

Département de l'Isère
Communauté de communes Vals du Dauphiné
Modification n° 1 du PLUI Ouest

RAPPORT D'ENQUETE

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

30 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

Sommaire

<u>Chapitre 1 : présentation de l'objet de l'enquête</u>	p 3
Présentation de la communauté de communes	
Contexte intercommunal	
Document d'urbanisme en vigueur	
La modification envisagée	
<u>Chapitre 2 : déroulement de l'enquête</u>	p 5
Dispositions administratives et publicité	
Lieux et dates de l'enquête	
Permanences du commissaire enquêteur	
<u>Chapitre 3 : le contenu du dossier</u>	p 7
<u>Chapitre 4 : analyse de l'enquête</u>	p 12
Avis des communes	
Avis de l'autorité environnementale	
Avis des PPA	
Observations du public et réponses du commissaire enquêteur	p 23
Par ordre chronologique	
Par ordre alphabétique des communes	p 33
<u>Conclusions du commissaire enquêteur (document à part)</u>	
<u>Annexes (document à part)</u>	
PV de synthèse et mémoire en réponse	
Arrêté du	
Désignation du CE du	
Certificat d'affichage	

Chapitre 1 Présentation de l'objet de l'enquête

Présentation de la communauté de communes

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.

Contexte intercommunal

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 document d'urbanisme en vigueur

La CC de la Vallée de l'Hien et celle des Vallons de la Tour ont démarré leur procédure au même moment et les ont fusionnées en un seul PLUi au stade du diagnostic. Le 6 avril 2017, la CC Vals du Dauphiné décide de fusionner les deux procédures. L'enquête publique a lieu du 3 septembre au 7 octobre 2019. 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.

Le PLUi doit être compatible avec les lois et règlements émanant de l'Etat : loi Grenelle 2 de juillet 2010, loi ALUR de mars 2014. Il doit respecter les orientations du SCOT Nord Isère approuvé en décembre 2018

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.

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

La modification envisagée

La Communauté de Communes Les Vals du Dauphiné souhaite faire évoluer son document d'urbanisme intercommunal. En effet, les premiers mois d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme ont mis en évidence des évolutions nécessaires, notamment du règlement écrit, afin de faciliter la compréhension de la règle, voire de modifier certains points de manière à mieux atteindre les objectifs poursuivis par le

document d'urbanisme.

Plusieurs communes ont précisément sollicité la Communauté de communes afin de modifier le PLUi Ouest pour prendre en compte :

- Des ajustements du règlement écrit,
- La correction d'erreurs sur le règlement graphique,
- Des corrections par rapport aux plans des formes urbaines et des destinations et sous-destinations,
- Des ajustements à la marge de certaines OAP, (schéma, rédaction)
- La modification du périmètre de certains emplacements réservés,
- L'ajout de plusieurs bâtiments non identifiés à l'approbation pour autoriser le changement de destination en zone agricole ou naturelle.
- L'intégration ou la modification de plusieurs STECAL (Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées).
- Conformément à la demande de l'Etat, la prise en compte des nouveaux périmètres de captage du territoire du SIE de la région de Biol.
- Des modifications concernant la prise en compte dans le PLUi Ouest du PPRM de Saint-Didier de La Tour désormais approuvé.

La procédure

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 minimum. (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 du PLUi Ouest est approuvé par délibération motivée du Conseil Communautaire des Vals du Dauphiné

Le dossier d'enquête publique

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 ;

Le projet de modification n°1 du PLUi Ouest des Vals du Dauphiné comprenant 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

Le dossier est complet. Lors des permanences, les autres plans (dossier du PLUI) étaient disponibles ce qui a permis de vérifier des zonages pour des demandes qui ne relevaient pas de la modification n°1

Chapitre 2 : déroulement de l'enquête

Dispositions administratives et publicité

Décision n° E22000004/38 en date du 26 janvier 2022, du tribunal administratif de Grenoble me désignant comme commissaire enquêteur

Décision du conseil communautaire en date du 6 mai 2021, engageant la procédure de modification n°1 du PLUI Ouest

Arrêté de Mme la Présidente de la CC des Vals du Dauphiné en date du 1^{er} février 2023 prescrivant l'enquête publique.

Insertion légale dans l'Essor et dans le Dauphiné libéré en date du 10 février et du 3 mars

Affichage sur les panneaux à l'extérieur des mairies à compter du 2 février 2023 jusqu'au 31 mars 2023

Le commissaire enquêteur a vérifié que toutes les dispositions administratives avaient été prises (voir en annexe).

Lieu et dates de l'enquête

L'enquête publique a démarré au début de l'année 2022, mais elle a été interrompue dans l'attente de l'avis de la MRAE. J'ai été contactée par M Malsch en janvier 2023, pour finaliser l'enquête.

Je suis allée à La Tour du Pin au siège de la communauté de communes le 25 janvier. J'ai rencontré M Malsch (et Mme Tisserand en visioconférence)

J'ai coté et paraphé le registre et l'ensemble des pièces le même jour.

J'ai reçu un très bon accueil des services de la communauté de communes par téléphone, par mail ou lors des permanences au siège de la CC où j'ai pu recevoir le public dans des conditions satisfaisantes.

Le Siège de l'enquête publique était le Siège de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné, 22 rue de l'Hôtel de Ville - BP90077, 38353 LA TOUR DU PIN CEDEX.

L'enquête publique a été ouverte le mardi 28 février 2023 à 9h00 et s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs soit jusqu'au vendredi 31 mars 2023 à 12h00.

L'ensemble des pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par moi, a été tenu à disposition du public durant toute la durée de l'enquête publique dans le lieu suivant : 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).

Un ordinateur, permettant la consultation du dossier dématérialisé, a été également mis à disposition au siège de l'enquête publique à LA TOUR DU PIN 22, rue de l'Hôtel de Ville.

Le dossier d'enquête publique (hors observations du public) était également disponible durant l'enquête publique 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.

Article 9 - Modalités de recueil des observations et propositions du public

Pendant la durée de l'enquête, le public pouvait consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- Par écrit, sur le registre papier ouvert à cet effet : 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)
- Par correspondance via l'adresse électronique dédiée à l'enquête publique : plui@valsdudauphine.fr en mentionnant obligatoirement dans l'objet : EQP - PLUI OUEST
- Par courrier postal, avec pour objet « Enquête publique modification n°1 PLUi Ouest » à l'adresse suivante :

*A l'attention de Madame le Commissaire enquêteur
Communauté de communes Les Vals du Dauphiné
22 rue de l'Hôtel de Ville - BP90077
38353 LA TOUR DU PIN CEDEX*

Toutes les observations, propositions et contre-propositions émises par le public

avant la date et l'heure d'ouverture ou après la date et l'heure de fermeture de l'enquête publique n'étaient pas recevables.

Il n'a pas été ouvert de registre numérique, compte tenu du nombre prévisible de contributions et du caractère local du projet.

Lieux, jours et heures des permanences

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

L'enquête s'est déroulée dans des conditions matérielles satisfaisantes

Chapitre 3 Contenu de dossier

I- Les évolutions

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.

C'est 53 modifications (ajouts, suppressions, modifications) par rapport au PLUI approuvé qui ont été prévues dans la modification n°1, qui devraient faciliter le travail du service instructeur

Chapitre 4 : analyse de l'enquête

Avis des communes :

Dans le mémoire en réponse faisant suite au procès-verbal de synthèse, la communauté de communes a répondu à chaque demande des mairies. Ces réponses figurent dans le mémoire joint en annexe. Les réponses ne font pas l'objet de remarques ou d'avis de la part du commissaire enquêteur mais seront prises en compte dans l'avis motivé et les conclusions

BELMONT donne un avis favorable sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi Ouest) de la Communauté de Communes Les Vals du Dauphiné.

BIOL la commune rencontre de grandes difficultés d'application de cette règle d'urbanisme : les constructions s'implanteront avec retrait de 3m des limites séparatives. Une implantation sur limite séparative est possible. Dans ce cas, la hauteur mesurée sur la limite séparative ne peut excéder 3,5m

Cette règle applicable avec l'obligation d'établir une pente de toiture à 50% minimum est pratiquement impossible à mettre en œuvre.

Il est possible de construire des toits terrasse... en solution alternative, mais il est également spécifié que ces derniers doivent être en harmonie avec les toits environnants.

Si nous accordons le droit de construire des toits terrasse, ces derniers peuvent être en limite à 3.5 m, ce qui est beaucoup plus pénalisant pour la lumière et moins cohérent avec l'harmonisation locale.

Aussi, dans le cadre du dossier de modification n°1 du PLUI Ouest, le Conseil Municipal souhaite que la définition de hauteur pour une construction en limite de propriété soit revue et adaptée. C'est à dire que pour une hauteur de mur en limite de 3 m, et une largeur d'habitation de 6 m, compte tenu de la règle des 50%, la limite de hauteur limitée à 3.5 soit remontée à 4.5 m.

Les 4.5 m à 3 m seraient moins pénalisants pour la luminosité que les 3.5 m au droit

de la propriété.

• La commune de Biol a rencontré également un problème lié aux stationnements. Dans le cadre de construction d'un bâtiment autre qu'un logement, il n'y a aucune obligation de stationnements minimum, ce qui peut engendrer de nombreux véhicules qui stationneraient sur la voie publique ou des zones non prévues à cet effet.

