

Réf : Décision N° E22000034/38
Tribunal Administratif de Grenoble

Arrêté du Maire N° 2022-016
en date du 11 avril 2022

Département de l'Isère
Commune de SEREZIN DE LA TOUR (38300)

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
DU 02 MAI au 03 JUIN 2022

RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME,
DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES,
ET DU ZONAGE DES EAUX PLUVIALES

RAPPORT
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Les conclusions relatives à l'élaboration du PLU et les conclusions relatives au zonage d'assainissement se trouvent sur un document séparé.
(Article R.123-19 du code de l'environnement)

Le commissaire enquêteur
Raymond ULLMANN

Sommaire

1- OBJET ET CONTEXTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE	3
1.1 - PRESENTATION GENERALE ET HISTORIQUE DU DOSSIER	3
1.2 - RAPPEL SUCCINCT DE LA PROCEDURE A DESTINATION DU PUBLIC	3
1.3 - PRINCIPALES REFERENCES JURIDIQUES POUR LA PRESENTE ENQUETE PUBLIQUE	4
1.4 – PRESENTATION SOMMAIRE DE LA COMMUNE	4
2 – COMPOSITION ET EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE	5
2.1. LE RESUME NON TECHNIQUE	5
2.2. LE RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU	5
2.3. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....	8
2.4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	9
2.5. LE REGLEMENT.....	10
2.6. LES ANNEXES SANITAIRES DU PLU	12
2.7. LES AUTRES ANNEXES DU PLU	15
3 - AVIS DES AUTORITES ADMINISTRATIVES	16
3.1. RAPPEL DU CONTEXTE	16
3.2. DECISIONS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	16
3.3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA).....	16
3.4. AVIS DES COMMUNES LIMITROPHES.....	21
4 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	21
4.1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	21
4.2 –DATES DE L'ENQUETE	22
4.3 - MESURES DE PUBLICITE	22
4.3.1. Arrêté Municipal prescrivant l'enquête publique unique.....	22
4.3.2. Insertions légales dans la presse.....	22
4.3.3. Affichage légal et publicités complémentaires	22
4.4. ECHANGES AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE ET BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE.....	23
4.4.1. Préparation de l'enquête publique unique	23
4.4.2. Bilan de la concertation préalable relative au projet de PLU.....	23
4.4.3. Visite des lieux et autres échanges	24
2.5. MODALITES ET CLIMAT DE L'ENQUETE	25
5- EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	25
5.1. OBSERVATIONS ECRITES	25
5.2. OBSERVATIONS ORALES.....	33
6 – PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	34
7 – MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE	34
8 – LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT	36

1- OBJET ET CONTEXTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

1.1 - Présentation générale et historique du dossier

La commune de Sérézin de la Tour, maître d'ouvrage, a par la présente enquête publique unique, le projet d'élaborer son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et son zonage d'assainissement en vue de répondre aux nouveaux besoins et attentes du territoire et de la réglementation. En effet, la commune disposait d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 2001. Le dernier document en vigueur correspondait à la modification N°1 approuvée en juillet 2010.

Toutefois la caducité des POS était déjà prévue depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, qui visait leur remplacement progressif par des PLU. La loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a fixé ce délai au 31 décembre 2015. Elle a cependant laissé aux collectivités quatre années supplémentaires lorsqu'elles étaient engagées, au 31 décembre 2015, dans une démarche d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), c'est-à-dire jusqu'à fin 2019. La loi relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique du 27 décembre 2019 a prolongé d'un an les POS encore en vigueur du fait de l'engagement d'un PLUi, portant finalement le délai de caducité des POS au 31 décembre 2020.

Or la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (CAPI), intercommunalité à laquelle appartient la commune de Sérézin de la Tour, n'a pas souhaité s'engager dans une procédure de PLUi et a ainsi laissé aux communes la compétence pour l'élaboration de leur PLU respectif. Le POS est caduc et la commune est donc actuellement soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

En revanche, de par ses statuts, la CAPI est compétente en matière d'eau et d'assainissement. Elle a décidé d'élaborer un Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) des eaux usées et des eaux pluviales sur l'ensemble de son territoire, permettant notamment de définir les zonages d'assainissement communaux conformément à la réglementation en vigueur.

