

Communauté de communes Vals du Dauphiné

Enquête publique n° E2200004/38

Département de l'Isère

**AVIS et CONCLUSIONS du commissaire enquêteur**

**Modification n°1 du PLUi Vals du Dauphiné Ouest**

Enquête E22000004/38 en date du 26/01/2022 tenue du 28 février au 31 mars 2023

**Cette enquête prévue en 2022 a été décalée au début de 2023**

Bacuvier Marie-France  
Avril 2023

*Je déclare avoir conduit l'enquête publique Modification n°1 du PLUI Vals du Dauphiné Ouest en tant que commissaire enquêteur, par décision du tribunal administratif de Grenoble n°E22000004/38 en date du 26/01/2022*

L'enquête publique n°E22000004/38, enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du PLUI des Vals du Dauphiné Ouest, s'est déroulée du 28 février au 31 mars 2023, avec un décalage de près d'un an par rapport à la date initiale.

La communauté de communes Vals du Dauphiné ouest se situe en Isère, dans [la région Auvergne-Rhône-Alpes](#). Elle se situe au nord de l'agglomération de Grenoble, à l'ouest celle de Chambéry et à l'est de l'agglomération lyonnaise.

Ce territoire, rural à l'origine, connaît un développement résidentiel important en raison de sa situation à mi-chemin entre les trois agglomérations et son accessibilité (desserte autoroutière, A43, A48, et ferroviaire). La croissance annuelle est d'environ 1,1% par an depuis 2008.

La Communauté de communes Vals du Dauphiné s'étend sur 37 communes et compte 62000 habitants (2017). Le siège de cet EPCI se situe à la Tour du Pin. Elle 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

Le PLUi Ouest concerne les 18 communes suivantes : La Tour du Pin, Saint-Clair de La Tour, Saint-Didier de la Tour, Dolomieu, La Chapelle de la Tour, Faverges de la Tour, Le Passage, Rochetoirin, Cessieu, Saint-Jean de Soudain, Saint-Victor de Cessieu, Montagnieu, Sainte-Blandine, Torchefelon, Biol, Belmont, Montrevel et Doissin.

Le PLUI a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 19 décembre 2019. Il porte le nom de PLUI des Vals du Dauphiné Ouest.

Ce document n'a fait l'objet d'aucune modification. L'enquête en cours constitue la modification n°1 du PLUi ouest

**La procédure de modification** est définie par l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme et les articles suivants (153-37 à 153-44).

- Le dossier de modification est transmis aux personnes publiques associées.
- Les avis des PPA sont joints au dossier du projet.
- Une enquête publique est organisée pendant 1 mois. (Publication de l'avis de mise à l'enquête au minimum 15 jours avant le lancement dans deux journaux diffusés dans le département et rappel dans les 8 premiers jours de l'enquête.)

- Le Commissaire Enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai d'un mois.
- Les modifications éventuelles du projet sont prises en compte.
- Le projet de modification des PLUi est approuvé par délibération motivée du Conseil Communautaire

### Le dossier d'enquête publique (modification n°1 du PLUi)

Il comprend :

- Une note de présentation concernant le projet de modification n°1 du PLUi Ouest (9 pages)
- Un dossier regroupant l'avis des Personnes Publiques Associées
- L'avis émis par l'autorité environnementale (30 pages)
- Un dossier regroupant l'avis des différentes communes des Vals du Dauphiné ;
- Les différents documents modifiés par rapport à la version d'approbation.

- Modification des OAP (orientations d'aménagement et de programmation), à Cessieu et La Chapelle de la Tour
- Modification des emplacements réservés
- Modification du rapport de présentation
- Règlement écrit (86 pages)
- Modification du règlement écrit (92 pages)
- Modification des plans graphiques (31 pages)
- Les plans modifiés de Biol, Belmont, Cessieu, Doissin, Dolomieu, Faverges de la Tour St Clair de la Tour, St Didier de la Tour, Montrevel, La Tour du pin

### Dispositions administratives et publicité

- Décision n° E220004/38 en date du 26/01/2022, du tribunal administratif de Grenoble me désignant comme commissaire enquêteur
- Arrêté de du 17 janvier 2023 prescrivant l'enquête publique.
- Insertion légale dans l'Essor en date du 10 février et du 3 mars et du Dauphiné libéré en date du 23/01 et du 3 mars
- Affichage sur les panneaux à l'extérieur des mairies à compter du 02/02/2023
- En outre l'information a été diffusée et sur le site internet de la communauté de communes.