Il convient donc de demander qu'une modification soit effectuée afin de pouvoir imposer un nombre de stationnement en cas de construction d'un bâtiment à vocation autre que celle de logement ou d'hébergement.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal **demande à ce que ces modifications soient incluses au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal** (PLUi Ouest) de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné.

Courrier du 28/02/23 du maire de Biol

Il demande l'annulation de l'ER117, aménagement de voirie. De futurs aménagements sont programmés sur la parcelle AE134 et de l'ER 120, aménagement d'un cheminement piéton.

CESSIEU

Concernant l'ancienne parfumerie, il convient de placer les parcelles en zone d'accueil d'activités de services. En effet, cette zone peut représenter un développement non négligeable en matière de services comme le conseil municipal en avait décidé en actant un projet de pôle médical.

Sur l'OAP Extraz-Bourbre, il ressort que le cheminement qui avait été créé impactait un chemin privé, actuellement en indivision. Pour pallier cette difficulté, il a été programmé des voies publiques structurantes :

Une ou deux voies reliant les rues du Colombier et de l'Extraz, ainsi que deux sites d'urbanisation, Une voie de traversée interne du quartier, deux voies de desserte principale de deux tènements urbanisables stratégiques à l'Est du quartier, la création de chemin d'accès à la Bourbre, la création d'un cheminement piéton et d'ouvrages de franchissement le long de la Bourbre,

Le Conseil Municipal, **donne un avis favorable** sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi Ouest) de la Communauté de Communes Les Vals du Dauphiné.

DOLOMIEU **donne un avis favorable** sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi Ouest) de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné.

Le maire de Dolomieu a envoyé deux courriers qui ont été ajoutés au registre.

FAVERGES DE LA TOUR : le Maire présente la synthèse des différentes remarques du Conseil Municipal sur le projet de modification n°1 du PLUi Ouest et plus spécifiquement sur les éléments qui concernent directement la Commune à savoir le changement de destination de bâtiments en zone agricole et **donne un avis favorable** sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi Ouest) de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné.

LA TOUR DU PIN : **donne un avis favorable** sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi Ouest) de la communauté de communes Les Vals du Dauphiné ;

Lors de la permanence du jeudi 2 mars, Mme l'Adjointe à l'urbanisme de la TOUR DU PIN et la responsable des services viennent à l'appui de la société Arcane qui souhaite aménager un terrain de 16887 m² sur lequel se trouve un bâtiment à l'abandon. Ce projet est important (115 logements) et devrait être réalisé en trois phases

La demande porte sur une augmentation des hauteurs (B1) et sur une réduction du nombre de stationnements (1,5 par logement + 1 pour 6 visiteurs).

LE PASSAGE ; le Maire présente ensuite la synthèse des différentes remarques de la commission urbanisme sur le projet de modification n°1 du PLUi Ouest et plus spécifiquement sur les éléments qui concernent directement la Commune et doivent être pris en compte

1- Nouvelles clôtures-Aspect-Hauteur des murs de clôture limité à 1.50 m comme auparavant et non à 1.80 m.

2- Locaux annexes : limiter la surface (petite volumétrie uniquement) pour les toitures à une pente autorisées pour la construction d'annexes à l'habitation principale

3- Zone A : les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations - Conditions : N° 15 : les annexes - supprimer la ligne (Comptabilisées à compter de la date d'approbation du présent document d'urbanisme)

4- Zone N : les conditions d'autorisations des destinations et sous-destinations - Conditions : N° 18 : Les logements et les annexes sont admis dans les conditions suivantes : les annexes - supprimer la ligne (Comptabilisées à compter de la date d'approbation du présent document d'urbanisme)

Et donne un avis favorable sur le projet de modification N° 1 PLUi Ouest de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné

MONTREVEL : les élus demandant l'identification de deux bâtiments situés sur en zone A. D'une part, la parcelle D 1116, afin de permettre au propriétaire d'aménager un logement dans une partie de l'ancien centre équestre, d'autre part, la parcelle E 134, afin de permettre au propriétaire d'aménager un espace détente et d'activités dans une partie de la grange actuelle.

Le Conseil municipal **donne un avis favorable** au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi Ouest) de la communauté de communes Les Vals du Dauphiné en intégrant les deux demandes d'identification de bâtiments afin d'obtenir un changement d'usage.

ROCHETOIRIN Le Conseil municipal **donne un avis favorable** au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi Ouest) de la communauté de communes Les Vals du Dauphiné.

SAINTE BLANDINE Le Conseil municipal **donne un avis favorable** au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi Ouest) de la communauté de communes Les Vals du Dauphiné.

Maire de SAINT BLANDINE (mail du 20 mars)
Demande la suppression de trois ER ; 90, 92 et 93

SAINTE CLAIR DE LA TOUR souhaite faire mettre en information de prévoir un passage pour la petite faune dans la partie inférieure de la clôture et **donne un avis favorable** sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi Ouest) de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné.

Maire de SAINT CLAIR DE LA TOUR (courrier du 21 mars)
Demande la modification du classement de la parcelle AE379 (9329m²) qui n'est plus destinée à accueillir un équipement municipal. Demande à être classé en secteur 1 (centralité) et secteur A (prescriptions spécifiques aux formes urbaines historiques dominantes)

ST DIDIER DE LA TOUR Le Conseil municipal **donne un avis favorable** au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi Ouest) de la communauté de communes Les Vals du Dauphiné.

SAINTE JEAN DE SOUDAIN Le Conseil municipal **donne un avis favorable** au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi Ouest) de la communauté de communes Les Vals du Dauphiné.

SAINTE VICTOR DE CESSIEU demande une modification sur les OAP Garine/Cartailler et place de Vaux :

OAP Garine/Cartailler :_Cette OAP d'une surface de 1,75 ha dont 0,85 ha en espace public, prévoit une densité de 56 à 65 logements/ha. Ce qui ne correspond pas à une bonne intégration dans ce secteur pavillonnaire et nous semble inapproprié au regard de l'existant sur la commune. La concentration trop élevée de population sur un espace réduit est source de conflits...Il est important de conserver une qualité paysagère et environnementale : une densité maximale de 35 logements/ha serait acceptable.

OAP place de Vaux : cette OAP actuellement de 2,5 ha dont 0,5 ha non constructible prévoit une densité minimale de 27 à 32 logements/ha. Nous souhaitons étendre son périmètre et intégrer les parcelles AK106, AK108, AK125 .AK415 AK512.AK511.AK514.AK513.AK516.AK507.AK508.AK515.AK121.AK107.AK 509.AK510 soit une surface de 1325 m². Ceci dans le but d'avoir un meilleur schéma directeur avec un projet plus global et cohérent sur le renouvellement de cet ensemble urbain. Ce nouveau contour permettra une plus grande maîtrise du maillage viaire (piétons et véhicules), du stationnement, d'harmoniser l'habitat et améliorer l'offre des commerces et services de proximité, tout en intégrant des zones vertes.

En contrepartie de la diminution de la densité de l'habitat de l'OAP Garine/Cartailler et dans un but de maintenir les objectifs du PADD et notamment le PLH nous proposons une augmentation de la densité de l'habitat portée à 50 logements/ha sur cette OAP. Il nous semble plus logique d'avoir une concentration plus importante en centre village que sur un secteur plus rural tel que l'OAP Garine/Cartailler

Il est proposé au conseil municipal, de **donner un avis favorable** sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi Ouest) de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné.

TORCHEFELON donne un avis favorable sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi Ouest) de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné en intégrant les modifications suivantes.

- Révision du classement sonore de l'autoroute qui passe de 250 à 300 m
- Changement de destination pour deux bâtiments (voir croquis dans courrier de la mairie)
- Hauteur des murs : maintien de la limite à 1,5m
- Suppression en U de la règle limitant les annexes
- Correction de l'erreur sur le règlement graphique de la parcelle A337 (M Rolland)

Avis de l'autorité environnementale

La démarche d'évaluation environnementale a été menée au mois de septembre 2022. Les impacts des évolutions des règlements écrits et graphiques par rapport au PLUi approuvé en 2019 ont été évalués sur l'ensemble des composantes entrant dans le champ de l'évaluation environnementale : milieux naturels, activité agricole, cadre paysager, risques et nuisances... Les 3 nouveaux STECAL ont fait l'objet de prospections de terrain (investigation zones humides notamment sur des critères botaniques et pédologiques). Cette évaluation a permis de rectifier le projet initialement prévu, afin d'intégrer l'ensemble de contraintes environnementales, et d'aboutir à un projet de modification dont les impacts environnementaux résiduels sont quasiment nuls.

Les deux évolutions susceptibles d'impacter la compatibilité du projet avec le SCOT sont les suivantes (suite avis du SCOT du 4 mars 2022) :

Modification de l'OAP de "l'Extraz"(Commune de Cessieu)

Les évolutions apportées à cette OAP visent à faciliter la mise en œuvre des opérations d'aménagement à venir.

