titre des articles L151-19 ou 23 oblige à au dépôt d'une DP en cas de travaux, celle-ci pouvant être refusée sur motivation. Par ailleurs on rappelle que ces corridors concernent les abords des cours d'eau dont certains font l'objet de travaux par le contrat de rivières et qu'il n'est pas judicieux d'interdire un abattage lors de ces travaux concourant à la réduction des risques et/ou à la renaturation de cours d'eau.*

### Recommandations de l'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

**R.7** ° Préciser dans le rapport de présentation « les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ».

- *Ce point sera complété*

**R 8** ° Compléter la présentation des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre en présentant leurs valeurs (absolues et par habitant et par commune) en séparant celles liées au transport et celles liées à l'habitat et en les comparant avec les moyennes nationales ;

- *Ces éléments seront intégrés*

**R 9** ° Présenter dans le rapport de présentation les capacités de densification et de mutation au sein des espaces effectivement bâtis. Elle recommande pour ce faire de préciser la délimitation de l'enveloppe bâtie et les disponibilités à l'intérieur de celle-ci commune par commune ainsi que par niveau de polarité. Elle recommande de clarifier les surfaces des zones d'activités existantes et, notamment, celles encore disponibles, ainsi que celles des friches économiques ;

- *Cette enveloppe bâtie a été définie et expliquée dans le rapport de présentation ainsi que l'analyse des gisements fonciers existants dans cette enveloppe. Ces éléments seront repris dans l'évaluation environnementale.*

**R 10** ° Reprendre et d'approfondir la justification des choix retenus par le projet, notamment pour mieux justifier le niveau d'extension autorisé dans les villages, la faiblesse des densités moyennes des OAP de la ville centre et de ses communes périphériques, ainsi que les besoins en matière de foncier économique ;

- *Ce point sera complété*

**R 11** ° Préciser les indicateurs, les modalités et critères retenus pour suivre les effets du plan sur l'environnement. Elle recommande pour ce faire de mettre en place de suivi unique et d'approfondir le dispositif proposé, en veillant à ce que les fréquences d'élaboration et de collecte des différents indicateurs permettent une détection précoce des impacts négatifs imprévus de façon de pouvoir envisager, en temps utile, les mesures appropriées ;

- *Ce point sera précisé*

**Question N°1 : Préciser de manière quantitative comment les potentiels de construction des communes péri-urbaines viennent concourir aux besoins de la ville centre**

*Réponse de la CCVDD*

*Il convient de vous référer au tableau page 25 cahier n°9 du rapport de présentation (Voir extrait ci-dessous). Conformément à ce qui est effectivement prévu par le SCoT Nord-Isère, les secteurs agglomérés des Communes périurbaines de Saint-Jean de Soudain et Saint-Clair de La Tour viennent concourir aux besoins de la ville centre. Notamment à travers deux OAP. (Val de Bourbre et ancien Lycée Horticole) Pour environ 225 logements. Il n'y a en revanche pas de foncier disponible dans le secteur aggloméré de la Commune de la Chapelle de La Tour. Nous n'avons donc pas retenu de potentiel foncier pour nourrir les objectifs de la Ville Centre sur cette commune*

				Nb de logements potentiels			
				Foncier nu	RU	Surface en ha	Densité moyenne
VILLE CENTRE	LA TOUR DU PIN	Clerget	Enveloppe		40	0,4	100,0
		Lycée horticole	Enveloppe		55	1,2	45,8
		Le Ronfet	Enveloppe	30		2,7	11,1
		Hauts de St Roch	Extension	150		5,7	26,3
		St-Clair de la Tour / Le Martinet*	Enveloppe	75		2,2	34,1
		St-Jean de Soudain / Vallée de la Bourbre*	Enveloppe	150		3,4	44,1
Sous-total Ville Centre				405	95	15,6	32,1

**Question N°2 : Justifier les choix aboutissant aux surfaces en extension de ZAE (40 ha) en distinguant production et activités commerciales.**

*A propos du tissu économique des Vals du Dauphiné*

*Le territoire des Vals du Dauphiné bénéficie d'une forte tradition industrielle qui se manifeste aujourd'hui à travers l'implantation de plusieurs entreprises renommées telles que Serge Ferrari, Porcher, Dickson, etc. Elles sont majoritairement localisées à l'Ouest du territoire, au sein de la ZI des Vallons situées sur la Commune de Saint-Jean de Soudain. A côté de ces grands employeurs, on observe un tissu économique essentiellement composé de très petites entreprises artisanales*

*Aussi, le territoire souffre d'un déficit d'emplois, avec 71 emplois pour 100 habitants. Ce ratio situe les Vals du Dauphiné à la 8ème position en l'Isère. Si 6 200 actifs viennent travailler sur les Vals du Dauphiné alors qu'ils n'y résident pas, 13 000 résidents sortent du territoire pour exercer leur activité professionnelle. Il y a donc un réel déficit d'emplois sur le territoire (18 300 emplois pour 25 700 actifs) qui contraint les habitants des Vals du Dauphiné à aller trouver du travail sur les territoires voisins, la CAPI (14%), dans le Rhône (10%), en Savoie (7%), dans le Pays Voironnais (5%) ou à Grenoble (3%) (Source SAE Vals du Dauphiné & Service économique de la Communautés de communes). Ce déficit d'emploi, conjugué à la forte croissance démographique, induit des mouvements pendulaires importants. Il y a donc une réelle nécessité à renforcer les pôles d'emploi du territoire en développant des secteurs d'accueil d'activités économiques.*

*A propos du foncier disponible sur le territoire des Vals du Dauphiné*

- *A l'échelle de l'ensemble du territoire des Vals du Dauphiné la Communauté de communes est propriétaire d'un peu plus de 45 ha de terrains (Dans le cadre des documents d'urbanisme*

existants préalablement au PLUi et sous réserve des éventuelles contraintes d'aménagement et d'accessibilité : plan de prévention des risques naturels, zones humides à préserver, etc.) classés en zone à vocation économique. Au regard du rythme des demandes en foncier (environ 100 000 m<sup>2</sup> / an) et sans tenir compte d'éventuelles contraintes d'aménagement, cela représente une réserve théorique de 4,5 ans.

- Si l'on ajoute les projets d'extension de zones d'activités inscrits au SCoT Nord-Isère mais nécessitant des acquisitions foncières, on atteint quelques 69 ha soit un peu moins de 7 ans d'avance sur la demande. Cependant, la répartition géographique du foncier disponible est extrêmement déséquilibrée entre l'Est et l'Ouest des Vals du Dauphiné. En schématisant, on peut retenir qu'à court terme, les trois quarts de l'offre foncière disponible ou en projet sur les Vals du Dauphiné se situent sur la partie Est du territoire.
- Entre début 2014 et fin 2016, les anciens EPCI composant désormais les Vals du Dauphiné ont commercialisé, en direct, 140 000 m<sup>2</sup> de terrains nus, viabilisés et destinés à accueillir des activités économiques. Cela représente un rythme moyen de commercialisation de 46 000 m<sup>2</sup> par an environ. On note toutefois là encore un net déséquilibre entre anciens EPCI de l'Est des Vals du Dauphiné à l'origine de 56% des cessions de terrains avec une offre foncière abondante et facilement mobilisable (Etang de Charles, Nétrin, Mas des Perrières). Et à l'inverse, les autres collectivités de l'Ouest n'avaient pas encore, sur les années 2014 à 2016, concrétisés leurs principaux parcs d'activités (Corderie / ZI des Vallons pour la partie Ouest du territoire notamment). Le prestataire chargé de l'élaboration des PLUi (AID Observatoire) a estimé les besoins en foncier économique des Vals du Dauphiné sur les 15 prochaines années à 40 à 70 ha. Il se fonde sur des projections en termes de démographie, de nombre d'emplois et sur l'équilibre entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs. L'analyse sur le même pas de temps (15 ans), réalisée à partir des éléments de consommation foncière et du niveau de la demande exprimée par les entreprises, donne des résultats différents :
- Considérant uniquement le niveau des demandes abouties (qui représentent seulement 14% du total), le besoin en foncier économique serait de 21 ha sur l'ensemble des Vals du Dauphiné.
- Considérant le rythme actuel de commercialisation directe, par la collectivité, de terrains à vocation économique, le besoin en foncier serait de 70 ha pour l'ensemble des Vals du Dauphiné.
- A partir de ces différentes projections et en accord avec les études menées dans le cadre des PLUi, il est raisonnablement possible d'estimer le besoin foncier de la Communauté de communes entre 40 et 50 hectares supplémentaires dans les 15 prochaines années.