L'ensemble des pièces du dossier, ainsi que des registres d'enquête à feuillets non mobiles, étaient tenus à disposition du public en version papier dans les lieux suivants :

Au Siège des Vals du Dauphiné, 22, rue de l'Hôtel de Ville 38110 LA TOUR DU PIN (Ouverture au public les lundi, mardi, mercredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h, le jeudi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 18h30 et le vendredi de 9h à 12h30).

Le dossier d'enquête publique était également disponible durant l'enquête sur le site :

<https://www.valsdudauphine.fr>

Avant l'ouverture de l'enquête publique et durant celle-ci, toute personne pouvait, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Madame La Présidente des Vals du Dauphiné.

Le public a pu consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- Par courriel, à l'adresse mail dédiée : [plui@valsdudauphine.fr](mailto:plui@valsdudauphine.fr)
- Les observations transmises par courriel ont été intégrées au registre d'enquête ;
- Par écrit, sur le registre papier ouvert à cet effet
- Par courrier postal, avec pour objet « Enquête publique Modification n°1 du PLUi » à l'adresse suivante : Vals du Dauphiné, 22, rue de l'Hôtel de Ville 38110 LA TOUR DU PIN

Il a été décidé conjointement entre le service d'urbanisme et le commissaire enquêteur de ne pas ouvrir de registre numérique, compte tenu de nombre prévisible de contributions.

Les permanences du CE ont eu lieu, conformément à l'arrêté municipal, aux dates suivantes :

Jeudi 02 mars 2023 de 09h00 à 12h00 au Siège des VALS DU DAUPHINÉ

Mardi 07 mars 2023 de 14h00 à 17h00 au Siège des VALS DU DAUPHINÉ

Vendredi 24 mars 2023 de 09h00 à 12h00 au Siège des VALS DU DAUPHINÉ

Lundi 27 mars 2023 de 09h00 à 12h00 au Siège des VALS DU DAUPHINÉ

Vendredi 31 mars de 9h00 à 12h00 au Siège des VALS DU DAUPHINÉ

Les permanences se sont déroulées dans une ambiance très courtoise et les horaires ont pu être respectés.

Le procès-verbal de synthèse a été envoyé par mail le 7 avril 2023 (avec quelques oublis dans les observations du public et qui ont néanmoins reçu une réponse de la part de la communauté de communes). Il a fait l'objet d'une réunion en visioconférence en raison des vacances de printemps, le 17 avril Le mémoire en réponse a été envoyé par mail le 18 avril et est joint en annexe.