En fin d'année 2021, des échanges techniques se sont tenus entre l'EPAGE de la Bourbre, la CC VDD et le SM SCoT. Initiés par l'EPAGE, ces échanges visaient à attirer l'attention de la CC VDD sur l'existence d'une zone de sauvegarde de la ressource en eau exploitée actuellement (ZSEA) sur la commune de Cessieu. Dans ce cadre, l'opportunité de faire évoluer l'OAP de "l'Extraz " a été évoquée. En effet, les orientations peuvent traiter de l'infiltration des eaux pluviales et des mesures adaptées à la limitation de l'imperméabilisation des sols.

Il paraît d'autant plus nécessaire d'inclure ces sujets dans l'OAP que le SCoT contient la prescription suivante (DOO-page 67) :

« Les documents d'urbanisme concernés par des zones de sauvegarde de la ressource en eau identifiées, devront être compatibles avec l'objectif de leur protection, en mobilisant les outils adaptés, en fonction de leur vulnérabilité. »

Des lors, enrichir l'OAP de "l'Extraz " sur ces sujets permettra de renforcer la compatibilité du PLUi avec le SCoT.

Ainsi, les dispositions suivantes ont été rajoutées :

« Les eaux pluviales seront gérées "à la source" grâce à des techniques alternatives. Les aménagements mis en place dans le cadre de l'OAP permettront le recueil des eaux pluviales, leur stockage temporaire et, in fine, la restitution de l'eau dans son

milieu récepteur. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Si le sol le permet, il convient de privilégier l'infiltration et toujours au plus près du point de chute. »

STECAL pour le site du “Domaine de Dolomieu”

La surface initiale (11 ha) du STECAL apparaît disproportionnée selon le SCOT.

Dès lors, le périmètre du STECAL a été réduit à 2,4 ha, afin de répondre aux besoins de l'activité à court termes et d'assurer la compatibilité avec le SCOT.

Suite à la décision n° °2021-ARA-2512 de la MRAE de soumettre la modification de PLUi à évaluation environnementale et aux échanges qui s'en sont suivis, la communauté de communes a décidé de faire évoluer le projet afin de limiter au maximum les impacts environnementaux et agricoles de la modification du PLUi.

Les trois évolutions majeures portent sur :

- La réduction du STECAL du « Domaine de Dolomieu », passant de 11 ha à 2,4 ha. Cette évolution vise à limiter l'emprise du STECAL à la stricte emprise de l'activité existante (+site pour local technique du golf) et à préserver les espaces naturels périphériques.
- La restauration du phasage de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP sur la commune de Dolomieu, tel qu'initialement prévu dans le cadre du PLUi et afin de s'assurer de la parfaite compatibilité du projet avec les orientations du SCoT Nord-Isère. Cette évolution vise à limiter la consommation d'espace et l'atteinte des objectifs de neutralité carbone et de zéro artificialisation à horizon 2050
- Les possibilités d'extension dans les STECAL repassant à 30% (contre 40% initialement envisagé).

De façon plus générale, l'impact positif ou négatif de l'évolution du règlement écrit, du règlement graphique, des OAP et des incidences Natura 2000 a été analysé.

L'avis de l'autorité environnementale a été pris en compte et le périmètre du STECAL du Domaine de Dolomieu a été réduit

DDT

Cette modification a pour principal objectif de réaliser plusieurs ajustements des pièces réglementaires du document pour en faciliter sa compréhension et l'adapter à des projets du territoire. A l'issue de l'analyse réalisée par les services de l'État, le présent dossier apparaît dans son ensemble tout à fait **recevable**.

« Néanmoins, **deux réserves**

Des modifications dans le règlement écrit concernant les STECAL At, Ai, Ni, NL. Ces modifications entraînent une augmentation de la constructibilité des zones. Dans un contexte de limitation d'artificialisation des sols, il est attendu de limiter l'étalement des constructions, d'autant plus dans le cas des STECAL qui se situent principalement dans des zones agricoles et naturelles. Il est donc attendu des justifications quant à l'impact de ces assouplissements sur le maintien du caractère

naturel et agricole des secteurs concernés.

1- « Ajout de trois STECAL sur les communes de Dolomieu, Doissin et Le Passage pour permettre la gestion d'une activité existante. Compte-tenu des dispositions législatives prévoyant que les STECAL soient délimités à titre exceptionnel, cet ajout doit être justifié en terme de besoins et de surface.

Dans le cas du STECAL de Dolomieu, le périmètre inscrit dans le règlement graphique confère à ce STECAL une surface de presque 10 ha. La taille de ce STECAL ne peut être qualifiée de limitée. Il conviendra de revoir le périmètre de ce STECAL en fonction à la fois des besoins et de son impact sur les milieux naturels.

Il faut donc modifier votre document en conséquence lors de son approbation par le conseil municipal en tenant compte de l'avis de la CDPENAF.

Deux éléments en lien avec votre document de planification sont portés à votre connaissance.

Le premier élément concerne la prise en compte des nouveaux périmètres de captages du territoire du SIE² de la région de Biol. Ces périmètres sont sur le point d'être arrêtés par une DUP. La modification de ces périmètres concernant les communes de Biol et Belmont dans votre règlement graphique éviterait la mise en œuvre d'une procédure de mise en compatibilité de votre PLUi avec cette DUP.

Le second élément concerne la rédaction du règlement écrit au sujet du RESI (rapport d'emprise au sol en zone inondable). La DDT préconise de supprimer la notion de « constructible » dans le paragraphe introductif du chapitre sur le RESI, ainsi que l'astérisque associé. En effet, il n'est plus question de considérer uniquement la zone inondable constructible dans le calcul du RESI. Sur ce même sujet du RESI, il conviendrait également de supprimer l'exception relative au fait que le RE I ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou général, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité. Ces éléments permettraient de mettre en cohérence votre document de planification avec la doctrine risques définie dans l'1ère. »

Ces divers éléments ont été intégrés dans la modification n°1 du PLUI

CDPENAF

La communauté de communes a sollicité la CDPENAF afin d'examiner :

- la création de trois STECAL en zones agricole et naturelle, qui viennent s'ajouter au 21 STECAL déjà définis dans le PLUi approuvé. L'ensemble (24) reste limité à l'échelle des 18 communes. Il est également question de la modification de la taille d'un STECAL existant.
- le projet de modification vient assouplir certaines règles applicables à l'ensemble des STECAL définis dans le PLUi.

Commune de Doissin - STECAL Ai

Le dossier de modification n'apporte aucune explication autre que les plans présentés au rapport. L'emprise de ce STECAL apparaît limitée à une surface de l'ordre de 1 000 m², et le règlement écrit du zonage Ai limite l'emprise au sol des

nouvelles constructions.

En conclusion, le STECAL apparaît **acceptable**, car de taille limitée et avec des règles écrites qui permettent la maîtrise des constructions. Cependant, compte-tenu des dispositions législatives prévoyant que les STECAL soient délimités à titre exceptionnel, cet ajout doit être justifié en termes de besoins et de surface.

Commune Le Passage - STECAL Ai

Le dossier de modification n'apporte aucune explication autre que les plans présentés au rapport. L'emprise de ce STECAL apparaît limitée à une surface de l'ordre de 1 000 m², et le règlement écrit du zonage Ai limite l'emprise au sol des nouvelles constructions.

En conclusion, le STECAL apparaît **acceptable**, car de taille limitée et avec des règles écrites qui permettent la maîtrise des constructions. Cependant, compte-tenu des dispositions législatives prévoyant que les STECAL soient délimités à titre exceptionnel, cet ajout doit être justifié en termes de besoins et de surface.

Commune Dolomieu - STECAL NL

Le dossier de modification n'apporte aucune explication autre que les plans présentés au rapport. Cependant, il apparaît que la délimitation de ce STECAL correspond au domaine du château de Dolomieu. Les activités des bâtiments existants semblent correspondre à de l'hôtellerie, de la restauration et des loisirs (golf et spa). Le domaine serait en cours de travaux. Le dossier n'apporte aucune précision quant aux activités de cet équipement, ni quant à un éventuel projet de construction. Même si le règlement écrit limite l'emprise des nouvelles constructions autorisées dans ce secteur intitulé NL, il apparaît que la délimitation du STECAL ne lui confère pas une taille dite limitée (la surface est de l'ordre de 10 ha).

En conclusion, il conviendrait d'une part de diminuer la taille du STECAL au strict besoin d'un éventuel projet et de compléter par la justification des besoins.

Commune de Dolomieu - Modification du STECAL Ai « scierie Pelin »

La modification de ce STECAL porte sur son emprise qui passerait d'environ 10 000 à 7 000 m². Le règlement écrit resterait celui de la zone Ai.

En conclusion, la modification de ce STECAL va vers une diminution de sa surface, il est donc proposé un avis **favorable**.

Commune	Zone	Activité gérée	Surface (ha)	Proposition d'avis
Doissin	Ai	Non identifiée	0,1	Avis favorable sous réserve de justifier le besoin et la surface
Le Passage	Ai	Non identifiée	0,1	Avis favorable sous réserve de justifier le besoin et la surface
Dolomieu	NL	Hôtel-restaurant-golf	10	Avis défavorable . Revoir le dimensionnement du STECAL et justifier le besoin et la surface
Dolomieu	Ai	Scierie	0,7	Avis favorable

a) Présentation des modifications des règles attribuées aux STECAL

La modification du règlement du PLUi porte également sur des modifications

concernant les STECAL **At, Ai, Ni, NL**.

