

DEPARTEMENT DE L'ISERE
GUY SERREAU
COMMISSAIRE-ENQUETEUR

COMMUNE DE
FRONTONAS

PARTIE II

CONCLUSIONS/ AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête publique

Lundi mardi 15 mai au Vendredi 15 juin 2018 inclus

Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de FRONTONAS

Le rapport (I) et les conclusions/avis d'enquête (II) forment un ensemble indissociable.

Cette partie II est établie en continuité de mon rapport d'enquête constitutif de la partie I.

SOMMAIRE

9 : RAPPEL DU PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

10 : BILAN DE L'ENQUETE

11 : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

11.1 Conclusions

11.2 Avis du commissaire-enquêteur

NOTA : l'avis du commissaire-enquêteur est rédigé au terme de l'enquête publique après rédaction d'un rapport d'enquête. Cet avis est établi en considération du contenu du dossier et de son analyse, des observations ou propositions recueillies mais aussi en considération de la réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse établi en fin d'enquête.

L'avis émis par le commissaire-enquêteur vise à éclairer l'autorité décisionnaire.

L'avis peut-être soit favorable, soit favorable sous réserve(s) ou assorti de de recommandation(s) soit encore défavorable.

En cas de réserve(s) celles-ci doivent être levées, à défaut l'avis est défavorable.

9 RAPPEL DU PROJET SOUMIS A L'ENQUETE

Comme indiqué dans mon rapport d'enquête (partie I) la procédure portait sur la première modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Frontonas approuvé le 5 juillet 2010, étant précisé qu'une révision simplifiée (n° 1) a ensuite été approuvée le 28 février 2011.

Le maire a engagé cette procédure en considération des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme: le plan local d'urbanisme peut en effet être modifié à l'initiative du maire, lequel établit au préalable le projet de modification. A mon point de vue le maire de Frontonas est totalement fondé dans sa démarche à engager la présente procédure au regard du pouvoir qui lui est conféré par les articles précités du code de l'urbanisme

Je rappelle qu'une procédure de révision s'impose lorsque la commune souhaite changer les orientations du plan d'aménagement et de de développement durable (PADD), ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser ou réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou encore une zone naturelle ou forestière. Il en est de même si le projet est de nature à induire de graves risques de nuisances.

Tel n'est pas le cas : le projet de modification n°1 n'ouvre pas de nouveaux secteurs à l'urbanisation, ne remet pas en cause les objectifs du PLU opposable ou les orientations du PADD et n'ouvre pas de nouvelle zone à l'urbanisation. Par ailleurs la mise en œuvre du projet n'apparaît pas de nature à générer des effets négatifs en terme de protection réglementaire au titre de l'environnement; la démarche intègre au contraire le renforcement de la prise en compte environnementale d'un point de vue réglementaire, notamment en matière de protection de captages et de risques naturels.

L'objet de l'enquête visait, dans le cadre de la prise en compte des intérêts des tiers, à informer le public du cadre légal et réglementaire du projet et à recueillir ses observations, préalablement à l'établissement du rapport et de l'avis du commissaire-enquêteur et avant toute décision d'approbation par le conseil municipal.

Comme indiqué dans mon rapport l'enquête relative à la modification n° 1 du PLU a porté sur les points suivants :

- La délimitation d'un secteur Uaa en vue d'assurer la mise en œuvre du projet de développement du centre-bourg,
- La délimitation d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dénommé Ntp pour permettre un projet touristique au Château de la Tour,
- La prise en compte du rapport géologique des captages Pignieu
- Des adaptations ponctuelles des dispositions fixées dans la partie écrite du règlement notamment pour la zone N,
- La traduction réglementaire de la carte des aléas naturels en risques
- La retranscription du recul des constructions vis-à-vis des routes départementales et l'abandon du principe d'élargissement porté aux « pastilles : emprise et trouée ».