## Sur quoi portait la modification n°1 du PLUI des Vals du Dauphiné ?

### 1- Évolution du règlement écrit

- Afin d'améliorer la compréhension de certaines règles : Ajout de plusieurs définitions manquantes dans le lexique du PLUi Ouest et reclassement de ces définitions par ordre alphabétique.
- Ajout d'un paragraphe relatif aux possibilités de reconstruction à l'identique au titre de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme
- Ajout de croquis explicatifs et de compléments écrits pour le calcul du RESI dans la partie risque du règlement écrit. (Suppression de la notion de "constructible" dans le paragraphe introductif du chapitre sur le RESI).
- Ajout de précisions sur les projets autorisés pour les trames de protection des parcs et jardins et continuités végétales identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
  - Regroupement et réorganisation de la partie concernant les risques naturels du règlement écrit.
- Chaque type d'aléas est présenté ainsi dans la nouvelle version du règlement :
  - Un rappel du type d'aléas et des différentes zones pouvant s'y rattacher :
  - Exemple : Risque : Inondation de plaine zones : RIA-RIN, RIu, Bi1, Bi2
  - Les règles correspondantes aux zones rouges dites inconstructibles :
    - Exemple : Risque : Inondation de plaine zones : RIA-RIN, Riu (Zone Rouge)
  - Puis les règles correspondantes aux zones bleues dites constructibles sous conditions
    - Exemple : Risque : Inondation de plaine zones : Bi1, Bi2 (Zone Bleue)
  - Ces deux parties : zones rouges / zones bleues sont divisées en 3 articles :
    - Article 1 – Sont interdits, à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après),
    - Article 2 – Exceptions aux interdictions générales,
    - Article 3 - Prescriptions à respecter pour tous les projets autorisés à l'article 2
- Ajout d'une disposition concernant le PPRM sur recommandation des services de l'Etat : suppression des anciennes dispositions transitoires, le PPRM étant désormais approuvé, il porte valeur de servitude et est donc annexé au PLUi.
  - Ajustement de la règle concernant les équilibres déblai / remblai.
- Ajout de dispositions concernant les clôtures et l'implantation des portails. (Oubli dans le règlement du PLUi Ouest approuvé)
- Ajustement de la règle concernant l'aspect des clôtures. Simplification au niveau des interdictions, modification pour la hauteur des murs de clôture.
- Suppression de l'illustration concernant les "redents".
- Ajustement de la règle concernant l'implantation des panneaux solaires. Possibilité d'implantation en surépaisseur sur toiture, pour être conforme à la réglementation en lien avec ce type d'installations.

- Ajout d'une disposition par rapport aux aires de présentation des ordures ménagères. Disposition manquante à l'approbation.
- Ajout de précisions par rapport à la règle concernant l'aspect et la pente des toitures des annexes. Préciser la règle pour les annexes, trop vague dans la version d'approbation du règlement.
- Ajout de précisions par rapport à la règle concernant l'aspect, la pente et les débords des toitures des constructions récentes à usage d'habitation. Permettre un peu plus de souplesse sur certains aspects de la règle existante en fonction de l'environnement de la construction.
- Ajout de précisions concernant les possibilités de toitures terrasses pour les constructions récentes à usage d'habitation. Oubli dans le règlement du PLUi Ouest approuvé.
  - Ajout de précisions par rapport à la règle concernant l'aspect des façades des constructions d'activité économique. Obligation d'un séquençage pour les façades de 50 mètres. Qualité architecturale des constructions.
- Ajout de recommandations concernant les travaux sur le bâti en pisé (sans valeur réglementaire). Sensibiliser les constructeurs au sujet du pisé. Oubli dans le règlement du PLUi Ouest approuvé.
- Ajout de recommandations concernant la réutilisation des eaux pluviales. Oubli dans le règlement du PLUi Ouest approuvé.
- Ajout de précisions par rapport au changement de destination des bâtiments identifiés en zone Agricole A et Naturelle N. Oubli dans le règlement du PLUi Ouest approuvé.
- Ajout de prescriptions pour la construction d'annexes en zone U. Faciliter l'application de la règle en intégrant des précisions en fonction du type d'annexe, constitutive ou non de surface de plancher.
- Modification de la règle de calcul des hauteurs pour les annexes. Hauteur mesurée à l'acrotère ou à l'égout du toit comme pour toutes les constructions.
- Simplification de la règle concernant la servitude de mixité sociale Suppression du seuil concernant la Surface de Plancher pour faciliter l'application de la règle dans les opérations. Calcul uniquement réalisé sur le nombre de logements.
- Ajout de précisions concernant l'implantation des constructions « petite volumétrie » interdites en front de rue.
- Ajout de précisions concernant l'implantation des constructions. "Les retraits sont systématiquement mesurés hors débord de toiture".