Ces modifications vont vers un assouplissement des limites surfaciques. La limite pour l'autorisation d'extension des constructions existantes passe à 40 %, au lieu de 30 %, de la surface de plancher existante. De même, pour la sous-destination entrepôt, la limite est élevée à 350 m², au lieu de 300 m² d'emprise au sol.

Dans un contexte de limitation d'artificialisation des sols, il est attendu de limiter l'étalement des constructions, d'autant plus dans le cas des STECAL qui se situent principalement dans des zones agricoles et naturelles.

Il est donc attendu des justifications quant à l'impact de ces assouplissements sur le maintien du caractère naturel et agricole des secteurs concernés.

Conclusion : Concernant les modifications des règles associées aux STECAL At, Ai, Ni et NL, la DDT propose un avis **favorable** sous réserve d'apporter les justifications de ces assouplissements et de leurs impacts.

3°) Remarques de la commission:

Pas de remarques particulières de la commission qui est en accord avec les propositions de la DDT.

Avis de la CDPENAF

Concernant les STECAL, la commission émet :

- Un avis favorable au STECAL Ai de la commune de Doissin sous réserve de justifier le besoin et la surface,
- Un avis favorable au STECAL Ai de la commune du Passage sous réserve de justifier le besoin et la surface,
- Un avis défavorable au STECAL NI de la commune de Dolomieu. Le zonage prévu couvre l'ensemble du domaine alors qu'il conviendrait de limiter l'emprise du STECAL aux besoins des locaux techniques et de laisser le reste des terres au zonage existant.
- Un avis favorable à la modification du STECAL Ai « scierie Pelin » de la commune de Dolomieu,

Ces divers éléments ont été pris en compte

Département de l'Isère

Après examen du document, le Conseil départemental de l'Isère souhaiterait apporter des modifications au règlement écrit au paragraphe suivant :

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Dispositions applicables à toutes les constructions et aménagements

Mouvements de sols (P54)

Modifications de rédaction souhaitée :

Les mouvements de sols (déblais remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti, à la stabilité des éléments constitutifs du domaine public, sont interdits ».

Dernier alinéa qui concerne les accès aux garages enterrés ou semi-enterrés,

rajouter : « les soutènements à proximité du domaine public devront être dimensionnés pour prendre en compte la poussées des terres et les éventuelles surcharges d'exploitation ».

Accord pour rajouter cette précision à la demande du Département de l'Isère

La CCI Nord Isère

La CCI Nord Isère n'a pas de remarque particulière à apporter sur ce dossier et soutient la régularisation, notamment au travers de correctif sur les STECAL, d'activités économiques préalablement existantes à ce PLUi. De même les éléments présentés visant à soutenir l'activité économique et touristique du territoire par une plus grande clarté sont à souligner et soutenus par la CCI Nord Isère.

La Chambre d'agriculture

A pris connaissance et remercie d'avoir introduit la possibilité d'avoir des hauteurs de déblais/ remblais plus importantes que celles prévues initialement dans le cadre de la construction de bâtiments. Ceci est important notamment pour les bâtiments agricoles du fait de leur taille et de fonctionnement. {Les exploitants agricoles doivent avoir la possibilité d'en faire le tour pour des raisons pratiques}.

En ce qui concerne les autres modifications apportées à votre document nous n'avons pas de remarques particulières.

Le SCOT Nord Isère

Cette modification du PLUi permet de faire évoluer de nombreux points, notamment liés à des retours d'expérience suite à l'application du document dans le cadre de l'instruction du droit des sols. Cette procédure participe donc pleinement de la vie de ce document d'urbanisme dont le rôle est central dans le fonctionnement de l'intercommunalité.

Concernant la compatibilité avec les orientations du SCoT, deux points ont retenu l'attention des élus du Bureau Syndical :

Modification de l'OAP de "l'Extraz" (Commune de Cessieu)

Les évolutions apportées à cette OAP visent à faciliter la mise en œuvre des opérations d'aménagement à venir.

En fin d'année 2021, des échanges techniques se sont tenus entre l'EPAGE de la Bourbre, la CC VDD et le SM SCoT. Initié par l'EPAGE, ces échanges visaient à attirer l'attention de la CC VDD sur l'existence d'une zone de sauvegarde de la ressource en eau exploitée actuellement (ZSEA) sur la commune de Cessieu. Dans ce cadre, l'opportunité de faire évoluer l'OAP de "l'Extraz " a été évoquée. En effet, les orientations peuvent traiter de l'infiltration des eaux pluviales et des mesures adaptées à la limitation de l'imperméabilisation des sols.

Il paraît d'autant plus nécessaire d'inclure ces sujets dans l'OAP que le SCoT contient la prescription suivante (DOO - page 67) :

« Les documents d'urbanisme concernés par des zones de sauvegarde de la ressource en eau identifiées, devront être compatibles avec l'objectif de leur protection, en mobilisant les outils adaptés, en fonction de leur vulnérabilité. »

Dès lors, enrichir l'OAP de "l'Extraz" sur ces sujets permettra de renforcer la compatibilité du PLUi avec le SCoT.

STECAL pour le site du "Domaine de Dolomieu" (Commune de Dolomieu)

La notice explicative de la modification du PLUi apporte peu de justifications concernant les besoins liés à ce STECAL (« *Intégration d'un STECAL pour Le site du "Domaine de Dolomieu" à Dolomieu. Secteur N > Secteur NL. (Correction d'une erreur matérielle)*») dont la surface (10 ha) apparaît très largement proportionnée. La modification fait également évoluer le règlement du PLUi pour permettre les activités de restauration ainsi que l'hébergement hôtelier et touristique.

En accord avec l'avis porté en CDPENAF sur ce dossier, le Bureau Syndical souligne la nécessité de justifier les besoins au regard de l'activité du Domaine et d'adapter l'emprise dédiée au STECAL en la limitant au strict besoin des projets. Si un projet particulier est prévu, celui-ci devra être décrit en détail dans la justification des choix du PLUi.

Au regard du contenu de la modification n°1 du PLUi Ouest de la CC VDD, le Bureau Syndical émet un avis **favorable** sur la compatibilité avec les orientations du SCoT Nord Isère sous réserve d'intégrer les deux points développés ci-dessus.

CLE de la Bourbre

Souhaite attirer l'attention sur la modification de l'OAP de « l'Extraz » (commune de Cessieu).

Dans notre courrier du 28 Octobre 2021, suite à notre bureau de la CLE du 21 Octobre, je vous informais de la présence de la Zone de Sauvegarde Exploitée Actuellement du captage de Vachère sur la commune de Cessieu au niveau de cet OAP.

Le projet de règlement de la zone propose les termes suivants : *Extension limitée de l'urbanisme à la marge pour des bâtiments existants ou le comblement de dents creuses sous réserve d'un impact nul sur l'aquifère.*

Le bureau de la CLE souhaite que l'intercommunalité puisse justifier de l'impact nul de cet OAP sur l'aquifère. Si cet impact ne peut être évité et une fois les justifications présentées, le bureau de la CLE demande de préciser les modalités que prévoit de mettre en œuvre la communauté de communes pour qu'une réduction des impacts puisse être réalisée.

Les conditions de gestion des eaux pluviales pouvant être intégrées à l'OAP, il apparaîtrait cohérent que les modes d'évitement (créations de noues ...) que vous avez choisies puissent être intégrées directement dans l'OAP. Cela garantirait le respect de leur mise en œuvre. La protection de la zone de sauvegarde du captage de Vachère à Cessieu serait ainsi effective.

Des éléments ont été rajoutés en ce sens dans la Modification n°1

Chambre des métiers et de l'artisanat

Cette modification vise à apporter notamment des ajustements au règlement et aux OAP, des précisions sur les formes urbaines et les destinations (et sous-destinations), ainsi que des rajouts de plusieurs STECAL.

Nous souhaitons apporter un commentaire concernant les destinations et sous-destinations :

- « *La sous-destination « artisanat et commerce de détail » ... Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens ... ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services »*

Bien entendu, la liste des exemples des activités citées pour cette sous-destinations ne peut être exhaustive. Cependant et ce afin de favoriser les activités de fabrication en zones urbaines, dont en zones 1 et 2 (centralité et centralité élargie), peut-être pourriez-vous compléter en précisant que la sous-destination « *artisanat et commerce de détail* » peut inclure des activités de fabrication avec point de vente, dont les activités d'artisanat d'art.

La chambre des métiers et de l'artisanat émet un **avis favorable** au projet de modification.

La Communauté de communes a globalement pris en compte les différentes remarques des PPA.

Les observations du public :

Les observations du public figurent en ordre chronologique. Les réponses du commissaire enquêteur sont le résultat de la concertation faite le 17 avril en visioconférence et des réponses apportées par la communauté de communes dans son Mémoire en réponse.

L'enquête a suscité une forte mobilisation avec 60 contributions de 55 personnes, dont un bon nombre (31), soit plus de la moitié des demandes de révision du classement de parcelles, non constructibles dans le projet de PLUi.

Il s'agit de la modification n°1 et le public ne fait pas la différence entre modification et révision.