Or, la présente enquête publique unique concerne aussi, outre l'élaboration du PLU, l'élaboration du zonage d'assainissement de la commune de Sérézin de la Tour. C'est pourquoi, suite à ma demande, le maître d'ouvrage m'a remis une copie de la délibération du conseil communautaire de la CAPI, datée du 16 décembre 2021, qui notamment approuve le pré-zonage d'assainissement et qui délègue à Monsieur le Maire de Sérézin de la Tour le pouvoir de mise à enquête publique.

1.2 - Rappel succinct de la procédure à destination du public

Le commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif de Grenoble conduit l'enquête publique. Il a pour mission d'informer et de consulter la population en vue de préparer la décision publique. Il doit notamment permettre à l'autorité ayant le pouvoir de décision de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son appréciation dont ceux que l'enquête publique peut recueillir auprès du public.

Pour le dossier en question, l'enquête publique unique se déroule sur le seul territoire de la commune concernée, en l'occurrence Sérézin de la Tour. L'enquête a une durée d'un mois, avec une possibilité de prolongation de 15 jours supplémentaires par décision motivée du commissaire enquêteur ou d'une suspension de six mois maximum sur décision de l'autorité compétente : aucune prolongation ou suspension d'enquête n'a été nécessaire pour le présent projet.

Conformément aux dispositions du code de l'environnement, à l'issue de **l'enquête publique unique**, qui a fait l'objet d'un **registre d'enquête unique**, le commissaire enquêteur rédige d'une part un **rapport unique** dans lequel il relate le déroulement de l'enquête et analyse les observations recueillies. Il rédige d'autre part, dans **deux documents distincts, ses conclusions motivées** dans le cas présent au titre de chacune des enquêtes initialement requises (élaboration du PLU et élaboration du zonage d'assainissement), en précisant pour chacune si son avis est favorable ou non au projet.

En outre, le commissaire enquêteur envoie son rapport d'enquête avec ses annexes et ses conclusions motivées au Maire de la commune avec copie au Président du Tribunal Administratif. Ces documents sont tenus à la disposition du public, en mairie, durant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont également disponibles sur le site internet de la commune pendant un an.

1.3 - Principales références juridiques pour la présente enquête publique

- Code de l'environnement Livre Ier et notamment :

* articles L.123-1-A à L.123-19-11 et R.123-1 à R.123-46 relatifs à la procédure et à l'organisation des enquêtes publiques.

- Code de l'urbanisme Livre Ier et notamment :

* articles L.151-1 à L.153-48 et R.151-1 à R.153-22 relatifs à la procédure d'élaboration, de révision ou de modification des plans locaux d'urbanisme et à leur contenu.

* articles L.103-2 à L.103-7 et R. 103-1 à R. 103-3 relatifs à la concertation préalable et à son bilan.

- Code général des collectivités territoriales (CGCT) Livre II et notamment :

* articles L.2224-7 à L.2224-10, D.2224-5-1 et R.2224-6 à R.2224-10 relatifs aux dispositions s'appliquant à l'eau et à l'assainissement, avec enquête publique préalable.

- Code civil Livre II et notamment :

* articles 640 à 645 relatifs aux servitudes concernant la gestion des eaux pluviales.

1.4 – Présentation sommaire de la commune

La commune de Sérézin de la Tour est située dans le Nord-Isère entre la plaine de Lyon et les collines du Bas-Dauphiné, à environ 70 km au Nord-Ouest de Grenoble et à 10 km au Sud-Est de Bourgoin-Jallieu. La commune appartient au canton de Bourgoin-Jallieu et à l'arrondissement de La Tour-du-Pin.

Sur le plan institutionnel, comme rappelé ci-dessus, Sérézin de la Tour est membre de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (CAPI). Les compétences de cette intercommunalité, qui regroupe 22 communes, couvrent, entre autres, l'aménagement du territoire, l'environnement, l'équilibre social et le développement économique. Le siège de cette intercommunalité se trouve à L'Isle d'Abeau.