#### Question N° 3 de la commission :

**Envisagez-vous de proposer des aspects réglementaires comme l'interdiction de l'abattage et l'exhaussement ou tout autre aspect pour protéger les corridors écologiques**

Les corridors écologiques sont identifiés au titre de l'article L151-23 interdisant tout aménagement. Toutefois il pourra être précisé que les exhaussements soient interdits. Les abattages relèvent du code forestier et de l'arrêté départemental. Le plu ne peut pas se substituer à ces réglementations. Cependant l'identification au titre des articles L151-19 ou 23 oblige à au dépôt d'une DP en cas de travaux, celle-ci pouvant être refusée sur motivation. Par ailleurs on rappelle que ces corridors concernent les abords des cours d'eau dont certains font l'objet de travaux par le contrat de rivières et qu'il n'est pas judicieux d'interdire un abattage lors de ces travaux concourant à la réduction des risques et/ou à la renaturation de cours d'eau

**Avis de la commission : Les réponses particulièrement détaillées de la CCVD sont jugées satisfaisante par la Commission d'Enquête.**

### 7.1.3. LE REGLEMENT (3 Recommandations et 3 questions)

#### Recommandations de l'Etat

**R.1 :** (Pages 20 à 34 ; 38 à 117).

Le renvoi au règlement 2 (pages 38 à 117) pour les communes de DOLOMIEU, MONTREVEL, TORCHEFOND, est erroné. Il convient d'appliquer le règlement N°1 et de supprimer le tableau de la page 17. Il convient de corriger la traduction de l'aléa en risque sur le document graphique.

➤ *Ce point sera complété.*

#### Recommandations de GRT gaz :

**R 2 :** Indiquer pour chaque zone U : Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées, et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions relatives au maintien de la sécurité.

Introduction de zones non aedificandi et non sylvandi.

Faire apparaître sur les documents graphiques des zones les différentes SUP.

➤ *Les éléments fournis par GRT gaz selon leur niveau seront réintégrés dans le PLUi soit dans le rapport de présentation, le zonage ou le règlement écrit. Concernant les SUP, le Préfet est compétent en la matière, la mise à jour des SUP devra être adressée aux VDD dans les délais.*

#### Recommandations du département :

**R 3 :** En zone naturelle et agricole prévoir un recul d'implantations des constructions de 5 mètres afin d'éviter le stationnement des véhicules en débord sur la voirie.

*Le Département en tant que gestionnaire des voies départementales est consulté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme qui sont situées le long du réseau dont il est gestionnaire. Dans ce cadre il peut définir des prescriptions particulières à justifier selon la situation de la construction et les conditions de visibilité pour la voie. Il ne saurait être généralisé un même recul systématique pour toutes les situations*

**Question N° 1 : L'observation sur les termes du règlement peut-elle prise en compte et selon quel terme ?**

*Ce point sera effectivement corrigé. Toutes les cartes des aléas qui concernent le PLUi Ouest ont été réalisées à partir de la méthodologie DDT d'avant 2016. Il conviendra donc de renvoyer à cette seule partie du règlement pour toutes les Communes. L'autre partie concernant la méthodologie post 2016 sera supprimée du règlement écrit*

**Question N° 2 / Comment seront représentées les SUP sur le règlement graphique et ses annexes, notamment dans le cas de non aedificandi et de non sylvandi**

*Les éléments fournis par GRT gaz selon leur niveau seront réintégrés dans le PLUi soit dans le rapport de présentation, le zonage ou le règlement écrit. Concernant les SUP, le Préfet est compétent en la matière, la mise à jour des SUP devra être adressée aux VDD dans les délais*

**Question N° 3 : En zone N et A préciser les distances minimales des constructions par rapport aux voiries**

*Le Département en tant que gestionnaire des voies départementales est consulté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme qui sont situées le long du réseau dont il est gestionnaire. Dans ce cadre il peut définir des prescriptions particulières à justifier selon la situation de la construction et les conditions de visibilité pour la voie. Il ne saurait être généralisé un même recul systématique pour toutes les situations*

**Avis de la commission :**

**Les réponses de la CCVD, valant engagement de sa part, vont dans le sens d'une amélioration substantielle du document notamment pour ce qui est de la prise en compte des servitudes. Elles sont jugées satisfaisantes par la Commission d'Enquête.**

#### 7.1.4. URBANISME : LES OAP (6 recommandations et 4 questions)

**Recommandations de l'ETAT :**

**R 1 :** Les conditions d'urbanisation de certaines OAP devront être plus clairement précisées pour garantir des aménagements cohérents (ouverture par phase ou par opération d'ensemble).

➤ *Ces points seront précisés dans les OAP*

**R.2 :** Il est demandé **de revoir la présentation des OAP** afin que les objectifs (densité, programme de logements dont sociaux) puissent être clairement établis.

➤ *Ces points seront précisés dans les OAP*

**R 3 :** Il convient de préciser soit dans l'OAP, soit dans le règlement les constructions que la **collectivité souhaite ne pas autoriser ou soumettre à condition.**

➤ *Voir ci-après*

**R 4 :** Les **OAP et les zones AU** sont à reporter sur l'ensemble des plans du règlement graphique

➤ *Ces points seront précisés dans le règlement graphique.*

**Recommandation autorité départementale**

**R. 5 :** Conditionner l'urbanisation des secteurs concernés par des captages à la mise en place préalable des procédures et protections prescrites par l'hydrogéologue agréé. Elle recommande également de conditionner les ouvertures à l'urbanisation à la vérification de la capacité des milieux à accepter les effluents traités supplémentaires.

**Réserve du SCoT**

**R 6 :** Réserve sur l'objectif de production de logements dans les villages et densité moyenne sur la ville centre.



Réexaminer l'écart de logements dans la catégorie des communes « villages » évaluée à 15% par rapport aux prévisions du SCoT et la comptabilisation des logements sociaux.

Supprimer la production de logements individuels sur l'OAP le Ronfet.