Pour faciliter la lecture du public, les demandes et la réponse du commissaire enquêteur figurent sous forme d'un tableau à la fin du rapport. Les communes y sont classées par ordre alphabétique

1-Courrier du 28/02/23 du maire de Biol

Il demande l'annulation de l'ER117, aménagement de voirie. De futurs aménagements sont programmés sur la parcelle AE134 et de l'ER 120, aménagement d'un cheminement piéton.

Réponse du commissaire enquêteur : avis favorable pour cette annulation formulée par la commune.

Permanence du jeudi 2 mars 2023

1-Maire de Biol demande l'annulation de l'ER117

Réponse du commissaire enquêteur : avis favorable de la communauté de communes

2-M FORTEROCCO à BIOL a obtenu un permis d'aménager pour quatre maisons. Trois maisons sont réalisées, mais le 4^e permis a été refusé faute d'un assainissement suffisant.

Réponse du commissaire enquêteur : aucune date n'est prévue pour augmenter la capacité du réseau à Biol. M Forterocco peut interroger le syndicat des eaux. Des discussions sont en cours entre la commune et le syndicat.

3-Mme HERVET à DOLOMIEU

Propriétaire des parcelles 55 et 174 à proximité du centre bourg. Vérifie qu'il n'y a pas de changement dans ce secteur

Cette remarque n'appelle pas de réponse

4-Mme GENIN à SAINT CLAIR DE LA TOUR

A fait un recours contre le classement de ses parcelles depuis le PLUI de 2019

Les parcelles 169 et 460 sont totalement inconstructibles

La parcelle 186 est réduite à 1200m²constructibles

Idem pour la parcelle 422 (2400m²)

La parcelle 455 est quasiment inconstructible

Elle demande le reclassement des dites parcelles, comme elles l'étaient avant 2019

Réponse du commissaire enquêteur : Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision du PLUi.

5-Mme UDROIU à LA CHAPELLE DE LA TOUR

Propriétaire de la parcelle 176 au lieu-dit Caillite de 22000m²; souhaite qu'un projet à caractère social (résidence seniors) puisse se réaliser. Le terrain est très central, mais la mairie refuse que ce terrain devienne constructible.

Elle a envoyé un mail avec l'esquisse du projet : au-delà du caractère social, dix lots constructibles sont proposés à la vente.

Réponse du commissaire enquêteur : Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision. La mairie a fait d'autres choix pour la résidence seniors. Malgré l'emplacement de la parcelle, il est possible qu'un autre choix soit fait et que le terrain reste inconstructible

6-7 Mme l'Adjointe à l'urbanisme de la TOUR DU PIN et la responsable des services viennent à l'appui de la société Arcane qui souhaite aménager un terrain de 16887 m² sur lequel se trouve un bâtiment à l'abandon. Ce projet est important (115 logements) et devrait être réalisé en trois phases

La demande porte sur une augmentation des hauteurs (B1) et sur une réduction du nombre de stationnements (1,5 par logement + 1 pour 6 visiteurs).

Réponse du commissaire enquêteur : ce projet semble bien s'intégrer dans l'environnement immédiat. Cette demande est légitime et le règlement sera modifié dans le sens demandé pour que le projet puisse se réaliser

8-M TUPINON Michel à SAINT MICHEL DE LA TOUR

Propriétaire d'une parcelle de 3757m² (Bièze, B883). Ce terrain est en zone N. Il demande la date de la prochaine révision

Réponse du commissaire enquêteur : les révisions ont lieu environ tous les dix ans. Le PLUI ayant été adopté en 2019, la révision pourrait avoir lieu vers 2030.

Permanence du mardi 7 mars 2023

9-M Stéphane ROLLAND à TORCHEFELON (a joint un échange de courriers)

Demande que la parcelle A1035, autrefois A337 soit classée en totalité constructible et demande que la parcelle A 952 soit également en zone constructible

Réponse du commissaire enquêteur : Cette demande a été formulée par la commune, de Torchefelon. Mais seule la partie de la parcelle en « dent creuse » est intégrée dans l'enveloppe urbaine. Il ne s'agit pas d'une erreur graphique

10-Mme BOITON et son fils à SAINT CLAIR DE LA TOUR

Propriétaires de la parcelle AC29. Ce terrain classé N était constructible avant le PLUI
Demande un retour au classement précédent.

"Par ailleurs, un changement de destination est-il possible sur la parcelle AC0028 ?

**Réponse du commissaire enquêteur : Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.
Concernant le changement de destination, il faut préciser la demande**

11-M Paul MEUNIER à LA CHAPELLE DE LA TOUR

Propriétaire d'une maison. Souhaite savoir quels sont les projets sur l'ER et sur l'OAP qui sont à proximité immédiate

Réponse du commissaire enquêteur : M Meunier n'a pas indiqué son numéro de parcelle. Il est compliqué de préciser de quel ER et de quelle OAP il s'agit. Je lui recommande de s'adresser au service d'urbanisme des Vals du Dauphiné ou de consulter les documents soumis à l'enquête

12-Mme VALD-MONGOURDIN à CESSIEU

Propriétaire de la parcelle EC840 en indivision, classée A et d'une superficie de 10088m².
Demande la constructibilité totale ou partielle

Réponse du commissaire enquêteur : Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.

13-M Mme GUILLAUD à DOLOMIEU

Sont propriétaires de plusieurs parcelles : OE181 et E 180 au Hameau de Bois saint Pierre, E1562, E1559, E1565 au Mont Joly. Demandent la constructibilité

Réponse du commissaire enquêteur : Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.

14-M MARMONIER à ROCHETOIRIN

Propriétaire de la parcelle OB1939. IL demande son reclassement. Cette parcelle classée U est désormais classée A

Réponse du commissaire enquêteur : Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.

15-M Pascal BURFIN à SAINT CLAIR DE LA TOUR

A un projet d'aménagement d'un gîte dans une grange. Il s'agit donc d'un changement de destination. Mais le PC lui a été refusé car sa maison est à proximité immédiate d'un élevage de perdrix et de faisans. A pris un avocat pour obtenir l'éloignement de cet élevage.

Réponse du commissaire enquêteur : le changement de destination sera possible dès que les conditions sanitaires seront satisfaites (inconstructibilité à proximité immédiate d'une exploitation agricole pour le moment)

16-Mme LALECHERE Josyane à DOLOMIEU

Propriétaire de la parcelle AB432, de 3257m², recassée A au PLUi. Il était constructible et elle a payé les droits de succession sur un terrain constructible. Demande à repasser en zone constructible.

Réponse du commissaire enquêteur : Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.

Courriers reçus entre le 7 et le 24 mars

17-Mme Catherine GUTTIN à Dolomieu

Propriétaire de deux parcelles classées A : B511 à Croix Champ Rubin. Le terrain fait plus d'un hectare mais demande une partie constructible

A169 au Vignoset, parcelle de 8697m². Demande là aussi une partie constructible

Réponse du commissaire enquêteur : Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.

M Stéphane ROLLAND à TORCHEFELON (a joint un échange de courriers). Second courrier arrivé le 9 mars

Demande que la parcelle A1035, autrefois A337 soit classée en totalité constructible et demande que la parcelle A 952 soit également en zone constructible

Réponse du commissaire enquêteur : voir plus haut

18-M Mme JL MESTAS à LA CHAPELLE DE LA TOUR (courrier du 13 mars)

Demande que son projet de piscine, refusé compte tenu du classement de la partie du terrain en zone de risques glissement de terrain puisse être réalisé. Pour ce faire, demande que la carte des aléas soit revue à la faveur de la modification N°1 du PLUI

Réponse du commissaire enquêteur : il est possible de rectifier une carte d'aléas lors d'une modification à condition d'apporter une contre-étude réalisée par un bureau d'études spécialisé prouvant que le terrain n'est pas soumis au risque glissement de terrain.

19-M AZINCOURT Nicolas à BIOL (mail du 17 mars)

Demande le reclassement de la parcelle E190 en A et non en N puisqu'il s'agit d'une parcelle cultivée et irriguée et non d'une zone humide. La demande est identique pour la partie nord de la parcelle E 188

Réponse du commissaire enquêteur : il semble qu'il s'agisse d'une erreur à rectifier. Le changement de N en A est possible.

20-M Nicolas LEMOINE à SAINT CLAIR de la TOUR (courrier)

Propriétaire de la parcelle 273, classée A sur laquelle se trouve une maison insalubre. Il semble que cette maison ne puisse pas être réhabilitée et il demande la possibilité de construire une maison neuve sur ce terrain.

Réponse du commissaire enquêteur : en zone A, il est possible de réhabiliter une construction existante (changement de destination pour une grange ou réhabilitation pour une maison) mais il est interdit de construire une nouvelle maison (seules les parcelles classées U sont constructibles). Toutefois la reconstruction à l'identique est possible si le bâtiment est considéré comme sinistré en respectant le volume, l'aspect, les ouvertures.

21-Maire de SAINT CLAIR DE LA TOUR (courrier du 21 mars)

Demande la modification du classement de la parcelle AE379 (9329m²) qui n'est plus destinée à accueillir un équipement municipal. Demande à être classé en secteur 1 (centralité) et secteur A (prescriptions spécifiques aux formes urbaines historiques dominantes)

Réponse du commissaire enquêteur : avis favorable de la communauté de communes mais qui suppose la mise en place d'une OAP sur cette parcelle. Ce changement de zonage pourra être reporté lors de la prochaine modification.