La CAPI est porteuse de plusieurs documents de planification sur l'ensemble de son territoire, dont notamment :

- Le Plan Local de l'Habitat : PLH 2017-2022 approuvé le 25 septembre 2021
- Le Plan de Déplacements Urbains : PDU approuvé le 3 décembre 2010

La commune de Sérézin de la Tour est aussi inscrite dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nord-Isère, approuvé par délibération du 5 février 2001. Sa dernière version ajustée a été approuvée le 12 juin 2019. Le siège du syndicat mixte se trouve à Bourgoin-Jallieu. Sa mission est notamment de définir les orientations fondamentales du développement et de l'aménagement d'un territoire comprenant actuellement 68 communes. Le SCoT constitue notamment un cadre de

référence et oriente les autres documents d'urbanisme locaux et sectoriels, qui doivent lui être compatibles.

Le territoire communal s'étend sur une superficie de 9,31 km² et son relief est peu marqué, avec une altitude moyenne de 270 mètres (min 200 m, max 463 m). La principale voie d'accès à la commune est constituée par la RD59a, à l'écart des RD 1006 et RD 1085, avec toutefois une bonne desserte routière depuis les grands axes de communication, notamment depuis les autoroutes A48 et A43.

Sérézin de la Tour est un village essentiellement résidentiel et agricole qui connaît depuis la fin des années 90 une forte augmentation démographique (611 habitants en 1999, 1106 habitants en 2019). L'évolution par tranche d'âge montre une population globalement jeune, notamment depuis 2007.

Le territoire communal est couvert dans sa majeure partie par des zones agricoles ou naturelles (plus de 96 % de la superficie totale). Il est à noter néanmoins qu'il n'est pas inscrit dans le réseau Natura 2000. Toutefois, quatre Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique y ont été identifiées (deux ZNIEFF de type 1 et deux ZNIEFF de type 2). En outre, ce territoire abrite plusieurs Espaces Naturels Sensibles (ENS), y compris plusieurs zones humides.

2 – COMPOSITION ET EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE

Toutes les pièces et annexes du dossier d'enquête ont été paraphées sur leur page de garde et sur leur sommaire par le commissaire enquêteur avant l'ouverture de l'enquête. Les sommaires des différents documents mis à la disposition du public sont rappelés ci-dessous avec, le cas échéant, les commentaires ou observations du commissaire enquêteur concernant le contenu de ces documents. Afin de ne pas alourdir inutilement le présent rapport, seules les têtes de chapitre sont reprises ci-dessous.

2.1. Le résumé non technique

Le résumé non technique est inclus dans un document intitulé "Dossier d'enquête publique" dont le contenu est le suivant :

- A – Notice de présentation (résumé non technique, total = 15 pages)
- B – Mention des textes qui régissent l'enquête publique (total = 13 pages)
- C – Avis émis sur le projet
- D – Bilan de la concertation (total = 4 pages)
- E – Délibérations et autres pièces administratives

→ Observations du commissaire enquêteur : *Ce document représente une bonne synthèse du dossier d'enquête dans son ensemble, avec de nombreux chapitres permettant au public de bien appréhender les principaux enjeux du projet. Il contient notamment, outre un résumé non technique facile d'accès, un préambule présentant l'articulation des procédures entre elles et une description bien explicite des caractéristiques les plus importantes du projet.*

2.2. Le Rapport de Présentation du PLU

Le contenu du rapport de présentation est déterminé par les dispositions de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme.