Diminuer la part de logements individuels au sein de l'OAP de Saint Roch et proposer des formes urbaines plus denses

**Question N° 1 : Comment seront phasées les plus grosses OAP, notamment dans le cas de présence d'une trame d'inconstructibilité temporaire ?**

*La trame d'inconstructibilité liée à l'assainissement collectif devrait nous permettre de phaser automatiquement les différentes OAP. En effet, les travaux liés à l'assainissement collectif concernent essentiellement les communes sous compétences assainissement des Vals du Dauphiné. (Saint-Victor, Montagnieu, Le Passage, Rochetoirin etc.) Une étude est actuellement en cours de réalisation pour établir un plan pluriannuel d'intervention sur les différents secteurs concernés. La mise aux normes sera donc automatiquement échelonnée dans le temps sur plusieurs années, commune après commune et donc les OAP mobilisées en fonction de la réalisation de ces travaux. Le principe est équivalent sur les Communes de Biol et Torchefelon où le Syndicat des Eaux de la Région de Biol planifie les travaux sur plusieurs années avec une priorité donnée sur Torchefelon dans l'immédiat. Les OAP ne seront donc pas toutes mobilisées en même temps*

**Question N°2 : Comment pensez-vous préciser les caractéristiques de chaque OAP, notamment le nombre de logements sociaux à atteindre ?**

*S'agissant d'un PLUi, le document d'OAP est unique, mais un tableau intégré aux OAP précisera les programmes attendus par commune*

**Question N°3 : Acceptez-vous de revenir sur ce que la collectivité ne veut pas autoriser ou soumettre à condition**

*Attention ! pour les secteurs d'OAP il a été retenu de ne réglementer que les seuls points des éléments remarquables bâtis et naturels, et des risques (suite réunion DDT SCOT avant l'arrêt qui avait validé de ne pas faire d'OAP dite sans règlement au regard des incertitudes juridiques de cet outil). Il a été convenu qu'en dehors de ces points réglementés, les autres éléments (soit le programme, aspect extérieur, traitement paysager, stationnements...) étaient traités par l'OAP dans un rapport de comptabilité. Aussi les OAP définissent un programme attendu (et ce n'est pas une règle, les OAP n'ont pas valeur de règlement) Si celui-ci apparaît insuffisant il peut être précisé dans l'OAP mais c'est bien un programme et non une règle.*

**Question N° 4 : Comment seront redimensionnées les OAP des communes de la catégorie « Village » et quelles en seront les conséquences pour le nombre de logements individuels affectés à chaque commune de ce type ?**

- *Les adaptations concernent essentiellement les Communes de Le Passage et Sainte-Blandine. (Voir ci-après dans le détail) Report d'une partie des OAP au-delà de la durée du PLUi pour nous permettre de rentrer dans les clous de la compatibilité avec le SCoT Nord-Isère.*
- *Il n'est pas prévu de modifications majeures pour les OAP de La Tour du Pin*



**Avis de la commission :**

**Les réponses de la CCVD vont dans le sens d'une meilleure définition des règles d'implantation des OAP. Elles sont jugées satisfaisantes par la Commission d'Enquête**

**7.1.5. URBANISME : Consommation des surfaces (6 recommandations et 2 questions)****Recommandations de l'état**

**R 1** : Il est demandé un bilan du foncier consommé par les activités économiques par commune.

➤ *Ce point sera complété en fonction des éléments disponibles aux VDD*

**R 2** : Il est demandé également une justification pour chaque emplacement réservé retenu.

➤ *Ce point sera complété*

**R 3** : Il convient d'afficher dans le rapport de présentation un bilan complet des surfaces consommées par le projet.

➤ *Ce point sera complété*

**Recommandations de l'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

**R.4** : reprendre et d'approfondir l'évaluation des impacts du projet sur l'environnement, en particulier de préciser les impacts en matière de consommation d'espaces naturels et agricoles, notamment en tenant compte des espaces réservés, de faire un focus sur chacun des zones susceptibles d'être urbanisées et d'approfondir l'évaluation des impacts à terme sur les cours d'eau ;

➤ *Ce point sera complété*

**R.5** : Assurer une meilleure prise en compte de l'objectif de modération de consommation de l'espace et une limitation de la dépendance des populations à la voiture individuelle. Elle attire l'attention sur l'extension des villages, la densité de la ville centre et ses espaces péri-urbains, les espaces dédiés à l'activité économique et le phasage des ouvertures à l'urbanisation ;

**Réserve du SCoT**

**R 6** : Réserve sur le foncier à vocation économique et vocation commerciale de l'extension de la ZA de Rochetoirin.

Sur le foncier économique régulariser le décalage entre les objectifs du SCoT (85 ha ) et les surfaces à vocation économique. Malgré un dépassement de l'objectif SCoT qui reste faible à l'ouest (+ 4ha), la situation actuelle à l'est (+ 13 ha ) ne permet pas de garantir la compatibilité avec l'enveloppe foncière du SCoT. Le PLUi ouest fait référence au schéma d'accueil des entreprises, document non validé ce jour par la CC.

**L'extension de la ZAE de Bel Air (commune de Sainte Blandine) pourrait être supprimée.**

**L'extension prévue au sud pourrait également être mise en question.** Ce territoire consomme des terres agricoles et ne tient pas compte des conditions de l'accès par le chemin Jaillot.

**A propos de la vocation commerciale de l'extension de la ZA de Rochetoirin** la cohabitation entre de futures implantations commerciales et certaines activités actuellement en place ne semble pas avoir été anticipée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Pour assurer la compatibilité avec l'objectif de maintien du foncier à vocation économique dans les zones mixtes et l'armature commerciale du SCoT mais aussi pour faciliter l'accueil d'activités de production, il s'agira :

- Supprimer la vocation commerciale sur l'extension de la ZA de Rochetoirin ;

- Intégrer cette extension dans le secteur 6 et appliquer la condition N°11 du règlement écrit afin de permettre l'implantation de locaux commerciaux adossés aux activités de production

**Question N° 1 : Pouvez-vous transmettre dans la réponse au CR de la commission d'enquête un tableau présentant un bilan synthétique et complet de la consommation d'espace incluant, outre les constructions de logements, les ZAE et les Emplacements Réservés**

*Ce sera fait pour l'approbation du PLUI avec les mises à jour induites par les observations des PPA et de l'enquête publique. Tant que ces éléments de modification ne sont pas fixés ce calcul ne peut être mis à jour.*

**Question N° 2 : Quelle position la CC Val du Dauphiné compte-t-elle adopter au sujet des deux ZAE de Rochetoirin et Bel Air ?**

*Concernant la ZA de Sainte-Blandine voir ci-après, La CCVD envisage de supprimer l'extension prévue dans le cadre du PLUi Ouest.*

*Pour ZA Rochetoirin suppression de la destination commerciale prévue par le projet de PLUi arrêté conformément à la demande du SCoT Nord-Isère.*

#### Avis de la commission

Les réponses de la CCVD satisfont les demandes de l'Etat et du SCOT sur des points réglementaires précis . Elles sont jugées satisfaisantes par la Commission d'Enquête.

#### 7.1.6. URBANISME et ENVIRONNEMENT (2 recommandations et 1 question)

##### Recommandations de l'autorité ENVIRONNEMENTALE

**R.1.** Compléter la présentation de la trame verte et bleue en précisant à l'échelle du PLU la déclinaison TVB du SCoT d'une part et en identifiant la TVB plus locale à l'échelle communale

➤ *Ce point sera complété en proportion des enjeux de la TVB sur le territoire*

**R.2 :** Vérifier par une analyse de terrain réalisé par un écologue que des zones humides ne figurant pas dans l'inventaire départemental ne sont pas présentes sur ces zones

*Ces vérifications ont été faites systématiquement sur tous les secteurs de développement du PLUI*

**Question N° 1 : Le maitre d'ouvrage a-t-il procédé à ces vérifications si non est-il envisagé de la faire ?**

*Ces vérifications ont été faites systématiquement sur tous les secteurs de développement du PLUI par les écologues du BE LATITUDE. Les périodes d'inventaires seront précisées dans l'évaluation environnementale*

#### Avis de la commission :

La Commission constate l'engagement de la CCVD sur ce sujet spécifique. La réponse apportée est jugée satisfaisante par la Commission d'Enquête.

### 7.1.7. URBANISME et mixité sociale. (3 recommandations et 2 questions)

#### Recommandations de l'Etat du et du SCoT

**R 1** : Il convient de préciser les modalités d'application des exceptions et de supprimer l'obligation pour les zones U des villages.