- Ajout de précisions concernant la règle d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres. Règle applicable sur une même unité foncière. Cohérence, 6/8 et 12m en fonction de la hauteur des bâtiments.
- Ajustement de la règle concernant les plantations liées au stationnement. 2 arbres pour 4 places. 1 arbre précédemment.
- Ajustement de la règle concernant la réalisation d'espaces communs. Désormais exigés à partir de 5 logements créés.
- Ajout de précisions par rapport à l'obligation de stationnements pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les hébergements personnes âgées. La Loi ne permet pas d'imposer plus d'1 place par logement.
  - Ajout d'une règle concernant le maintien des capacités de stationnement. Pour le changement de destination et la réhabilitation des logements notamment.
  - Ajustement de la règle concernant le stationnement vélo. La règle de la version d'approbation est difficilement applicable. Surface demandée trop importante
- Ajustement de la règle concernant le stationnement. Une place visiteur demandée à partir de 5 logements créés. Pour les hébergements, 1 place pour 2 hébergements créés et une place visiteur pour 4 hébergements créés.
- Modification des destinations / sous- destinations autorisées dans les zones STECAL At. Ajout des destinations sous- destinations suivantes : Restauration et Hébergement hôtelier et touristique. Le secteur At est le secteur du gîte "Les mille et une yourtes" sur la Commune de Biol.
- Modification du règlement afin d'attribuer des règles spécifiques au STECAL ND. Le secteur ND concerne le "Domaine de Dolomieu".
- Modification des conditions de certaines destinations / sous-destinations autorisées dans les zones STECAL At, Ni et ND. Mise en cohérence avec la destination de la zone pour les secteurs At et ND et correction d'une erreur pour le secteur Ni.
- Précisions concernant les règles concernant l'implantation des annexes en zone A et N. 2 annexes au maximum par logement existant. Comptabilisées à compter de la date d'approbation du présent document d'urbanisme.

## 2- Évolution du règlement graphique. (Voir pièces annexes pour le détail)

- Intégration d'un STECAL pour le site du "Domaine de Dolomieu" à Dolomieu. Secteur N > Secteur ND (Erreur matérielle).
- Sur la Commune de Doissin : intégration d'un STECAL pour les parcelles A0415, A0417, A0419. Pour permettre la gestion d'une activité économique existante. (Oubli

lors de l'approbation du PLUi Ouest)

- Sur la Commune de Le Passage : intégration d'un STECAL pour les parcelles C0432, C0434. Pour permettre la gestion d'une activité économique existante. (Oubli lors de l'approbation du PLUi Ouest)
- Correction du périmètre d'un STECAL Ai sur la Commune de Dolomieu afin de sortir du périmètre les parcelles non concernées par l'activité économique existante.
  - Sur la Commune de Dolomieu, mise en cohérence du plan des destinations / sous-destinations pour la parcelle A1194. Secteur 3 > Secteur 6. (Correction d'une erreur matérielle).
- Sur la Commune de La Chapelle de La Tour, mise en cohérence du plan des destinations / sous-destinations pour la parcelle AB0003. Secteur 6 > Secteur 3. (Correction d'une erreur matérielle).
  - Sur la Commune de Le Passage : modification du plan des destinations/ sous-destinations pour la parcelle A0220. Secteur 3 > Secteur 1. (Correction d'une erreur matérielle).
  - Sur la Commune de La Tour du Pin : modification du plan des destinations/ sous-destinations pour la parcelle AE0559. Secteur 3 > Secteur 5.
- Sur la commune de la Chapelle de la Tour, modification du plan des formes urbaines pour les parcelles AC0169 et AC0033. Secteur D > Secteur C en partie.
  - Sur la Commune de La Tour du Pin, pour le plan des formes urbaines, réduction du zonage C pavillonnaire au profit du zonage B2 formes urbaines densifiées de secondes couronne. (Correction d'une erreur matérielle).
- Suppression de l'ER 091 à Sainte- Blandine, Chemin de la Barate. (Correction d'une erreur matérielle).
- Réduction de l'ER 030 à La Chapelle de La Tour. (Correction d'une erreur matérielle).
- Réduction de l'ER 032 à La Chapelle de La Tour. (Correction d'une erreur matérielle).
- Suppression de l'ER 120 et modification du tracé de l'ER 125 sur la Commune de Biol. (Correction d'une erreur matérielle).
- Suppression des ER 84 et 85 sur la Commune de Cessieu. (Correction d'une erreur matérielle).
  - Sur la Commune de Faverges de La Tour : modification du bâtiment identifié



à caractère patrimonial pour la ferme du château de Faverges et identification d'un bâtiment pour le changement de destination. Ce n'est pas le bon bâtiment qui est actuellement identifié. (Correction d'une erreur matérielle).