Ce rapport de présentation (242 pages en deux tomes = 120 + 122 pages) a été divisé en cinq grands chapitres selon la table des matières suivante :

1 - LE DIAGNOSTIC COMMUNAL

La situation géographique

Le contexte supra communal comme cadrage du développement

La population

L'habitat

L'économie

L'agriculture

Équipements et le stationnement

Les réseaux et les services

L'analyse urbaine

L'analyse de l'étalement urbain ou de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

2 - ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Le milieu physique

Le milieu naturel

Le milieu humain

Le paysage

3 - JUSTIFICATION DU PLU

Les choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables et les orientations d'aménagement et de programmation

Les capacités de densification et mutation des espaces bâtis et celles complémentaires au PLU

La traduction réglementaire des orientations du PADD et la complémentarité avec les OAP

4 - ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT, PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE

Développement urbain et gestion des espaces agricoles

Effets potentiels des orientations du PLU vis-à-vis des sites Natura 2000

Préservation des espaces naturels remarquables et des habitats naturels stratégiques (bois, zones humides...)

Préservation des fonctionnalités biologiques (trames verte et bleue)

Préservation et mise en valeur du paysage et du patrimoine bâti

Protection de la ressource, gestion des eaux, et assainissement

Dessertes de zones à urbaniser et sécurité du réseau routier

Maîtrise de l'utilisation de la voiture (renforcement des déplacements doux et transports collectifs)

Prévention et réduction des nuisances et des risques

Réduction des nuisances sonores

Performances énergétiques et réduction des émissions de gaz à effet de serre

Compatibilité avec les autres documents (volet environnemental)

Conclusions de l'évaluation des incidences du PLU

5 - INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Les dispositifs de suivi de la mise en œuvre du PLU et les indicateurs retenus pour le volet « habitat et économie »

Les dispositifs de suivi de la mise en œuvre du PLU et les indicateurs retenus pour le volet « environnement »

Ce rapport de présentation contient également quatre annexes :

- Annexe 1
 - Une note de présentation (total = 35 pages) réalisée en janvier 2016 par "Alp'Géorisques" et intitulée : "Cartographie des aléas et de constructibilité)
 - Une carte des aléas sur le territoire communal, à l'échelle 1/5000, établie en novembre 2016 et mise à jour en avril 2021.

- Annexe 2
 - Une grille de traduction des aléas (une feuille A4 recto-verso, datée de décembre 2016)

- Annexe 3
 - Une carte d'exposition à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux (une feuille A4, datée de mars 2020, à l'échelle du département de l'Isère)
- Annexe 4
 - Une plaquette d'information (total = 27 pages), éditée par le Ministère de l'Ecologie, et intitulée : "Le retrait-gonflement des argiles, comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ?"

→ Observations du commissaire enquêteur sur le rapport de présentation du PLU :

La rédaction de ce rapport de présentation a été bien réalisée de façon à rendre sa lecture la plus compréhensible possible pour le public : sommaire très détaillé, chapitres bien structurés et assortis de nombreux tableaux récapitulatifs, de nombreux plans et cartes, et de nombreuses photographies en couleur, avec des approches synthétiques bien explicites dans les principaux chapitres.

De même, les impacts sur le PLU pour préserver les préserver les milieux naturels (corridors écologiques et masses boisées) et pour la prise en compte des risques naturels (inondation, ruissellement, glissement de terrain...) ont été bien mis en valeur.

En outre, la compatibilité du projet de PLU avec les objectifs des documents supra-communaux a été bien analysée, notamment avec les objectifs du SCoT Nord-Isère en matière d'habitat en visant la modération du développement résidentiel avec notamment, à l'horizon 2030, un objectif maximal de construction de 6 logements par an pour 1000 habitants et 10 % au plus de logements en assainissement autonome.

Le rapport de présentation rappelle d'ailleurs que le Programme Local d'Habitat (PLH 2010-2015) a globalement été respecté par la commune avec 44 nouveaux logements créés sur cette période, et le PLH 2017-2022 y prévoit environ 46 logements sur 6 ans.

Dans le volet environnemental, la compatibilité du projet avec, entre autres, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE 2016 – 2021) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bourbre a été examinée avec évidemment les derniers documents en vigueur. Toutefois, il faut noter que le SDAGE RM 2022-2027 a été approuvé très récemment, par arrêté N° 22-064 du 21 mars 2022 du Préfet coordonnateur. Le rapport de présentation devra donc être mis à jour sur ce point avant l'approbation du PLU.