➤ *Ce sera fait*

**R 2** : Le SCoT propose de supprimer la phrase concernant les logements sociaux :

Toutefois en l'absence de financement du logement social, au moment de l'urbanisation des zones, cette disposition ne s'applique pas. Les conditions de l'implantation de logements sociaux pourraient être supprimées pour les communes villages.

➤ *Ces dispositions seront reformulées.*

#### Recommandations du Département

**R 3** Revoir la non-application du volume de logements sociaux en l'absence de financement. Revoir également le seuil de déclenchement de la règle de la mixité sociale dans les secteurs de petite taille ou de densité trop réduite

➤ *Ces dispositions seront reformulées.*

#### **Question N°1 : Pouvez-vous justifier l'absence d'obligation de volumes de logements sociaux dans les OAP en cas d'absence de financement spécifiques de ces derniers (subvention) ?**

*Cette disposition sera reformulée. Concrètement il s'agit d'insérer un mécanisme dans le PLUi qui permet de ne pas bloquer les opérations en cas de non-financement des logements sociaux. C'est malheureusement une situation que nous avons rencontrée auparavant dans de nombreuses communes où les servitudes de LLS bloquaient tous les projets*

#### **Question N° 2 : Comment pensez-vous adapter le seuil de déclenchement de la règle de mixité sociale dans les zones à faible densité**

*Ce sont surtout les villages qui sont concernés, il a été demandé de supprimer l'obligation de mixité sociale. Sur les secteurs d'OAP ce sont les OAP qui définissent le programme attendu.*

#### **Avis de la commission**

**La Commission recommande d'incorporer au règlement des OAP une règle générale fixant un objectif clair de proportion de logement sociaux de manière à éviter un traitement hétérogène de cette question en fonction des programmes spécifiques à chaque OAP. .**

### 7.1.8 RECOMMANDATIONS et QUESTIONS par COMMUNES au Statut de VILLAGE CESSIEU (1 recommandation et 2 questions)

#### Recommandations de l'Etat à propose des Inondations

Seul le PPRI approuvé de la Bourbre est reporté. Il manque le zonage réglementaire issu de la traduction des cartes des aléas naturels. Les PLU opposables affichent des risques à l'échelle de la parcelle, le PLUi doit à minima reporter ces règles existantes.

La carrière de Cessieu, le périmètre est étendu de plus de 9 ha par rapport à la superficie autorisée. Il est donc demandé de compléter le rapport de présentation pour justifier de cette extension et d'en présenter son impact environnemental ou à défaut supprimer l'extension.

L'emplacement N°ER037 « liaison ferroviaire » transalpine Lyon-Turin devra être validé techniquement au regard des spécifications de la canalisation des transports de gaz de type SUP

#### Question N°1.Cessieu : La mise à jour de la carte des aléas est-elle réalisée ou envisagée ?

*L'intégration de la carte des aléas sera effectuée avant l'approbation.*

#### Question 2 Cessieu : L'emplacement cité est-il validé ?

*Il s'agit de l'ER lié au Lyon-Turin et transmis par les services de l'Etat...*

### DOLOMIEU ( 1 recommandation)

Recommandations du département.

**R. Dolomieu** . Le département attire l'attention de la CC sur le principe de ne raccorder que des voies publiques sur les giratoires implantées sur le réseau départemental

➤ *Nous prenons note de ces recommandations.*

### FAVERGES. (1 recommandation)

Recommandations de l'Etat :

**R.Faverges** : Compléter la carte des aléas qui est partielle seulement sur les secteurs déjà construits. Il convient d'indiquer les secteurs qui n'ont pas été étudiés pour ne pas les confondre avec des secteurs sans risques. La carte de zonage règlementaire « RISQUES » sur la commune doit être supprimée. Chaque carte d'aléas doit être accompagnée de documents de justification.

➤ *Nous prendrons en compte ces éléments.*

### Le PASSAGE '(1 recommandation et 3 questions)

**R.Le Passage** . La zone à urbaniser doit être réévaluée pour contenir le développement de cette commune à un niveau inférieur à celui d'un bourg relais. Nécessité de rechercher une compatibilité plus évidente avec les objectifs du SCoT. La production de logements prévus aboutirait à un

changement de statut vis-à-vis de l'armature urbaine du SCoT. Cette commune dépasse largement le niveau de production d'un bourg relais et la capacité de la station d'épuration est d'ores et déjà dépassée. Il est proposé par le SCoT de supprimer l'OAP Souzan.

**Question N°1 : 1 Le Passage : Le maître d'ouvrage envisage-t-il de conserver le statut de village sur cette commune, dans l'affirmative quelles dispositions envisagées**

*Le PLUi n'est pas le lieu pour remettre en cause le statut de la Commune au titre du SCoT nord-Isère, Toutefois l'OAP du centre du Village sera phasée dans le temps du PLUi, et une partie pourra être reportée ultérieurement conformément à la recommandation, afin de rentrer dans les clous du SCoT Nord-Isère et de son armature en matière de compatibilité. Nous ne conserverons dans le cadre du PLUi, que la partie en renouvellement urbain qui concerne un ancien poulailler et ne consomme donc pas de foncier.*

**Question N°2. : Le Passage : Quelles dispositions pour rester dans la capacité de la station d'épuration ?**

*Voir réponse précédente + ajustement de l'enveloppe urbaine en fonction de l'avis de la Commune par rapport aux PC réellement accordés*

**Question N°3 . Le Passage Comment le porteur de projet envisage-t-il de respecter les quotas de construction de logements neufs des Communes de Sainte Blandine et du Passage compte tenu de leur statut au regard du SCOT ?**

*Voir infra et ci-après*

**MONTREVEL (1 recommandation)**

**R.Montrevel.** L'OAP prévoit la création de logements le long de la RD51K ce qui ne correspond pas à la doctrine départementale qui préconise de limiter les extensions le long des axes de circulation.

- *Il s'agit d'une OAP et d'un tènement intégré à l'enveloppe urbaine existante. Pas d'extension de cette dernière.*

**ROCHETOIRIN (2 recommandations et 1 question)**

**Recommandations Etat et SCoT**

**R1 Rochetoirin :** Compte tenu qu'aucune zone de risques n'est reportée en dehors de la zone concernée par le PPRI, le règlement graphique du P.L.U.I. doit afficher à minima la connaissance du risque issue du PLU actuel de la commune. Une étude d'aléas pourra préciser, si nécessaire cet affichage.

Les fiches conseils devront être supprimées de ce dossier.

- *Déjà pris en compte*

**R.2.Rochetoirin. Réserve sur le foncier à vocation économique et vocation commerciale de l'extension de la ZA de Rochetoirin.** A propos de la vocation commerciale de l'extension de la ZA de Rochetoirin la cohabitation entre de futures implantations commerciales et certaines activités actuellement en place ne semble pas avoir été anticipée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Pour

assurer la compatibilité avec l'objectif de maintien du foncier à vocation économique dans les zones mixtes et l'armature commerciale du SCoT mais aussi pour faciliter l'accueil d'activités de production, il s'agira : supprimer la vocation commerciale sur l'extension de la ZA de Rochetoirin ; Intégrer cette extension dans le secteur 6 et appliquer la condition N°11 du règlement écrit afin de permettre l'implantation de locaux commerciaux adossés aux activités de production.

**Question R3. Rochetoirin : Le Maître d'ouvrage accepte-t-il de revenir sur la ZA de Rochetoirin, sous quelle forme ?**

*Voir infra, suppression de la vocation commerciale pour respecter la compatibilité avec le SCoT Nord-Isère.*

**SAINT DIDIER de la TOUR, OAP : « Montée de Revolette » (1 recommandation et 1 question)**

**Recommandations de l'Etat**

Les OAP doivent éviter la zone de l'aléa minier et doivent classer ce type de zone non urbanisée en zone non constructible. Il est demandé de prendre en compte les aléas miniers pour l'OAP de la « montée de revolette ». Il est recommandé de modifier, voire retirer cette OAP concernée par les aléas miniers.