10 BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

D'un point de vue administratif l'enquête s'est régulièrement déroulée, sans incident, dans des conditions matérielles et d'accueil en mairie satisfaisantes.

La commune de FRONTONAS a respecté toutes les obligations réglementaires relatives à l'organisation de l'enquête tant en matière de publicité légales que de mise à disposition du dossier d'enquête pour assurer l'information et le recueil d'observations du public (voir partie 5 de mon rapport).

Les trois permanences ont été régulièrement effectuées (voir partie 6 du rapport)

J'estime que le dossier a été normalement constitué et la procédure régulièrement conduite au regard des textes en vigueur.

J'ai reçu 23 personnes et enregistré 26 observations ou questions du public sous formes diverses (voir partie 6.3.1 de mon rapport). Par ailleurs 7 avis ont été produits par les personnes publiques associées à ladite modification du PLU. Ils ont été dans certains cas accompagnés d'observations (partie 6.3.2 du rapport).

L'ensemble des observations a été portée à la connaissance du maire lors de la remise du procès-verbal de synthèse de fin d'enquête lors d'une réunion spécifique en mairie le 19 juin.

Au vu des réponses de madame le maire représentant la commune j'ai ensuite fait part de ma position et/ou commentaires (partie 6.4 du rapport).

11 : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

11.1 Mes Conclusions

Comme mentionné dans la partie 10 du présent document "bilan de l'enquête" j'observe en premier lieu que la procédure respecte la législation relevant du code de l'urbanisme et du code de l'environnement et que le dossier a été régulièrement constitué, l'enquête publique régulièrement conduite.

Le projet a été établi en respect des orientations du Schéma de cohérence Territoriale (SCOT) de la Boucle du Rhône en Dauphiné et de la directive territoriale d'aménagement - DTA - de l'aire métropolitaine de Lyon.

Il ne remet pas en question les objectifs ou le projet de développement durable de la commune tel que définis au PLU en vigueur. Il n'ouvre pas de nouvelles zones à l'urbanisation et renforce d'un point de vue réglementaire la prise en compte environnementale.

Les questions/observations du public ont essentiellement concerné le thème des droits à construire personnels et nombre d'entre elles sont en tout ou partie rattachables à la modification et d'autres, pour moitié environ, à une révision ultérieure du PLU. Les personnes publiques ont pour leur part adhéré au projet ou ont fait part d'observations qui ont été analysées selon le même procédé que celui retenu pour celles du public. Au final,

qu'il s'agisse du public ou des partenaires publics, personne n'a contesté la régularité et le bien-fondé de la démarche engagée par le maire pour ce projet.

S'agissant des différents thèmes liés au projet de modification du PLU mes observations personnelles portent sur les points suivants :

Le projet LGV Lyon/Turin

Sans qu'il soit nécessaire de reprendre ici le contenu de la lettre du préfet au maire en date du 2 mai 2018, il convient de prendre en compte les observations produites à ce sujet, lesquelles visent à garantir une traduction réglementaire complète du projet de ligne LGV dans les documents du PLU de Frontonas.

La création d'un secteur Uaa au village

La création d'un secteur Uaa au village en vue d'un projet s'inscrivant dans le cadre de l'indispensable renouvellement urbain du centre bourg par densification raisonnée de l'habitat constitue un point fort de la modification du PLU.

A mon avis cette approche respecte, en termes d'économie d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, l'esprit de la loi SRU du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et l'esprit de la loi ALUR, loi d'accès au logement et à un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

Comme cela est indiqué dans la notice explicative jointe au dossier, la commune souhaite à travers une opération d'ensemble favoriser l'urbanisation en cœur de village. Cette opération, à réaliser en zone Uaa, participera à la requalification du centre-bourg dans sa partie-Est.

La réponse du maire au PV de synthèse, de laquelle ressort que la localisation bâtementaire du nouvel équipement public pourrait être décalée légèrement plus à l'ouest, toujours dans le secteur de la place du village, n'est à mon point de vue pas de nature à remettre en cause cette nouvelle zone Uaa au cœur de la zone Ua déjà existante.