En matière d'assainissement, le rapport de présentation décrit bien l'état des lieux, en soulignant notamment que le réseau d'assainissement collectif, avec un taux de raccordement de 67,4 % en 2018, ne présente pas d'anomalie ou de dysfonctionnement particulier, et que la station d'épuration présente une capacité suffisante pour le raccordement de nouvelles populations à moyen terme.

Les choix retenus pour le PADD et le règlement ont aussi été justifiés dans le détail. En conséquence, l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis montre bien que les capacités du PLU à construire de nouveaux logements pour répondre aux objectifs du PADD sont très limitées, avec une prévision de moins de 10 nouveaux logements pour les dix prochaines années. Il faut donc souligner l'effort réalisé par le maître d'ouvrage pour réduire sa consommation foncière : dans un tableau de comparaison des superficies entre les zones du POS 2010 et les zones du projet de PLU, le "total habitat" passe ainsi de 85,3 ha pour le POS à 35,6 ha pour le PLU, tandis que le "total à urbaniser" passe de 8,4 ha à zéro.

A noter aussi que les indicateurs d'évaluation (classés par thème) qui ont été définis pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont suffisamment précis et ciblés pour permettre au conseil municipal d'évaluer l'évolution du PLU au cours des prochaines années et d'en tirer un bilan.

D'une manière générale, ce rapport de présentation traduit bien le souci permanent du maître

d'ouvrage d'assurer la protection du cadre de vie des habitants et la préservation des ressources, y compris l'environnement paysager et patrimonial, tout en tenant compte du très faible nombre de terrains constructibles encore disponibles. Ce rapport de présentation reflète donc bien le souhait du maître d'ouvrage de maîtriser l'attractivité de son territoire tout en maintenant un équilibre entre développement socio-économique et préservation de la qualité de vie.

Il faut noter toutefois que ce rapport de présentation contient quelques erreurs matérielles, principalement des erreurs de saisie, mais ces erreurs ne nuisent pas à la bonne compréhension du texte dans sa globalité. A titre d'exemple : la superficie du territoire communal est fixée à 931 hectares à la page 5, alors qu'elle est indiquée pour un total de 940,5 hectares à la page 199.

De même, aux pages 13 – 26 – 183 – 184 -197 et 211, il est fait référence à la commune de Saint-Savin à la place de Sérézin de la Tour.

Ces erreurs devront donc être corrigées.

Enfin, dans l'objectif de faciliter la lecture du document par le public, il serait utile de rajouter au début du rapport de présentation un glossaire des abréviations et sigles utilisés.

2.3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

(total = 11 pages)

Le contenu du PADD est déterminé par les dispositions de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme. Il définit, entre autres, les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme et de protection de l'environnement retenues pour l'ensemble de la commune.

- Préambule

Le PADD de la commune de Sérézin de la Tour contient en préambule le résumé des objectifs fondamentaux du code de l'urbanisme pour le PADD. Il est notamment rappelé que le PADD définit, à travers une vision globale et cohérente du territoire de Sérézin de la Tour, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement, au sens large, retenues pour l'ensemble de la commune pour les dix années à venir (de 2022 à fin 2031).

- Les axes du PADD

Le PADD s'articule autour de cinq grands axes :

- 1 – Définir et conforter le centre-village comme lieu de centralité de la commune
- 2 – Maîtriser le développement urbain et préserver le caractère rural du village
- 3 – Préserver et valoriser les paysages et protéger l'environnement
- 4 – Optimiser et sécuriser les déplacements
- 5 – Fixer des objectifs de modération de la consommation des espaces

Chacun de ces grands axes ont été divisés entre trois et sept sous-axes : la rédaction de l'ensemble de ces axes a été reprise dans les dispositions de l'arrêté du Maire prescrivant l'enquête publique.

Une représentation graphique avec sa légende, synthétisant les orientations du PADD à l'échelle communale, se trouve à la fin du volume.

→ **Observations du commissaire enquêteur sur le PADD :**

Dans son ensemble, ce PADD reflète les principaux objectifs définis dans le rapport de présentation : maîtrise et densification de l'urbanisation, protection des terres à vocation agricole et des espaces naturels, préservation du patrimoine paysager, maîtrise des déplacements.