Il faut compléter le tableau des prescriptions à respecter concernant les projets en zone de risques miniers.

Le report des risques miniers doit être complété notamment en indiquant les types et les niveaux d'aléas.

Le diaporama sur la commune devra être supprimé

L'emplacement réservé N°76 à une aire de stationnement est situé en zone réglementaire inconstructible de crue rapide de rivière RC, ce qui est incompatible avec la réglementation en zone RC. Il est nécessaire également de vérifier que les autres emplacements réservés sont bien compatibles avec les risques. Règlement pages 118 à 120.

**.Question Saint Didier : Quelle conclusions après la vérification demandée pour l'ER 76 et les plus proches**

- *Les ER de la Commune seront tous vérifiés et modifiés voir supprimés en fonction de l'impact des différents aléas présents sur la Commune.*
- *A noter que l'OAP montée de Revolette sera supprimée compte-tenu de l'impact du PPRM sur ce secteur.*

**SAINTE BLANDINE' (1 recommandation et 3 questions)**

**Recommandations SCoT.**

**R.Sainte Blandine.** : Il convient de rechercher les solutions pour moduler ce développement (**bourg relais**) en compatibilité avec les dispositions du SCoT. Il est nécessaire de rechercher une compatibilité plus évidente avec les objectifs du SCoT. La production de logements prévus aboutirait à un changement de statut vis-à-vis de l'armature urbaine du SCoT ; cette commune se place au **même niveau qu'un bourg relais**. Il conviendra de s'interroger sur l'opportunité de la création de la **zone d'activités de plus de 3,5ha** en zone agricole en face la zone de Bel Air, tant au regard des besoins

économiques que la situation de l'assainissement. Le SCoT préconise 2 phases sur l'OAP centre du village ou **réduire le potentiel de construction de l'OAP**, en préservant la densité moyenne du PLUi. **L'extension de la ZAE de Bel Air (commune de Sainte Blandine) pourrait être supprimée.** L'extension prévue au sud pourrait également être mise en question. Ce territoire consomme des terres agricoles et ne tient pas compte des conditions de l'accès par le chemin Jaillet. La ZA Bel Air qui se situe hors agglomération devra être conforme au référentiel des aménagements de sécurité.

**Question N°1 : 1 Sainte Blandine : Le maître d'ouvrage envisage-t-il de maintenir le statut de village à cette commune ?**

*Le PLUi n'est pas le lieu pour remettre en cause le statut de la Commune au titre du SCoT nord-Isère, Toutefois l'OAP du centre du Village sera phasée dans le temps du PLUi, et une partie pourra être reportée ultérieurement conformément à la recommandation, afin de rentrer dans les clous du SCoT Nord-Isère et de son armature en matière de compatibilité*

**Question N° 2.Sainte Blandine : Quelle régulation sur la ZA Bel Air**

- *L'extension prévue au SUD de la ZA demeurera dans le projet de PLUi. Il s'agit de parcelles associées aux entreprises existantes sur la ZA. Elles pourront permettre le maintien de ces dernières sur le territoire en cas de besoin d'extension. L'ER matérialisé sur le plan de zonage et permettant un accès à ces parcelles par l'extérieur de la ZA sera en revanche supprimé. (Cf remarque habitant) L'accès sera fait ainsi par les parcelles des entreprises existantes.*
- *En revanche l'extension de la ZA de Bel Air prévue dans le cadre d'une OAP sera supprimée avant l'approbation du PLUi, conformément à la recommandation du SCoT Nord-Isère.*

**Question N°3. Sainte Blandine : Comment le porteur de projet envisage-t-il de respecter les quotas de construction de logements neufs des Communes de Sainte Blandine et du Passage compte tenu de leur statut au regard du SCOT ?**

- *L'OAP SOUZAN sur La Commune de le Passage sera diminuée. Une partie du projet sera ainsi reportée au-delà du projet de PLUi. Sur 3 phase possible, une seule sera ainsi maintenue dans le cadre du futur PLUi.*
- *Concernant Sainte-Blandine voir la réponse précédente. (Phasage de l'OAP et report d'une partie au-delà du PLUi)*

## **7.1.9 RECOMMANDATIONS et QUESTIONS par COMMUNES au Statut BOURG RELAIS**

### **BIOL (2 recommandations et 1 question)**

**R.1 Biol : Recommandations** Emplacement réservé 117 (SCoT)

Aménagement de voirie pour le contournement de la commune...supprimer la partie nord de l'emplacement réservé. La partie sud de cet ER permettra de desservir la future extension. **Par contre la partie nord traverse des zones N et A et longe la zone humide. En plus de son probable impact environnemental, son utilité ne paraît pas évidente.** D'ailleurs celle-ci n'est pas développée dans la justification des choix. **Il paraît donc nécessaire de supprimer la partie nord de l'ER117.**

**R.2.Biol : 1 b:** Extension de la ZAC Le Massot. (SCoT)

**La partie justification des choix est à enrichir** en démontrant comment l'extension répond aux conditions de la prescription située page 131 du DOO. Celle-ci définit les conditions d'extension des ZAE locales.

**Question N° 1 Biol : Le maître d'ouvrage envisage-t-il de revenir sur les limites de la partie nord :**

*L'ER117 sera effectivement adapté conformément aux recommandations de l'avis*

#### SAINT VICTOR de CESSIEU.

**R.Saint Victor : Recommandations** Supprimer la trame sur laquelle il existe une activité de transit et de concassage de matériaux. Pour l'OAP place Vaux, la nouvelle voie sur la RD 51 N est à configurer dans le cadre d'une réflexion globale RD51N / Chemin de la michalette. Pour l'OAP Cecla / Vieux village nécessite des justifications sur sa domanialité et sa sécurisation des raccordements à la voie communale.

Place de Vaux, il est fixé un pourcentage de **logements sociaux dans les secteur 2-1 et 2-3**. Ces zones ne sont pas cartographiées dans le schéma de principe, il conviendrait de préciser leur périmètre.

➤ *Nous étudierons ces différentes recommandations*

#### 7.1.10 COMMANDATIONS et QUESTIONS pour les COMMUNES au Statut PERIURBAINES

##### La CHAPELLE de la TOUR (1 recommandation et 1 question)

**R 1 Chapelle de la Tour :** Recommandations de l'Etat à propos des risques naturels et miniers

Supprimer ou réduire les propositions sur les conditions d'accès à la construction en attente d'approbation d'un PPRM. Cette disposition qui consiste à imposer des conditions étant inexactes, les OAP doivent éviter la zone de l'aléa minier et doivent classer cette zone non urbanisée en zone non constructible. **Il convient de reformuler le paragraphe en question et de réduire la surface de l'OAP pour éviter l'aléa minier.** Miniers sur les plans est incomplet. Ce report doit être complété en indiquant les types et les niveaux d'aléas.

Le report des risques miniers doit être complété notamment en indiquant les types et les niveaux d'aléas.

**Question N° 1. Chapelle de la Tour: Voir question Q1 dans le paragraphe observations générales**

*L'OAP devrait être modifiée pour intégrer cette demande concernant le PPRM*

##### SAINT CLAIR de la TOUR : (2 recommandations)

**R.1 Saint Clair. :** Recommandations de l'Etat Seul le PPRI approuvé de la Bourbre est reporté. **Il manque le zonage réglementaire issu de la traduction des cartes des aléas naturels.** Les PLU opposables affichent des risques à l'échelle de la parcelle, le PLUi doit à minima reporter ces règles existantes.



- *Nous étudierons ces différentes recommandations*

## **R.2 Saint Clair** Recommandation du DEPARTEMENT :

Fournir plus d'informations sur l'aménagement de l'accès à la ZAC.