Si telle ou telle affectation bâtementaire est encore susceptible d'adaptations avec des ajustements ou variantes dans le cadre de la réflexion de programmation, l'intérêt de la zone Uaa reste entier quoiqu'il en soit pour le renouvellement urbain du village.

Comme je l'ai indiqué dans mon rapport (parties 3.2 et 3.3) tant les textes législatifs, loi SRU/ année 2000, Loi ALUR/ année 2014, que le schéma de cohérence territoriale de la boucle du Rhône en Dauphiné ou encore le plan local d'urbanisme mettent l'accent sur l'indispensable limitation du mitage en matière d'urbanisation et la nécessité de confortement du tissu urbain en cœur de village.

S'agissant des adaptations de la partie "règlement" j'ai pris acte des dispositions spécifiques à la zone Uaa, notamment la définition des hauteurs maximales des constructions tenant compte, à juste titre, de la topographie. Ces hauteurs ne devront pas dépasser la cote NGF-239 mètres au sud et la cote NGF-245 mètres entre la RD 126 et la RD163. Il est cohérent à mon sens que les constructions soient limitées à R+1 étage + combles sur la place ou la RD 163 côté sud ou sur la RD 126 pour tenir compte de la hauteur des constructions existantes situées à proximité directe.

La modification de l'article U11 du règlement, complété en vue d'offrir plus de possibilités de formes pour des constructions d'une emprise au sol supérieure à 200m², n'appelle pas d'observation de ma part. Scinder les volumes est en effet de nature à limiter l'impact des constructions. A mon avis, en terme d'intégration, une telle approche architecturale qui participe du renouvellement urbain n'est pas nécessairement préjudiciable au bâti ancien présent à proximité. Un maillage en harmonie avec les bâtiments existants est tout à fait possible.

En ce qui concerne la modification de dénomination de l'emplacement réservé - ER N°3- contigu à la nouvelle zone Uaa (*Aménagement d'aires de stationnement et d'une voie d'accès*) j'y suis favorable. L'extension fonctionnelle de l'ER N°3 participera en effet à la prise en compte des problématiques de stationnement, d'accès et de déplacement dans le secteur. Il est indispensable de prendre cet aspect en compte au titre de l'anticipation ; la place du village est en effet déjà très utilisée pour le stationnement et la circulation dans le bourg est dense.

Enfin, le nouveau secteur Uaa, renseigné au PLU au titre du thème OAP appelle une dernière observation de ma part : Il conviendra en effet, dans une obligation de cohérence, d'adapter le sous-dossier 3 "Opérations d'Aménagement et de Programmation" en ce qui concerne, la partie rédactionnelle relative au centre-village. Je développe ma position à ce sujet dans le paragraphe suivant.

Evolution OAP

Le centre village est constitutif du premier des trois thèmes retenus au titre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

A ce titre, dans la partie du dossier "notice explicative" est clairement mentionné s'agissant du devenir du centre village que seuls les principes et destinations du programme sont portés au titre des évolutions OAP dans la mesure où il sera encore nécessaire que les études techniques en précisent la programmation détaillée et la volumétrie ou l'architecture.

Le document OAP intégré au dossier a donc été simplement complété par l'affichage d'un programme retenant en entrée-est du bourg la construction d'un nouveau bâtiment public regroupant mairie, bibliothèque et divers locaux publics en lieu et place de la salle polyvalente ainsi que maison médicale et logements (dont certains en locatif social).

Si le principe des constructions en zone Uaa reste inchangé, seulement l'affectation bâtiminaire, il convient néanmoins d'en tenir compte dans le sous-dossier OAP. La page 4 de la pièce N° 3 "Orientations d'Aménagement et de Programmation" devra être adaptée pour tenir compte du complément de réponse du maire dans sa réponse au PV de synthèse (localisation de l'offre de services publics).