- Sur les Communes de la Chapelle de la Tour, Sainte-Blandine, Montrevel, Saint- Didier de La Tour et Torchefelon : ajout de plusieurs bâtiments identifiés sur le règlement graphique pour permettre le changement de destination en zone A ou N du PLUi Ouest. (Oubli lors de l'approbation du PLUi Ouest)
- Sur la Commune de Biol : modification du plan n°4 des Risques naturels et contraintes. Intégration des nouveaux périmètres de captage du territoire du SIE de la région de Biol.

### **3- Évolution des OAP**

Correction d'une erreur de périmètre concernant l'OAP du "Centre-Village" sur la Commune de La Chapelle de La Tour. (Correction d'une erreur matérielle).

- Modification de l'OAP de "l'Extraz" sur la Commune de Cessieu. Modification des voiries prévues à l'OAP pour le secteur situé à l'Ouest. Intégration d'une zone spécifique dans l'OAP concernant les parcelles AH0123 AH0124 AH0125, AH0127 et des règles associées pour permettre l'implantation d'un projet sur cette ancienne friche. (L'OAP ne prévoyait pas de règle particulière sur ce secteur). Oubli lors de l'approbation du PLUi Ouest et correction d'une erreur matérielle liée au périmètre de l'OAP. Modification du règlement de l'OAP afin d'intégrer des éléments relatifs à la gestion des eaux pluviales en lien avec la présence d'une zone de sauvegarde exploitée et avec les orientations du DOO du SCoT Nord-Isère.
  - En lien avec l'OAP de "l'Extraz" sur la Commune de Cessieu, ajustement des plans des destinations / sous- destinations et des formes urbaines  
Correction d'une erreur matérielle liée au périmètre de l'OAP. Périmètre manquant à l'approbation sur ces plans pour des parcelles non concernées par l'OAP.

### **4- Évolution du Rapport de Présentation en lien avec les précédentes modifications (Voir pièces annexes)**

- Modification des pages suivantes pour mise en cohérence avec les modifications du règlement écrit et la suppression des emplacements réservés : pages 38, 39, 45, 49, 64, 83 et 86 du cahier n°9 portant sur la Justification des choix du PLUi.

### **5- Évolution des annexes**

- Ajout aux annexes du PPRM du bassin lignitifère de Saint-Didier de La Tour à valeur de servitude d'utilité publique depuis son approbation.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble du dossier,  
Après avoir vérifié la régularité de la procédure d'enquête publique,  
Après avoir assuré les cinq permanences prévues,  
Après avoir reçu le public et avoir pris connaissance de leurs observations

Madame Marie-France Bacuvier, commissaire-enquêteur, a rédigé le rapport d'enquête et établi les conclusions suivantes :

### **Compte tenu des aspects positifs suivants :**

#### **Sur la forme :**

- Le dossier mis à l'enquête est conforme à la législation et à la réglementation
- Le commissaire enquêteur a vérifié que toutes les dispositions administratives avaient été prises (voir en annexe).
- L'enquête s'est déroulée dans des conditions matérielles satisfaisantes
- Le projet de modification n°1 du PLUI des Vals du Dauphiné Ouest est compatible avec les documents supra communaux, notamment la loi ALUR, les orientations du SCOT Nord Isère
- Les dispositions administratives et la publicité ont permis aux habitants de prendre connaissance de la tenue de l'enquête.
- L'affichage a été fait à compter du 2 février dans l'ensemble des communes concernées
- Le dossier est complet, abondamment illustré. Le public a pu prendre connaissance du dossier et faire part de ses remarques au cours de l'enquête
- Les permanences ont pu se dérouler conformément au calendrier prévu et le public a été accueilli dans de bonnes conditions
- Le mémoire en réponse a été envoyé 11 jours après l'envoi du procès-verbal de synthèse et a permis au commissaire enquêteur de préciser les réponses aux personnes venues à l'enquête.
- Le rapport du commissaire enquêteur a été envoyé à Mme la Présidente de la communauté de communes le 2 mai 2023