- *Nous étudierons ces différentes recommandations. Intégration du dossier de réalisation de la ZAC en annexe du PLUi par exemple.*

## **SAINT JEAN de SOUDAN (3 recommandations et 1 question)**

### **Recommandations de l'ETAT.**

#### **R 1 Saint Jean**

Sur l'OAP du Val de Bourbre tenir compte des servitudes de la canalisation de gaz.

### **Recommandations GTR Gaz**

#### **R.2. Saint Jean :**

GRT gaz : Saint Jean de Soudain n'apparaît pas dans le tableau des communes concernées. Il conviendra d'éloigner tout projet des ouvrages impactant le territoire de cette commune. **L'emplacement N°ER034 « aménagement de cheminement doux le long du canal Mouturier » devra être validé techniquement au regard des spécifications de la canalisation de transport de gaz de type SUP.**

### **Recommandations département.**

**R.3 Saint Jean.** Pour l'OAP Val de Bourbre, les constructions en parallèle de la RD1006 doivent être plus explicites à propos des liens structurant du territoire avec cet axe. Le schéma de principe trace un nouvel accès ouvert sur cet axe (RD 1006) dont les conditions d'implantation sont à justifier et préciser. Il conviendrait d'enlever la zone humide de l'aire d'accueil des gens du voyage. La zone N interdit la sous destination « *autre équipement recevant du public* ».

#### **Question N°1 Saint Jean. De quelle manière le maître d'ouvrage envisage-t-il de valider les aménagements liés aux canalisations de transport de gaz ?**

*Aujourd'hui les canalisations de transports de gaz font l'objet d'une servitude d'utilité publique au titre des zones de dangers autour de la canalisation. Cette servitude met en place des prescriptions qui sont reprises dans les règles applicables à toutes les zones (y compris les OAP). Ces points seront rappelés*

## **10. 7.1.11 RECOMMANDATIONS et QUESTIONS pour la VILLE-CENTRE**

### **La Tour du Pin (inondations)**

#### **Recommandations La Tour du Pin**

Les reports du PPRN et PPRI se superposent. Il convient de bien distinguer les zones de 2 plans de prévention en renvoyant dans la légende aux 2 PPR en annexe.

**Il faut revoir les OAP de la commune de La Tour du Pin. Il faut réexaminer la densité de logements sur la commune qui est considérée comme trop faible.** Il faudrait diminuer la part de logements individuels au sein de l'OAP de Saint Roch Le plateau de Saint Roch ne présente pas de contraintes physiques particulières et dispose de services à proximité (collège, école, commerce). Une

augmentation de la densité de Saint Roch se justifie au regard des équipements situés à proximité (centre nautique, école, collège) et de la desserte par le réseau de transport du conseil départemental. Il convient de vérifier l'adéquation des aménagements envisagés au regard des contraintes du terrain (OAP du Ronfet situé en zone de glissement de terrain). Il serait pertinent de supprimer la production de logements individuels sur l'OAP le Ronfet. Ces deux propositions permettent de renforcer la compatibilité avec le SCoT en termes de densité.

**Questions de la commission d'enquête :**

**Question N°1 La Tour du Pin : Le réexamen de la densité à l'hectare sur Saint Roch est-il envisageable en attirant l'attention sur les contestations des habitants sur l'aménagement de ce territoire.**

*La baisse de la densité sur cette OAP n'est pas envisagée. Toutefois, conformément aux conclusions d'une réunion de travail entre le SCoT Nord-Isère, les services de l'Etat et la Mairie de La Tour du Pin, Afin de renforcer la cohérence du projet réglementaire du PLUi avec le PADD, et d'améliorer la densité moyenne affichée sur les secteurs de projet : une liste détaillant les caractéristiques des principales opérations en renouvellement urbain sur le centre-ville de la Tour sera intégrée au rapport de présentation. Ces opérations sont en principe largement au-dessus des objectifs du SCoT Nord-Isère en matière de densité / ha. Elles devraient donc nous permettre de revenir à l'équilibre vis-à-vis des densités affichées sur l'OAP de Saint-Roch et du Ronfet. Le rapport de présentation sera donc complété en ce sens.*

**Question N° 2 La Tour du Pin :**

**Quelles seront les modifications à venir des OAP du Ronflet et de Saint Roch à La Tour Du Pin ?**

- *Pour Saint-Roch pas de modifications importantes. Outre des modifications dans le texte en lien avec quelques remarques des habitants demeurant à proximité du périmètre d'OAP. Il faudra notamment intégrer des dispositions par rapport aux percées visuelles à maintenir. La densité proposée sera maintenue. Compte-tenu des remarques des habitants il paraît de toute façon non acceptable d'augmenter cette densité. Et compte-tenu des remarques du SCoT et des services de l'Etat nous ne pourrions pas diminuer cette dernière.*
- *Pour le Ronfet, nous allons retirer du périmètre d'OAP le secteur d'ores et déjà mobilisé par plusieurs permis de construire et étudier le rajout d'éventuelles parcelles situées à proximité pour gérer les eaux pluviales (Cf remarque d'un habitant). La densité proposée demeurera inchangée. Compte-tenu des remarques des habitants il paraît de toute façon non acceptable d'augmenter cette densité.*

<p><b>Recommandations</b></p> <p><b><u>Pour toutes les communes</u></b></p>	<p><b><u>(Etat)</u></b></p>	<p>Il est nécessaire de vérifier la traduction des aléas issus des différents documents de connaissances des risques à prendre en compte (PPRN, PPRI, cartes d'aléas, cartes d'analyse des enjeux, l'atlas des zones inondables du nord Isère. Les cartes d'analyse d'enjeux risques et l'atlas des zones inondables doivent être prises en compte pour l'élaboration des cartes d'aléas.</p>
---	-----------------------------	---

- *Cette vérification sera effectuée au moment où nous réintégrerons les éléments concernant les aléas manquant sur les Communes de Cessieu, Saint-Clair de La Tour Rochetoirin et Saint-Clair de La Tour.*

#### Avis de la commission

Compte tenu de la spécificité géographique de ces deux secteurs, la Commission d'enquête soucieuse d'accorder une réelle attention aux observations du public recommande de retenir les propositions formulées par la CCVD dans son mémoire en réponse (maintien de la densité initialement prévue à St Roch et suppression de l'OAP du RONFLET) .

## 7.2. Les REPONSES du MAITRE d'OUVRAGE aux RESERVES des PPA et COMMENTAIRES de la COMMISSION d'ENQUÊTE.

### 7.2.1. Les RESERVES de l'état

#### Réserve N° 1 : Risques naturels et miniers

##### *Décision de la CCVD.*

*Revoir mise en forme du dossier : ajouter cartes aléas + rapport carte aléas en annexe du Rapport de Présentation + Suppression de la partie du règlement écrit concernant la nouvelle méthodologie puisqu'au final aucune carte n'est concernée sur le PLUi Ouest + PPRN et PPRI en annexe. (Voir avis détaillé à ce sujet). Intégrer le zonage réglementaire issu des cartes des aléas sur les Communes de Cessieu et Saint-Clair de la Tour:*

*Le périmètre de l'OAP Bellevue / Mollard sur la Chapelle de la Tour est modifié pour intégrer la contrainte du PPRM. L'OAP Revolette à Saint-Didier de la Tour est supprimée car totalement impactée par le futur PPRM.*

*La numérisation de la Carte des Aléas de la Commune de Cessieu ainsi que sa traduction réglementaire seront effectuées préalablement à l'approbation du PLUi. De même pour Saint-Clair de la Tour ou les éléments numérisés concernant la carte des aléas seront bien intégrés.*

*Le règlement écrit sera modifier pour intégrer correctement les éléments en lien avec le PPRM.*