Par ailleurs je souhaite souligner que, réglementairement, une OAP peut être écrite, graphique, voire les deux.

Dans le cas d'espèce, au-delà des éléments d'écriture actuels, figure un schéma d'ensemble, lequel pourrait valablement être renforcé au terme de la présente enquête par une esquisse sous forme de plan masse spécifique à la partie Uaa centre village créée par la

modification du PLU (*selon le principe du plan masse présenté à l'enquête et joint par le maire à la réponse au PV de synthèse de fin d'enquête*).

Ce plan masse indicatif traduirait l'affichage du projet de renouvellement urbain sur le bourg, tout en laissant la souplesse à la réalisation ultérieure du projet.

Au regard de la localisation du projet en entrée de bourg, dans un secteur de croisement de routes très empruntées, l'esquisse pourrait être utilement complétée pour matérialiser par une couleur particulière une délimitation globale de la zone en vue de porter attention à la notion de porte de village et à la sécurité routière lors de la réalisation future de l'opération urbaine. La matérialisation des principes d'accès bâtiments/routes y figurerait avantageusement.

La délimitation d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dénommé Ntp – château de La Tour :

Rien ne s'oppose à cette délimitation qui s'inscrit bien dans une démarche de développement touristique et culturel du territoire, en lien avec la préservation et la valorisation du patrimoine.

Cette propriété située à l'écart du village comprend une ancienne maison forte, une ancienne ferme et l'orangerie dans un secteur localisé en partie sud des périmètres de protection des captages d'eau potable des puits de Pignieu.

Au-delà du stationnement prévu de l'autre côté de la route et de la possibilité de changement de destination dans le volume des bâtiments existants sont prévues l'extension de l'orangerie pour 50 m² et la réalisation d'une piscine de 60 m² d'emprise au sol.

Je demande, sans remettre en question l'écriture prévue de l'article 2 de la zone N du règlement, comme l'ont fait les membres de la commission départementale des espaces naturels agricoles et forestiers de l'Isère ainsi que les services du préfet, que le secteur de l'extension de l'orangerie se fasse dans le prolongement du bâtiment existant au niveau du pignon Nord-Ouest et que le secteur d'implantation prévu pour la piscine soit réduit à 377 m² afin de limiter l'impact environnemental.

Le secteur d'implantation de la piscine devra, pour la cohérence de l'affichage des éléments d'emprise au sol, être ajusté dans son dimensionnement sur le document graphique 4.2a du PLU et à la page 21 de la notice explicative. Il apparait en effet surdimensionné.

La prise en compte du nouveau rapport géologique des captages Pignieu

Cette prise en compte concerne la modification des périmètres de protection immédiate et rapprochée en considération du rapport géologique d'octobre 2011, lequel étend légèrement le périmètre de protection rapproché dans ses parties Nord et Sud et délimite un périmètre de protection immédiat jusqu'alors non délimité au zonage du PLU.

La traduction cartographique et réglementaire n'appelle pas d'observations de ma part sur le fond. Elle traduit le renforcement de la protection réglementaire des zones de captages.

A noter qu'au droit du périmètre de protection immédiate ne seront autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des captages.

Sur la forme, il conviendra de compléter le document graphique du PLU en référençant le zonage Nps au cartouche des 2 documents 4.2.a et 4.2.b.

Les évolutions ponctuelles des dispositions fixées dans la partie graphique ou écrite du règlement, notamment pour la zone N

Sur la forme, il conviendra en premier lieu de mettre en cohérence la partie graphique 4.2.a et 4.2.b du PLU : le zonage Ucri qui relève de la légende des aléas naturels antérieure n'a plus lieu d'être au regard de la nouvelle légende des risques naturels intégrée dans le projet de modification du PLU. Par ailleurs s'agissant de la zone N, partie indiquée Nps, celle-ci ne figure pas sur le cartouche bien qu'existante sur le plan et au règlement écrit. Il y a lieu, comme indiqué dans le paragraphe précédent, de rectifier cette erreur matérielle.