22-Maire de SAINTE BLANDINE (mail du 20 mars)

Demande la suppression de trois ER ; 90, 92 et 93 (courrier du 7 mars)

Réponse du commissaire enquêteur : la Communauté de communes est favorable à cette suppression.

56- Mme Danielle PELLET à CESSIEU (courrier du 7 mars communiqué tardivement)

Demande la constructibilité de deux parcelles C888 et C889 pour régulariser une succession compliquée

Réponse du commissaire enquêteur : Le reclassement de parcelles ne peut être envisagé que lors d'une prochaine révision.

Permanence du 24 mars 2023

23-M Alain CHAPUIS à SAINT JEAN DE SOUDAIN

Propriétaire de la parcelle OA615 classée A (3000m²) desservie et en bord de route. Demande la constructibilité de cette parcelle

Réponse du commissaire enquêteur : Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.

24-Mme GAGET, MM PHILIPPAT Serge et Christian à SAINT CLAIR DE LA TOUR
Demandent que la parcelle 265 section B1 (1000m²) soit constructible. Elle est viabilisée et à proximité d'autres habitations

Réponse du commissaire enquêteur : Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.

25-M PHILIPPAT Christian à SAINT CLAIR DE LA TOUR
Demande que la totalité de la parcelle 1859 section OB1 soit constructible (1490m²)

Réponse du commissaire enquêteur : Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.

26-M Mme Pierre et Hélène BOISSENET à SAINT CLAIR DE LA TOUR
Contestent le classement de la parcelle 307 en zone A
Était constructible avant 2019

Réponse du commissaire enquêteur : Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.

Mme Catherine GUTTIN à DOLOMIEU (visite après un mail)
Propriétaire de deux parcelles classées A : B511 à Croix Champ Rubin. Le terrain fait plus d'un hectare mais demande une partie constructible
A169 au Vignoset, parcelle de 8697m². Demande là aussi une partie constructible

Réponse du commissaire enquêteur : Le classement de parcelles ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.

27-M DURAND-BOURJATE à MONTAGNIEU
Propriétaire avec sa sœur de parcelles D270, 271, 386, 387 et 60-61
Ces terrains ont fait l'objet d'un échange notarié avec des parcelles dans le centre du village en 1993, utilisées par la mairie. Ces parcelles sont classées A et ils s'estiment lésés. Ils envisagent une action en justice.

Réponse du commissaire enquêteur : situation particulière car l'échange de parcelles a été faite devant notaire. Les parcelles échangées devraient avoir une valeur équivalente. Ce problème ne peut être réglé que par une action en justice

28-Mme FREYCHET Anne Marie, LE PASSAGE
Propriétaire de la parcelle 770 (2480m²) sur laquelle est construite son habitation. Elle est classée A. Souhaite installer une habitation d'une quarantaine de m² pour accueillir une personne âgée.

Réponse du commissaire enquêteur : le règlement en A autorise les annexes de 50m² à moins de 20m de la construction principale.

29-M GAUTHIER Eric à SAINT DIDIER DE LA TOUR

Demande un changement de destination d'un bâtiment agricole pour y installer une activité artisanale existante (depuis 2012). Il est actuellement locataire d'un autre bâtiment situé à proximité.

Réponse du commissaire enquêteur : lors de la déclaration de travaux ou du PC, il faudra faire une demande de STECAL à vocation économique auprès de la CDPENAF. Mais il faudra bien préciser que l'exploitation agricole n'est plus en activité.

30-Mme TURPIN Jacqueline à SAINT CLAIR DE LA TOUR

Demande le reclassement de la parcelle AC13 sur laquelle se trouve sa maison (2000m²). Elle est classée A au PLUI depuis 2019

Réponse du commissaire enquêteur : Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.

31-MMme BRIEC à SAINT DIDIER DE LA TOUR

Propriétaires de la parcelle B935 sur laquelle se trouve une grange attenante à une habitation à rénover. Demandent un changement de destination pour la grange

Réponse du commissaire enquêteur : il faudra régler le problème de l'assainissement collectif avant le dépôt de PC ou la déclaration de travaux pour l'habitation à rénover

32-M Mme Daniel BERTRAND à SAINT DIDIER DE LA TOUR

Demandent que la parcelle 407 classée A soit reclassée en constructible comme elle l'était avant le PLUI

Réponse du commissaire enquêteur : Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.

33-M André COTTE à LA CHAPELLE DE LA TOUR

Demande un changement de destination pour la grange située sur la parcelle 1734 en A ; sur la parcelle 1723 se trouve une maison à réhabiliter.

Réponse du commissaire enquêteur : ce changement de destination semble difficile compte tenu de la situation isolée de cette grange.

34-M TRAMIER à FAVERGES DE LA TOUR

Vient se renseigner pour une parcelle en U. la correction a été faite sur le règlement graphique

Permanence du lundi 27 mars de 9 h à 12h

35 M Daniel BERGER à SAINT JEAN DE SOUDAIN

Demande la constructibilité de la parcelle A-20-asiué aux Grandes concises. Cette parcelle dispose de l'ensemble des réseaux

Réponse du commissaire enquêteur : Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.

20bis-M Nicolas LEMOINE à SAINT CLAIR DE LA TOUR

Voir courrier et réponse plus haut

4bis-Mme GENIN SAINT CLAIR DE LA TOUR

Est déjà venue lors de la première permanence

Voir courrier et réponse plus haut

36-M MONGELLAZ et Mme PERRIN (sa fille) à MONTAGNIEU

Demandent un changement de destination pour une grange située sur la parcelle OA696 qui nécessite une réhabilitation

Réponse du commissaire enquêteur : il faudra veiller à avoir tous les services avant le dépôt de PC ou la déclaration de travaux pour la grange à rénover. Lors du dépôt du PC, la CDPENAF sera interrogée.

37 Mme Aude CHEUZEVILLE à SAINT CLAIR DE LA TOUR

Sa famille est propriétaire de la parcelle B951 classée A depuis le PLUI de 2019. Elle demande la constructibilité de cette parcelle

Réponse du commissaire enquêteur : Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.

18bis- JL MESTAS à LA CHAPELLE DE LA TOUR

A envoyé un courrier.

Réponse du commissaire enquêteur : voir plus haut

38 M RABATEL à SAINT DIDIER DE LA TOUR

Demande la constructibilité de sa parcelle classée N depuis 2019. Elle dispose de tous les équipements. Il demande 1500m²constructible sur les 3034m².

Réponse du commissaire enquêteur : Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.

39-M et Mme JF et G COTTIN à ROCHETOIRIN

Demandent la constructibilité de leur parcelle A872 classée A. Cette parcelle était partiellement constructible jusqu'en 2019

Réponse du commissaire enquêteur : Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.

40-M MOREL Jacques à FAVERGES DE LA TOUR

Ils sont propriétaires de la parcelle C1313 classée A depuis 2019. Ils considèrent que ce classement est une erreur sur le règlement graphique. Aucune demande en ce sens a été exprimée par la mairie de Faverges.

Réponse du commissaire enquêteur : Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.

41-M et Mme GAGNEUX à SAINT CLAIR DE LA TOUR (courrier déposé le 24/03)

Ils sont propriétaires de la parcelle B95 classée A. Ils demandent la constructibilité partielle de leur terrain pour y édifier leur maison.

Réponse du commissaire enquêteur : Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.

42 Mme Christiane MELINAND à Saint Clair de la Tour
Propriétaire de la parcelle cadastrée B198 située au 1065 Route des Fontaines à Saint Clair de la Tour, qui possède également un accès chemin de Dussin (cf plan cadastral ci-joint).

Cette parcelle a toujours figuré en zone constructible Ud au plan local d'urbanisme avant que celui-ci ne change en 2019. Elle a été alors classée en zone agricole.

Elle demande de bien vouloir examiner sa demande de remise en zone constructible de cette parcelle comme cela avait été demandé en Sept 2019.

Réponse du commissaire enquêteur : Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.

Courriers parvenus entre le 27 et le 31 mars

43-Mme DUMONT pour la famille MONGOURDIN à CESSIEU
Demande la révision du classement de la parcelle C840, d'une superficie de 10088m2

Réponse du commissaire enquêteur : Deuxième demande pour cette parcelle. Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.

44-Mme Sonia NETO à SAINT CLAIR DE LA TOUR
Demande qu'une maison vendue par CARREFOUR soit classée non en zone d'activités économiques mais en zone urbaine afin que l'actuel propriétaire puisse terminer les travaux de rénovation et la partager en trois logements.

Réponse du commissaire enquêteur : avis favorable pour ce changement qui permettra la réhabilitation de cette maison

45-M COURBOU, maire SAINT JEAN DE SOUDAIN
Demande que, sur les OAP Val de Bourbre, Praillet, Orgères, pour disposer d'une palette d'accueil plus large, soit rajoutée la sous destination « hébergement »

Réponse du commissaire enquêteur : avis favorable de la communauté de communes

46- Nicolas RECHE, DOLOMIEU
Demande que trois parcelles (182, 189 et 188) au Bois Saint Pierre deviennent constructibles

Réponse du commissaire enquêteur : Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.