*Conformément à la demande des services de l'Etat, le règlement graphique des Communes de Cessieu et Saint-Clair de la Tour intègre désormais la traduction réglementaire de la carte des aléas numérisée. (Plan n°4 de la Commune).*

*Le règlement graphique sera retravaillé pour permettre une distinction correcte entre le PPRI et PPRN. Notamment au niveau des couleurs utilisées et de la légende associée.*

#### Réserve N° 1 (suite). Prise en compte du risque d'inondation et des autres risques naturels

##### *Décision de la CCVD*

*Les cartes d'aléas Communales disponibles en format .pdf seront intégrées en annexe au Rapport de Présentation. La partie du règlement écrit qui concerne la méthodologie de réalisation des*

*cartes des aléas "post 2016" sera supprimée. (Modification du tableau page 17 et suppression des pages 35 à 117 du règlement écrit arrêté)*

*Sur la Commune de Faverges de la Tour il sera précisé que la carte des aléas n'est que partielle et que les autres secteurs n'ont pas été étudiés. Le règlement graphique de la Commune de Rochetoirin intègre désormais la traduction réglementaire de la carte des aléas numérisée. (Plan n°4 de la Commune) Sur La Tour du Pin retravailler le zonage pour bien distinguer PPRN et PPRI. L'ER n°76 est supprimé du règlement graphique de la Commune de Saint-Didier de La Tour*

#### **Avis de la commission d'enquête**

La Commission recommande de respecter les deux préconisations suivantes de l'état :

- Il conviendra de rappeler sur les règlements graphiques et écrits que, en dehors des exceptions (bien préciser lesquelles), dans l'attente de l'approbation du PPRM (en cours d'élaboration), toute zone soumise à un aléa minier est inconstructible.
- L'ensemble des documents non opposables, c'est-à-dire les cartes des aléas naturels et leurs notes de présentation, les cartes d'analyse enjeux-risques et les cartes des aléas miniers devront être positionnés en annexe du rapport de présentation du PLUi en tant que documents de justification

Par ailleurs il est demandé pour chaque commune, de vérifier la traduction des aléas issus des différents documents de connaissances des risques à prendre en compte

#### **Réserve n°2 Prendre en compte la protection des captages.**

##### **Décision de la CCVD**

*Le règlement graphique de toutes les Communes concernées sera modifié pour intégrer le périmètre des captages protégés par une DUP. Les arrêtés de la DUP correspondant seront ajoutés dans les annexes. L'Etat doit transmettre les arrêtés de DUP.*

*Le règlement graphique sera également modifié pour intégrer le périmètre des captages non protégés par une DUP, sous réserve de la transmission des éléments SIG associés par les Services de l'Etat*

#### **Avis de la commission d'enquête.**

La Commission recommande de respecter les deux préconisations suivantes de l'état :

- Les périmètres immédiats, rapprochés et éloignés doivent être affichés sur le règlement graphique
- Des interdictions ou des conditions de construction et d'occupation du sol doivent être ajoutées au règlement écrit en se basant soit sur les Arrêtés de DUP lorsqu'ils existent soit à défaut sur les rapports d'hydrogéologues agréés.

#### **Réserve N°3 : Compatibilité du PLUi avec le SCOT Nord Isère**

##### **Décision de la CCDVDD**

*Le cahier des OAP concernant la Commune de Le Passage sera modifié. L'OAP est maintenue mais il est prévu un phasage en 2 temps*

*: - Temps 1 : urbanisation possible dès approbation du PLUi sous réserve d'une mise en conformité du réseau d'assainissement. (La programmation est actuellement en cours au niveau du service Eaux et Assainissement des Vals du Dauphiné)*

- Temps 2 : urbanisation envisageable à plus long terme, sous réserve de la mise en conformité des dispositifs d'assainissement, mais aussi que l'intégralité de la phase 1 ait été urbanisée, et d'une révision du PLUi.

Ces multiples conditions permettent de maîtriser l'urbanisation prévue pour la Commune de Le Passage

Le cahier des OAP de la Commune de Sainte-Blandine sera modifié afin de supprimer l'OAP concernant l'extension de la ZAE de Sainte-Blandine. De même le règlement graphique sera modifié pour supprimer le périmètre associé à cette OAP. L'OAP sera phasée en 2 temps ou plus, afin de limiter les risques de blocage pour permettre le cas échéant, une réalisation de la phase 2 en plusieurs opérations. (Qui devront toutefois être supérieure à 2 500 m<sup>2</sup> pour limiter le risque de trop fort morcellement.

Le rapport de présentation sera complété afin d'intégrer des explications sur la stratégie de renouvellement urbain du centre-ville pour justifier le maintien des densités sur les OAP de Saint-Roch et Le Ronfet. La densification du centre-ville de la Tour du Pin permet de compenser la densité plus faible maintenue sur les OAP sur Ronfet et de Saint-Roch. Cette densité un peu plus faible demeure adaptée au contexte urbain dans lequel s'inscrivent ces deux OAP

Le cahier des OAP est modifié pour toutes les Communes. Les couleurs et la mise en forme de chaque OAP est retravaillé. Le cahier initial de la version d'arrêt est scindé pour chaque Commune avec les dispositions générales et les OAP sectorielles de chaque Commune. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont également précisées pour chaque OAP

#### Avis de la commission d'enquête.

La Commission recommande de **respecter les deux préconisations suivantes de l'état** concernant la compatibilité avec le SCOT Nord Isère :

- Ramener la croissance urbaine prévisionnelle des Communes de Sainte Blandine et du Passage à celle correspondant à un **statut de Village**.
- A propos de la densité des logements sur le territoire de La Tour du Pin de **26 lgts/ha qui est jugée trop faible, la commission estime que les arguments de la CCVD sont recevables à la lumière des échanges avec le public durant l'enquête.**
- Par ailleurs Il conviendra de s'interroger sur l'opportunité de la création de **la zone d'activité** située sur la Commune de Sainte Blandine.

#### **Réserve N°4 : Clarifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

##### **Décision de la CCVD**

Compléter le document sur les OAP pour le rendre plus clair :

- préciser les conditions d'urbanisation pour toutes les OAP
- revoir la présentation de chaque OAP
- préciser les destinations / sous destinations
- reporter les zones AU et OAP sur le règlement graphique
- Vérifier OAP / Aléas.

#### Avis de la commission d'enquête

La Commission recommande de respecter les deux préconisations suivantes de l'état concernant les OAP :

- Il est demandé de revoir la présentation des OAP afin que les objectifs (densité, programme de logements dont sociaux ...) puissent être clairement établis pour chacune d'entre elles.
- Il convient de préciser, soit dans l'OAP soit dans le règlement, les constructions que la collectivité souhaite ne pas autoriser ou soumettre à condition.

Par ailleurs, les OAP et les zones AU sont à reporter sur l'ensemble des plans du règlement graphique sinon cela laisse penser que ces secteurs ne sont pas urbanisables.