Sur le fond, la modification a pour objet de restreindre ou préciser certaines dispositions, en particulier celles relatives aux bâtiments d'habitation existants en zone N. Elle vise à ne pas porter atteinte aux espaces agricoles et naturels ainsi qu'à la qualité des paysages.

Cette partie appelle les observations suivantes de ma part :

Il est pris acte des dispositions nouvelles concernant les occupations du sol en zones agricoles et zones naturelles, notamment celles concernant l'évolution de l'article N2, élargies pour autoriser en zones naturelles les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol liées ou nécessaires à l'activité des exploitations agricoles professionnelles. Elles sont pleinement justifiées.

Au regard du code de l'urbanisme il apparait que les évolutions réglementaires permettent par ailleurs que puissent être autorisées en zone A (article R151-23) mais aussi en zone N du PLU (article R151-25) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Si cette possibilité est traduite dans le projet pour la zone A tel n'est pas le cas pour la zone N. Au regard des textes et de la volonté communale visant le maintien et le développement de l'agriculture dans des conditions correctes il me semble que l'article N2 du règlement du PLU pourrait être utilement complété sur ce point comme cela a été effectué au 1 de l'article A2 "occupations et utilisations du sol sous conditions" sous réserve d'un réel intérêt pour le monde agricole et sans qu'il soit porté atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Il appartiendra à la collectivité de se positionner sur ce point pour la zone N en considération de l'article R151-25 du code de l'urbanisme (Il s'agit d'une possibilité).

Par ailleurs, s'agissant des secteurs Nbs sont rendus possibles pour les seuls bâtiments d'habitation existants, sous réserve d'être compatibles avec l'existence de la ZNIEFF et la proximité du biotope :

- leur aménagement dans le volume existant sans changement de destination

- et dans la limite de 15 m² d'emprise au sol supplémentaire au total des constructions l'extension du bâtiment d'habitation sans toutefois dépasser 30% de la surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU

- leurs annexes limitées à 15 m² en un seul volume et sous réserve d'une implantation inférieure à 20 mètres de la construction principale.

Il convient de constater que permettre d'augmenter la surface des bâtiments d'habitation à 15 m² limite fortement l'intérêt d'y procéder. Une surface de 30 m² me semble plus réaliste et correspondre à une notion d'extension raisonnée de l'habitat sans être excessive.

S'agissant de la surface des annexes aux habitations existantes il y aurait lieu d'apprécier si elle peut être légèrement augmentée jusque 20 m². Assurer la mise à l'abri du matériel apparaît important du point de vue de la protection de l'environnement.

Le projet de règlement (article N2, 9) mériterait donc d'être adapté, étant précisé qu'à mon point de vue la priorité reste à l'augmentation de surface de l'habitation dans la limite de 30m².

La traduction réglementaire de la carte des aléas naturels en risques

1/ Sur cet aspect la commune m'a fait part d'une lettre du préfet de l'Isère en date du 13 mars 2018 établie indépendamment de la présente procédure bien qu'en lien dans la mesure où elle concerne toutes les communes au titre du thème de la prise en compte des risques naturels dans les PLU. Copie de cette lettre est annexée par mes soins au dossier.

Par cette lettre qui intègre un "tableau de correspondance aléa-zonage" les services du préfet (DDT) produisent des informations sur la prise en compte des documents d'affichage du risque (cartes d'aléas). Les recommandations qu'elle contient ne trouvent pas à s'appliquer dans tous les cas.

La démarche s'inscrit dans le cadre d'un travail d'évolution permanente et doit être appréhendé comme tel.

A mon avis cette lettre préfectorale ne peut être, quoiqu'il en soit, de nature à remettre en cause la procédure de modification du PLU engagée, pour plusieurs raisons.