47-Anonyme à LA TOUR DU PIN

Propose une série d'ajouts dans le règlement écrit

Réponse du commissaire enquêteur : la communauté de communes donne un avis favorable à une évolution du règlement écrit

48- Mairie de DOLOMIEU deux courriers, (un du 10 mars, l'autre du 20 mars)

La commune souhaite supprimer l'interdépendance entre les deux OAP.

Elle demande la réduction de l'emprise de l'ER n°7

Demande le classement d'une habitation délabrée (B1685) en secteur résidentiel et non en secteur d'activités économiques

Réponse du commissaire enquêteur : sur l'interdépendance entre les deux OAP : la communauté de communes ne souhaite pas revenir sur ce point dans le cadre de la modification n°1

Avis favorable pour réduction de l'emprise de l'ER

Classement de l'habitation sur la parcelle B1685 : cette demande reçoit un avis favorable

49-Carole SAINTHON, LA CHAPELLE DE LA TOUR

Demande que la parcelle AB203 soit classée en zone résidentielle et non secteur d'activité économique

Réponse du commissaire enquêteur : avis favorable sous réserve d'un accord de la commune

Permanence du vendredi 31 mars de 9h à 12h

50-MMme Bruno POULLET à DOISSIN

Ont une double demande :

Demandent la constructibilité totale de la parcelle A92 (394m2 sont classés A)

Réponse du commissaire enquêteur : Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision

Demandent un changement de destination pour une grange en pisé non isolée (hameau Champ Gerbier)

Réponse du commissaire enquêteur : cette grange est en zone rouge Ri. Il ne peut être donné de suite favorable à cette demande

51-Indivision COCHARD-PERRIN à MONTREVEL

Demandent la constructibilité des parcelles AC 665 et 408 classées N

Réponse du commissaire enquêteur : Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision

52-Mme Josette DUMAS à SAINT DIDIER DE LA TOUR

Demande la constructibilité de la parcelle 862 classée A depuis le PLUI

Réponse du commissaire enquêteur : Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision

33-bis M André COTTE à LA CHAPELLE DE LA TOUR
M Cotte revient avec des éléments complémentaires
Demande de pouvoir réhabiliter la propriété située sur la parcelle OA 1734
La constructibilité de parcelles classées A : A1721, A 1725, A369, A373
La rénovation du bâtiment situé sur la parcelle A 1728

Réponse du commissaire enquêteur :

Pour la grange sur la parcelle AO1734 : voir plus haut

Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision (parcelles A1725, 1721, 369, 373.

Pour le bâtiment situé sur la parcelle A 1728, la demande d'autorisation de travaux est en cours

53- M Bernard GALLIEN à SAINT CLAIR DE LA TOUR
Demande la constructibilité totale ou partielle de la parcelle 641

Réponse du commissaire enquêteur : Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision

54-M Olivier PONCET à MONTAGNIEU
Demande la possibilité de désenclaver son terrain partiellement constructible

Réponse du commissaire enquêteur : la demande de M Poncet ne relève pas d'une modification du PLUI

55- M Hubert VOGEO à la TOUR DU PIN
Vient se renseigner sur les possibilités d'urbanisation sur la commune

Tableau des demandes des pétitionnaires et réponses du commissaire enquêteur

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.

Nom de la commune	Contributeur	Demande	Réponse du CE
Belmont	Forterocco	A obtenu un permis d'aménager pour quatre maisons. Trois maisons sont réalisées, mais le 4 ^e permis a été refusé faute d'un assainissement suffisant.	Aucune date n'est prévue pour augmenter la capacité du réseau à Biol. M Forterocco peut interroger le syndicat des eaux. Des discussions sont en cours entre la commune et le syndicat des eaux
Biol	maire	demande l'annulation de l'ER117	avis favorable de la communauté de communes

	Azincourt	Demande le reclassement de la parcelle E190 en A et non en N puisqu'il s'agit d'une parcelle cultivée et irriguée et non d'une zone humide. La demande est identique pour la partie nord de la parcelle E 188	il semble qu'il s'agisse d'une erreur à rectifier. Le changement de N en A est possible.
Cessieu	Vald Mongourdin	Propriétaire de la parcelle EC840 en indivision, classée A et d'une superficie de 10088m ² . Demande la constructibilité totale ou partielle	Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.
	Pellet	Demande la constructibilité de deux parcelles C888 et C889 pour régulariser une succession compliquée	Le reclassement de parcelles ne peut être envisagé que lors d'une prochaine révision.
	Dumont pour Mongourdin	Demande la constructibilité de la parcelle c840	Voir plus haut
La Chapelle de la Tour	Udroiu	Propriétaire de la parcelle 176 au lieu-dit Caillite de 22000m ² ; souhaite qu'un projet à caractère social (résidence seniors) puisse se réaliser. Le terrain est très central, mais la mairie refuse que ce terrain devienne constructible. Elle a envoyé un mail avec l'esquisse du projet : au-delà du caractère social, dix lots constructibles sont proposés à la vente.	Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision. La mairie a fait d'autres choix pour la résidence seniors. Malgré l'emplacement de la parcelle, il est possible qu'un autre choix soit fait et que le terrain reste inconstructible
	Meunier	Propriétaire d'une maison. Souhaite savoir quels sont les projets sur l'ER et sur l'OAP qui sont à proximité immédiate	M Meunier n'a pas indiqué son numéro de parcelle. Il est compliqué de préciser de quel ER et de quelle OAP il s'agit. Je lui recommande de s'adresser au service d'urbanisme des Vals du Dauphiné ou de consulter les documents soumis à l'enquête
	Mestas	Demande que son projet de piscine, refusé compte tenu du classement de la partie du terrain en zone de risques glissement de terrain puisse être réalisé. Pour ce faire, demande que la carte des aléas soit revue à la faveur de la modification N°1 du PLUI	il est possible de rectifier une carte d'aléas lors d'une modification à condition d'apporter une contre-étude réalisée par un bureau d'études spécialisé prouvant que le terrain n'est pas soumis au risque glissement de terrain.

	Cotte	<p>Demande un changement de destination pour la grange située sur la parcelle 1734 en A ; sur la parcelle 1723 se trouve une maison à réhabiliter.</p> <p>La constructibilité de parcelles classées A : A1721, A 1725, A369, A373</p> <p>La rénovation du bâtiment situé sur la parcelle A 1728</p>	<p>Ce changement de destination semble difficile compte tenu de la situation isolée de cette grange.</p> <p>Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision (parcelles A1725, 1721, 369, 373.</p> <p>Pour le bâtiment situé sur la parcelle A 1728, la demande d'autorisation de travaux est en cours</p>
	Sainthon	<p>Demande que la parcelle AB203 soit classée en zone résidentielle et non secteur d'activité économique</p>	<p>Avis favorable sous réserve d'un accord de la commune</p>
Doissin	Poulet	<p>Demandent la constructibilité totale de la parcelle A92 (394m² sont classés A)</p> <p>Demandent un changement de destination pour une grange en pisé non isolée (hameau Champ Gerbier)</p>	<p>Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision</p> <p>Cette grange est en zone rouge Ri. Il ne peut être donné de suite favorable à cette demande</p>
Dolomieu	Hervet	<p>Propriétaire des parcelles 55 et 174 à proximité du centre bourg. Vérifie qu'il n'y a pas de changement dans ce secteur</p>	<p>Pas de réponse à donner</p>
	Guillaud	<p>Sont propriétaires de plusieurs parcelles : OE181 et E 180 au Hameau de Bois saint Pierre, E1562, E1559, E1565 au Mont Joly.</p> <p>Demandent la constructibilité</p>	<p>Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.</p>
	Laléchère	<p>Propriétaire de la parcelle AB432, de 3257m², recassée A au PLUi. Il était constructible et elle a payé les droits de succession sur un terrain constructible.</p> <p>Demande à repasser en zone constructible.</p>	<p>Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.</p>
	Guttin	<p>Propriétaire de deux parcelles classées A : B511 à Croix Champ Rubin. Le terrain fait plus d'un hectare mais demande une partie constructible</p> <p>A169 au Vignoset, parcelle de 8697m². Demande là aussi une partie constructible</p>	<p>Le classement de parcelles ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.</p>

	Rèche	Demande que trois parcelles (182, 189 et 188) au Bois Saint Pierre deviennent constructibles	Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision
	maire	La commune souhaite supprimer l'interdépendance entre les deux OAP. Elle demande la réduction de l'emprise de l'ER n°7 Demande le classement d'une habitation délabrée (B1685) en secteur résidentiel et non en secteur d'activités économiques	Sur l'interdépendance entre les deux OAP : la communauté de communes ne souhaite pas revenir sur ce point dans le cadre de la modification n°1 Avis favorable pour réduction de l'emprise de l'ER Classement de l'habitation sur la parcelle B1685 : cette demande reçoit un avis favorable
Faverges de la Tour	Tramier	Vient se renseigner pour une parcelle en U. la correction a été faite sur le règlement graphique	N'appelle pas de réponse du CE
	Morel	Ils sont propriétaires de la parcelle C1313 classée A depuis 2019. Ils considèrent que ce classement est une erreur sur le règlement graphique. Aucune demande en ce sens a été exprimée par la mairie de Faverges.	Le classement de parcelles ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.
Montagnieu	Durand-Bourjate	Propriétaire avec sa sœur de parcelles D270, 271, 386, 387 et 60-61 Ces terrains ont fait l'objet d'un échange notarié avec des parcelles dans le centre du village en 1993, utilisées par la mairie. Ces parcelles sont classées A et ils s'estiment lésés. Ils envisagent une action en justice	Situation particulière car l'échange de parcelles a été faite devant notaire. Les parcelles échangées devraient avoir une valeur équivalente. Ce problème ne peut être réglé que par une action en justice
	Mongellaz Perrin	Demandent un changement de destination pour une grange située sur la parcelle OA696 qui nécessite une réhabilitation	Il faudra veiller à avoir tous les services avant le dépôt de PC ou la déclaration de travaux pour la grange à rénover. Lors du dépôt du PC, la CDPENAF sera interrogée.
	Poncet	Demande la possibilité de désenclaver son terrain partiellement constructible	: la demande de M Poncet ne relève pas d'une modification du PLUI
Montrevel	Cochard-Perrin	Demandent la constructibilité des parcelles AC 665 et 408 classées N	Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.
Le Passage	Freychet	Propriétaire de la parcelle 770 (2480m ²) sur laquelle est construite son habitation. Elle est classée	Le règlement en A autorise les annexes de 50m ² à moins de 20m de la construction principale