#### **Sur le fond :**

- La modification n°1 a pour objet :

-de corriger les erreurs matérielles et les oublis  
-d'accroître la sécurité juridique  
-d'améliorer la rédaction de certaines règles du règlement écrit

Modification n°1 des Vals du Dauphiné Ouest

Conclusion et avis motivé

- d'ajuster certaines OAP,
- de modifier le périmètre de certains emplacements réservés
- d'autoriser un certain nombre de changements de destination
- d'intégrer trois STECAL oubliés lors de l'approbation

Ce sont plusieurs dizaines de corrections qui permettront d'améliorer, de simplifier et d'accélérer le travail d'instruction des permis de construire

- Les évolutions proposées ne changent pas les orientations définies dans le PADD,
- Elles ne réduisent pas de zone agricole ou de zone naturelle,
- Elles n'impactent pas d'espaces naturels sensibles ou d'espaces de biodiversité,
- La modification n°1 du PLUI a fait l'objet d'une évaluation environnementale en septembre 2022. Les principales modifications susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement ou l'agriculture sont les suivantes : la création de trois STECAL sur les communes de Dolomieu, le Passage et Doissin (les enjeux écologiques de ces trois sites sont négligeables) et l'ajout de 9 changements de destination qui n'ont pas d'impact sur l'activité agricole
- L'avis de l'autorité environnementale a été pris en compte et le périmètre du STECAL du Domaine de Dolomieu a été réduit
- Les cartes d'aléas sont prises en compte et aucun projet n'est prévu dans les zones d'aléas forts
- Les personnes publiques associées émettent globalement un avis favorable pour les corrections, les compléments dans le document de présentation, le règlement écrit et le règlement graphique
- Les évolutions demandées ont été prises en compte par la communauté de communes (DDT, CDPENAF, Département, SCOT Nord Isère)
- Les communes ont pu ajouter des corrections, qui pour la plupart seront prises en compte
- De nombreux changements de destination ont été acceptés, ce qui permettra de préserver le patrimoine architectural rural et la qualité des paysages dans les villages.
- L'ensemble des demandes du public a été pris en compte et reçu une réponse individuelle (voir tableau dans le rapport)

#### **Quelques remarques négatives néanmoins :**

- La notice explicative, bien que courte et accessible a été très peu consultée par le public qui s'est le plus souvent référé au PLUI lui-même
- La note de présentation s'accompagnait de divers documents écrits, dont le règlement écrit approuvé et modifié, les OAP modifiées, les Emplacements réservés modifiés, sans doute trop techniques pour le public.

- Plus de la moitié des demandes du public concernent des demandes de constructibilité, ce qui indique bien chez les habitants une confusion entre modification et révision du PLUI !
- Sur les 55 observations du public, 31 ne peuvent pas recevoir de réponse positive, car il s'agit de demandes de constructibilité qui ne seront examinées que lors d'une prochaine révision.

## **Je donne un avis favorable à la Modification n°1 du PLUI des Vals du Dauphiné Ouest**

Avec les recommandations suivantes :

- Les demandes des communes formulées en cours d'enquête devront être prises en compte dans la modification
- Les recommandations et réserves formulées par les PPA seront prises en compte comme s'y engage la communauté de communes dans son Mémoire en réponse.
- Il est important de rappeler aux contributeurs qui ont demandé la constructibilité de leur parcelle, qu'ils ne recevront pas obligatoirement un avis favorable lors de la prochaine révision. La communauté de communes devra se conformer à la loi « climat et résilience » qui impose une réduction des surfaces urbanisables.

Fait à Saint Ismier le 30 avril 2023



MFBacuvier, commissaire enquêteur