Compte tenu du caractère récent et détaillé de son contenu elle ne pouvait être appréhendée dans le cadre de la modification du PLU. D'autre part, comme précisé en entête du tableau de correspondance aléa-zone, le document n'a pas de valeur réglementaire ; il constitue un élément de méthodologie. Au demeurant il n'apparaît pas établi que les recommandations soient applicables au cas de Frontonas. Enfin, dans le cadre de la présente procédure la commune de Frontonas, sur la base de la carte d'aléas établie par Alp'gégoriques en 2005 a bien traduit réglementairement les aléas en risques dans le règlement du PLU (partie écrite et graphique) en tenant compte des différents types d'aléas.

Il n'y pas lieu à mon avis de remettre en question cette approche.

2/ En ce qui concerne le thème "risques de chutes de pierres et de blocs" (référéncé RP), il y aurait lieu à mon sens, au titre des interdictions, d'ajouter les aires de stationnement dans le corps de l'article RP1 – interdiction de certains usages et affectation des sols. Sur Frontonas il n'y a qu'une seule zone identifiée RP. Compte tenu du nombre de lieux susceptibles d'être retenus pour construire en tant que de besoin une aire de stationnement il me semblerait logique de dépasser le seul cadre des conditions de construction en interdisant purement et simplement au règlement du PLU de Frontonas les aires de stationnement en secteur référéncé RP.

3/ s'agissant enfin du thème "risques de retrait- gonflement des sols argileux" (référéncé Br) celui-ci n'a pas lieu d'être à mon avis, que ce soit dans la partie écrite du règlement ou dans la partie graphique. Les prescriptions de construction sont purement informatives dans la mesure où la commune de Frontonas n'est pas couverte par un plan spécifique retrait gonflement des sols argileux. Dans les communes non dotées d'un tel document, il appartient aux maîtres d'ouvrage et/ou aux constructeurs de respecter un certain nombre de mesures afin de réduire l'ampleur du phénomène et de délimiter ses conséquences sur le projet en adaptant celui-ci au site. Les recommandations relatives à ce thème peuvent donc utilement être annexées au rapport de présentation du PLU, voire en "annexe informative" du PLU quand bien même la définition juridique d'une telle annexe n'est pas précisée.

En tout état de cause le thème "risques de retrait- gonflement des sols argileux" (référéncé Br) n'a pas lieu de figurer au PLU dans la forme prévue. Il doit être enlevé du règlement, partie écrite et partie graphique.

La retranscription du recul des constructions vis-à-vis des routes départementales

La disposition nouvelle, reportée au projet de règlement, prévoit un recul minimum de 10 mètres au droit des routes départementales à partir de l'alignement, quels que soient les zonages sauf en zone Uaa, secteur concerné par un projet de renouvellement urbain. Il convient en effet de tenir compte tenu de la configuration des lieux en Uaa.

Le préfet fait connaitre que la nouvelle transcription, qui exclut de fait la possibilité de nouvelles constructions, peut s'avérer être une contrainte pour optimiser la construction dans la centralité. Il demande le réexamen de l'adaptation de cette règle.

Pour ma part je considère qu'il y a lieu de simplifier le dispositif actuel : une même règle de recul sur l'ensemble des voies départementales ou communales peut être une réponse appropriée sous réserve que le Département (*s'en assurer*) et la commune n'ambitionnent pas des élargissements de voirie de nature à contrarier une telle règle.

Ainsi le recul de 5 mètres pourrait être la règle générale pour toutes les voiries ouvertes à la circulation publique sauf dans la zone Uaa, au bourg, pour permettre l'opération d'ensemble.

Nota : dans le cadre préalable à la prise de décision par le conseil municipal pourrait être éventuellement appréhendé, sans remettre en question le principe évoqué ci-dessus d'une même règle de recul à 5 mètres pour les voiries ouvertes à la circulation publique, l'intérêt d'une seconde exception visant, si besoin, un recul à 10 mètres dans les seules zones agricoles et les zones naturelles.