		A. Souhaite installer une habitation d'une quarantaine de m ² pour accueillir une personne âgée.	
Rochetoirin	Marmonier	Propriétaire de la parcelle OB1939. IL demande son reclassement. Cette parcelle classée U est désormais classée A	Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.
	Cottin	Demandent la constructibilité de leur parcelle A872 classée A. Cette parcelle était partiellement constructible jusqu'en 2019	Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision
Sainte Blandine	maire	Demande la suppression de trois ER ; 90, 92 et 93 (courrier du 7 mars)	la Communauté de communes est favorable à cette suppression.
Saint Clair de la Tour	F Genin	A fait un recours contre le classement de ses parcelles depuis le PLUI de 2019 Les parcelles 169 et 460 sont totalement inconstructibles La parcelle 186 est réduite à 200m ² constructibles idem pour la parcelle 422 (400m ²) La parcelle 455 est quasiment constructible Il demande le reclassement des dites parcelles, comme les l'étaient avant 2019	: Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision du PLUI
	Tupinon	Propriétaire d'une parcelle de 3757m ² (Bièze, B883). Ce terrain est en zone N. Il demande la date de la prochaine révision	Les révisions ont lieu environ tous les dix ans. Le PLUI ayant été adopté en 2019, la révision pourrait avoir lieu vers 2030.
	Boiton	Propriétaires de la parcelle AC29. Ce terrain classé N était constructible avant le PLUI Demande un retour au classement précédent. "Par ailleurs, un changement de destination est-il possible sur la parcelle AC0028 ?	Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision. Concernant le changement de destination, il faut préciser la demande
	Burfin	A un projet d'aménagement d'un gîte dans une grange. Il s'agit donc d'un changement de destination. Mais le PC lui a été refusé car sa maison est à proximité immédiate d'un	le changement de destination sera possible dès que les conditions sanitaires seront satisfaites (inconstructibilité à proximité immédiate d'un exploitation agricole pour le moment)

		élevage de perdrix et de faisans. A pris un avocat pour obtenir l'éloignement de cet élevage.	
	Lemoine	Propriétaire de la parcelle 273, classée A sur laquelle se trouve une maison insalubre. Il semble que cette maison ne puisse pas être réhabilitée et il demande la possibilité de construire une maison neuve sur ce terrain.	En zone A, il est possible de réhabiliter une construction existante (changement de destination pour une grange ou réhabilitation pour une maison) mais il est interdit de construire une nouvelle maison (seules les parcelles classées U sont constructibles). Toutefois la reconstruction à l'identique est possible si le bâtiment est considéré comme sinistré en respectant le volume, l'aspect, les ouvertures.
	maire	Demande la modification du classement de la parcelle AE379 (9329m ²) qui n'est plus destinée à accueillir un équipement municipal. Demande à être classé en secteur 1 (centralité) et secteur A (prescriptions spécifiques aux formes urbaines historiques dominantes)	Avis favorable de la communauté de communes mais qui suppose la mise en place d'une OAP sur cette parcelle. Ce changement de zonage pourra être reporté lors de la prochaine modification.
	Gaget-Philippat	Demandent que la parcelle 265 section B1 (1000m ²) soit constructible. Elle est viabilisée et à proximité d'autres habitations	: Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision
	Philippat	Demande que la totalité de la parcelle 1859 section OB1 soit constructible (1490m ²)	Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.
	Boissenet	Contestent le classement de la parcelle 307 en zone A. Elle était constructible avant 2019	Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.
	Turpin	Demande le reclassement de la parcelle AC13 sur laquelle se trouve sa maison (2000m ²). Elle est classée A au PLUI depuis 2019	Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.
	Cheuzeville	Sa famille est propriétaire de la parcelle B951 classée A depuis le PLUI de 2019. Elle demande la constructibilité de cette parcelle	Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.
	Gagneux	Ils sont propriétaires de la parcelle B95 classée A. Ils demandent la constructibilité partielle de leur terrain pour y édifier leur maison.	Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.
	Neto	Demande qu'une maison vendue par CARREFOUR soit classée non en zone d'activités économiques mais en zone urbaine afin	Avis favorable pour ce changement qui permettra la réhabilitation de cette maison

		que l'actuel propriétaire puisse terminer les travaux de rénovation et la partager en trois logements.	
	Mélinand	Propriétaire de la parcelle cadastrée B198 située au 1065 Route des Fontaines à Saint Clair de la Tour, qui possède également un accès chemin de Dussin (cf plan cadastral ci-joint). Cette parcelle a toujours figuré en zone constructible Ud au plan local d'urbanisme avant que celui-ci ne change en 2019. Elle a été alors classée en zone agricole. Elle demande de bien vouloir examiner sa demande de remise en zone constructible de cette parcelle comme cela avait été demandé en Sept 2019.	Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.
	Gallien	Demande la constructibilité totale ou partielle de la parcelle 641	Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision.
Saint Didier de la Tour	Gauthier	Demande un changement de destination d'un bâtiment agricole pour y installer une activité artisanale existante (depuis 2012). Il est actuellement locataire d'un autre bâtiment situé à proximité.	lors de la déclaration de travaux ou du PC, il faudra faire une demande de STECAL à vocation économique auprès de la CDPENAF. Mais il faudra bien préciser que l'exploitation agricole n'est plus en activité.
	Briec	Propriétaires de la parcelle B935 sur laquelle se trouve une grange attenante à une habitation à rénover. Demandent un changement de destination pour la grange	il faudra régler le problème de l'assainissement collectif avant le dépôt de PC ou la déclaration de travaux pour l'habitation à rénover
	Bertrand	Demandent que la parcelle 407 classée A soit reclassée en constructible comme elle l'était avant le PLUI	: Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision
	Rabatel	Demande la constructibilité de sa parcelle classée N depuis 2019. Elle dispose de tous les équipements. Il demande 1500m ² constructible sur les 3034m ² .	: Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision
	Dumas	Demande la constructibilité de la parcelle 862 classée A depuis le PLUI	: Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision

Saint Jean de Soudain	Chapuis	Propriétaire de la parcelle OA615 classée A (3000m ²) desservie et en bord de route. Demande la constructibilité de cette parcelle	: Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision
	maire	Demande que, sur les OAP Val de Bourbre, Praillet, Orgères, pour disposer d'une palette d'accueil plus large, soit rajoutée la sous destination « hébergement »	
	Berger	Demande la constructibilité de la parcelle A-20-asiué aux Grandes concises. Cette parcelle dispose de l'ensemble des réseaux	: Le classement d'une parcelle ne peut être remis en cause que lors d'une prochaine révision
Saint Victor de Cessieu			
Torchefelon	Rolland	Demande que la parcelle A1035, autrefois A337 soit classée en totalité constructible et demande que la parcelle A 952 soit également en zone constructible	Cette demande a été formulée par la commune, de Torchefelon. Mais seule la partie de la parcelle en « dent creuse » est intégrée dans l'enveloppe urbaine. Il ne s'agit pas d'une erreur graphique
La Tour du Pin	Arcane Architectes	Mme l'Adjointe à l'urbanisme de la TOUR DU PIN et la responsable des services viennent à l'appui de la société Arcane qui souhaite aménager un terrain de 16887 m ² sur lequel se trouve un bâtiment à l'abandon. Ce projet est important (115 logements) et devrait être réalisé en trois phases La demande porte sur une augmentation des hauteurs (B1) et sur une réduction du nombre de stationnements (1,5 par logement + 1 pour 6 visiteurs).	Ce projet semble bien s'intégrer dans l'environnement immédiat. Cette demande est légitime et le règlement sera modifié dans le sens demandé pour que le projet puisse se réaliser
	Anonyme	Propose une série d'ajouts dans le règlement écrit	la communauté de communes donne un avis favorable à une évolution du règlement écrit
	Vogeo	Vient se renseigner sur les possibilités d'urbanisation sur la commune	Demande de renseignement

L'avis motivé et les conclusions du commissaire enquêteur, ainsi que les annexes font l'objet de deux documents séparés joints à ce rapport.

Fait à Saint Ismier, le 30 avril 2023

Le commissaire enquêteur
MFBacuvier