#### Réserve N°5 : Améliorer la présentation et la justification des surfaces consommées.

##### *Décision de la CCVD*

*Le rapport de présentation est modifié et intègre désormais un bilan complet des surfaces consommées en ce qui concerne le développement économique. Le rapport de présentation est complété et intègre désormais un tableau regroupant tous les ER ainsi qu'une justification pour chacun de ces derniers.*

#### Avis de la commission d'enquête.

La Commission recommande d'afficher dans le rapport de présentation un bilan complet des surfaces consommées par le projet de PLUi intégrant les ERP et les activités économiques

#### Réserve N°6: Améliorer la prise en compte du patrimoine protégé

##### *Décision de la CCVD*

*Le règlement graphique est modifié pour toutes les Communes. Il n'y a plus de superposition entre les bâtiments identifiés au titre des monuments historiques et les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19*

*Uniformiser la dénomination des "ensembles patrimoniaux protégés" dans tous les documents graphiques. Identifier les murs et murets remarquables?*

#### Avis de la commission d'enquête.

La Commission recommande de suivre la préconisation technique de l'Etat

#### Réserve N° 7 : Compléter les mesures concernant l'assainissement collectif

##### *Décision de la CCVD*

*Le règlement graphique de la Commune de Rochetoirin est modifié afin d'insérer une trame d'inconstructibilité liée à l'assainissement collectif sur les secteurs raccordés à la STEP de Rochetoirin. Le tableau du rapport de présentation (Page X) est complété et intègre désormais la STEP de Rochetoirin*

**Avis de la commission d'enquête.**

La Commission recommande de suivre la préconisation technique de l'Etat

**Réserve N°8 : Préciser les exceptions concernant la mixité sociale du logement****Décision de la CCVD**

*Ces dispositions relatives aux conditions d'implantation de logements sociaux seront reformulées. Elles pourraient être supprimées pour les communes villages.*

**Avis de la commission d'enquête.**

La Commission recommande de suivre la préconisation de l'Etat.

**Réserve N°9: Adapter les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol et leur justification.****Décision de la CCVD**

*Deux communes sont concernées par des carrières en activité ; Cessieu et La Chapelle de la Tour. Ces deux zones de carrières sont représentées par une trame de secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol sur le règlement graphique du PLUI.*

*Le règlement graphique de la Commune de Saint-Victor de Cessieu est modifié afin de supprimer la trame "carrière" qui ne correspond pas à la réalité de l'utilisation du sol. Les annexes sont modifiées et intègrent toutes les justifications nécessaire au projet d'extension de la carrière de Cessieu*

**Avis de la commission d'enquête.**

La Commission recommande de suivre la préconisation de l'Etat.

**Réserve N° 10: Mettre à jour la liste des servitudes d'utilité publique****Décision de la CCVD**

*Le règlement écrit est modifié. La servitude LLS est supprimée pour les Zones urbaines des Village. Elle n'est maintenue que dans les secteurs d'OAP de ces derniers. Les annexes intègrent désormais la liste des SUP mise à jour*

**Avis de la commission d'enquête**

La Commission recommande de suivre la préconisation de l'Etat

**L'Etat émet un avis favorable au P.L.U.I Ouest de la Communauté de Communes des Vals du Dauphiné avec la condition de lever les réserves. La commission d'enquête constate que des aménagements sont programmés pour prendre en compte les réserves de l'état. Elle confirme donc un avis favorable**



## 7.2.2 Les RESERVES du SCoT

### Réserve N°1 sur l'objectif de production de logements dans les villages et densité moyenne sur la ville centre.

Réexaminer l'écart de logements dans la catégorie des communes « villages » évaluée à 15% par rapport aux prévisions du SCoT et la comptabilisation des logements sociaux.

Supprimer la production de logements individuels sur l'OAP le Ronfet.

Diminuer la part de logements individuels au sein de l'OAP de Saint Roch et proposer des formes urbaines plus denses.

#### **Décision de la CCVD**

*Le cahier des OAP est modifié pour toutes les Communes. Les couleurs et la mise en forme de chaque OAP est retravaillé. Le cahier initial de la version d'arrêt est scindé pour chaque Commune avec les dispositions générales et les OAP sectorielles de chaque Commune. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont également précisées pour chaque OAP*

*Le rapport de présentation sera complété afin d'intégrer des explications sur la stratégie de renouvellement urbain du centre-ville pour justifier le maintien des densités sur les OAP de Saint-Roch et Le Ronfet. La densification du centre-ville de la Tour du Pin permet de compenser la densité plus faible maintenue sur les OAP du Ronfet et de Saint-Roch. Cette densité un peu plus faible demeure adaptée au contexte urbain dans lequel s'inscrivent ces deux OAP*

#### **Avis de la commission d'enquête.**

La Commission d'enquête prend acte de la révision de toutes les O.A.P. Soucieuse d'accorder une réelle attention aux observations du public elle recommande de retenir les propositions formulées par la CCVD dans son mémoire en réponse (maintien de la densité initialement prévue à St Roch et suppression de l'OAP du RONFLET) compte tenu de la spécificité géographique de ces deux secteurs,

### Réserve N°2 sur le foncier à vocation économique et vocation commerciale de l'extension de la ZA de Rochetoirin.

Sur le foncier économique régulariser le décalage entre les objectifs du SCoT (85 ha ) et les surfaces à vocation économique. Malgré un dépassement de l'objectif SCoT qui reste faible à l'ouest (+ 4ha), la situation actuelle à l'est (+ 13 ha ) ne permet pas de garantir la compatibilité avec l'enveloppe foncière du SCoT. Le PLUi ouest fait référence au schéma d'accueil des entreprises, document non validé ce jour par la CC.

**L'extension de la ZAE de Bel Air (commune de Sainte Blandine) pourrait être supprimée. L'extension prévue au sud pourrait également être mise en question.** Ce territoire consomme des terres agricoles et ne tient pas compte des conditions de l'accès par le chemin Jailliet.

**A propos de la vocation commerciale de l'extension de la ZA de Rochetoirin** la cohabitation entre de futures implantations commerciales et certaines activités actuellement en place ne semble pas avoir été anticipée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Pour assurer la compatibilité avec l'objectif de maintien du foncier à vocation économique dans les zones mixtes et l'armature commerciale du SCoT mais aussi pour faciliter l'accueil d'activités de production, il s'agira de supprimer la vocation Commerciale sur extension de la ZA de Rochetoirin et d'intégrer cette extension dans le secteur 6 en



application de la condition N°11 du règlement écrit afin de permettre implantation de locaux commerciaux adossés aux activités de production

#### **Décision de la CCVD**

*Le cahier des OAP de la Commune de Sainte-Blandine sera modifié afin de supprimer l'OAP concernant l'extension de la ZAE de Sainte-Blandine. De même le règlement graphique sera modifié pour supprimer le périmètre associé à cette OAP*

#### **Avis de la commission d'enquête**

**La Commission constate l'engagement de la CCVD sur une proposition du SCoT. La réponse apportée est jugée satisfaisante par la Commission d'Enquête.**

### **7.1.3 CONCLUSIONS**

Le projet de P.L.U.i des Vals Du Dauphine est présenté dans le respect des prescriptions du code de l'environnement et de l'urbanisme. Tous les aspects sont développés avec soin et argumentés. Les choix et les orientations s'appuient sur des critères logiques réalistes et précis. Les réponses de la communauté de communes à l'ensemble des questions ou observations s'accompagnent d'une argumentation, claire logique et raisonnée. Malgré la qualité du projet, le nombreux public qui s'est manifesté au cours de l'enquête - la commission a recensé 259 observations - a centré ses remarques, ses observations ou ses demandes sur la destination de ses propres parcelles, sans donner un avis précis sur le projet excepté le public qui a utilisé la procédure dématérialisée qui incitait fortement à donné un avis. Par contre les 58 personnes publiques associées ont accordé à l'unanimité un avis favorable à ce projet de P.L.U.i. mais ces avis sont complétés par 56 observations et 12 réserves auxquelles le maître d'ouvrage a accepté de répondre dans son mémoire de réponse.

L'enquête s'est déroulée conformément aux articles du code de l'environnement qui régissent l'enquête publique. L'ensemble des observations formulées par le public dans le cadre de cette enquête a donné lieu à un procès-verbal de synthèse à l'attention du maître d'ouvrage comme l'exige la réglementation. Ce dernier a répondu à toutes les questions dans un mémoire de réponse. Ces 2 documents sont en annexe de ce rapport.

Les diverses informations échangées ont donné lieu à des conclusions formulées dans les conclusions motivées.