11.2 Mon avis

En considération des éléments exposés dans mon rapport et au terme de mes conclusions d'enquête **j'émet un avis favorable au projet de modification N°1 du PLU** de la commune de FRONTONAS tel qu'il a été établi, **assorti des réserves et recommandations suivantes** pour les seuls thèmes suivants :

Réserves :

1/-s'assurer de la retranscription complète dans le règlement écrit et graphique du PLU des dispositions relevant de la mise en compatibilité et déclaration d'utilité publique du projet de ligne LGV Lyon-Turin ;

2/Adapter, comme indiqué dans la partie "conclusions", la partie rédactionnelle de la page 4 de la pièce N° 3 "Orientations d'Aménagement et de Programmation "

3/-Pour le STECAL "château de La Tour", s'assurer de la réalisation de l'extension de l'orangerie dans le prolongement du bâtiment existant au niveau du pignon Nord-Ouest et de la réduction du secteur d'implantation prévu pour la piscine à 377 m² afin de limiter l'impact environnemental. Ajuster aussi le dimensionnement d'emprise sur le document graphique du PLU ;

4/-Revoir l'écriture de l'article N2-9 du projet de règlement pour permettre en zone Nbs l'extension dans la limite de 30m² des seules habitations existantes ;

5/ Le thème "risques de retrait- gonflement des sols argileux" référencé Br n'a pas lieu de figurer au PLU et doit donc être enlevé du règlement, partie écrite et partie graphique.

6/-Revoir la règle de recul des constructions vis-à-vis des routes départementales en faisant en sorte qu'une même règle de recul de 5 mètres s'applique à l'ensemble des voiries ouvertes à la circulation publique (sauf secteur Uaa), étant encore précisé que le recul resterait compté à partir de l'alignement pour les voies publiques et à partir de la limite de la voie pour les voies privées ouvertes à la circulation publique.

2 Recommandations :

1/- Au titre de la partie OAP, renforcer le schéma d'ensemble actuel par une esquisse sous forme de plan masse spécifique à la partie Uaa centre-village. Ce plan masse indicatif traduirait l'affichage du projet de renouvellement urbain, tout en laissant la souplesse à la réalisation ultérieure du projet.

-- Matérialiser dans le même temps par une couleur particulière le secteur de la future opération urbaine localisée au droit d'une véritable "porte d'entrée du village". Cette zone Uaa doit en effet faire l'objet d'une attention particulière au titre de la sécurité routière. Enfin la matérialisation des principes d'accès bâtiments/routes pourrait aussi apparaître avantageusement.

2/- Examiner dans le cadre de la prise de décision, si utilité pour le monde agricole et en absence d'atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, l'intérêt de compléter l'article N2 du règlement du PLU comme cela a été prévu à l'article A2 pour permettre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole en zone N du PLU, dans le respect des termes de l'article R151-25 du code de l'urbanisme.

3/ En référence à l'article N2-9 du projet de règlement, examiner la possibilité d'augmenter dans la zone Nbs la surface des annexes à l'habitat existant à 20 m² au lieu de 15 m² pour tenir compte des matériels susceptibles d'être remisés (*une difficulté décisionnelle sur cette proposition peut naitre du fait que le projet de modification améliore déjà la règle. Je rappelle donc à toutes fins utiles que pour la zone Nbs priorité doit être donnée à l'extension de l'habitat, cf réserve N°5*).

4/ S'agissant enfin de l'établissement d'une même règle de recul des constructions à 5 mètres pour l'ensemble des voiries ouvertes à la circulation publique sauf secteur Uaa (*cf réserve N°6*), l'intérêt d'une seconde exception visant, si besoin, un recul à 10 mètres dans les seules zones agricoles et les zones naturelles pourra être examinée dans le cadre de la prise de décision par le conseil municipal.

Fait à Grenoble le 5 juillet 2018

Le commissaire-enquêteur


Guy SERREAU