A noter en particulier que ces objectifs sont cohérents avec les orientations majeures que l'on peut déduire de ce projet d'élaboration du PLU : offrir des logements et des équipements en relation avec les prévisions démographiques de la commune et préserver l'image du territoire communal.

Ce PADD est bien l'expression du projet politique du maître d'ouvrage qui consiste, conformément aux prescriptions du SCoT Nord-Isère, à inscrire à terme l'évolution de Sérézin de la Tour dans un territoire rural préservé et valorisé à partir d'une croissance raisonnable et maîtrisée de la population.

L'analyse complète de ce PADD permet bien de confirmer qu'il représente dans sa globalité cette ambition suffisamment détaillée au cœur du texte. C'est l'expression claire et accessible d'une vision à long terme du développement territorial. D'autre part, les représentations graphiques ont été bien mises à profit pour faciliter la compréhension des différentes orientations par le public.

2.4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

(total = 12 pages)

Ce document contient, outre un préambule relatif à la réglementation, deux sous-ensembles bien distincts : des OAP sectorielles et des OAP thématiques.

2.4.1 – Préambule

Ce chapitre en vertu des articles L.151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme, rappelle notamment des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et la mise en valeur des continuités écologiques.

2.4.2 – Les OAP sectorielles : OAP du Centre-Bourg (Ua_{0A1})

Dans son PADD, la commune de Sérézin de la Tour envisage le réinvestissement du tènement foncier correspondant à ses anciens commerces du centre-village aujourd'hui fermés.

Cet ensemble de deux parcelles (dont une est propriété communale) est actuellement occupé par deux bâtiments (une ancienne épicerie et un ancien café), un petit parking d'une quinzaine de places et une partie non bâtie. La totalité du tènement représente environ 2 000 m².

En termes d'aménagements, l'opération vise à requalifier ce tènement en y permettant l'accueil d'un ou de deux nouveaux commerces ou services de proximité, ainsi que l'aménagement d'un parking plus fonctionnel d'au moins 25 places, dont deux places pour personnes à mobilité réduite (PMR).

Le projet prévoit également l'aménagement d'un espace public qualitatif, véritable lieu de rencontre entre les habitants.

En termes de déplacements, le nouvel accès sera un peu plus éloigné du carrefour entre la route de Succieu et la RD59a, permettant une meilleure visibilité. Un accès spécifique pour les piétons et cycles sera aussi aménagé.

L'intégration de l'opération dans son environnement, la gestion de l'eau potable et des eaux pluviales, la gestion de l'énergie, et de façon générale les aspects environnementaux, ont été pris en compte pour l'ensemble de ces aménagements.

Des plans de situation et des photographies complètent ce chapitre.

2.4.3 – Les OAP thématiques : OAP de mise en valeur de l'activité agricole, de l'environnement et du paysage

Suite à un rappel, en préambule, des dispositions de l'article R. 151-7 du code de l'urbanisme, ces OAP ont pour but de préciser la volonté de préserver les sites les plus sensibles et de valoriser le patrimoine agricole, naturel et paysager de la commune au niveau du réseau bocager constitué de haies et de petits boisements (bosquets).

Il s'agit notamment de mettre en œuvre le principe ERC :

- Eviter = éviter préférentiellement la destruction de la haie.
-
- Réduire = en cas de destruction nécessaire et justifiée, la solution retenue doit être celle du moindre impact.
- Compenser = en cas de destruction, des mesures de reconstitution sont à définir afin de garantir la replantation d'une haie à fonction équivalente et permettre, à terme, une reconstitution de l'élément.

Les haies, boisements ou arbres identifiés en éléments remarquables à préserver sont représentés sur un plan. Les corridors écologiques à préserver sont aussi représentés sur un autre plan.

→ Observations du commissaire enquêteur sur les OAP :

Le dossier consacré aux OAP présente bien les enjeux concernant l'aménagement du centre du village et la préservation du paysage et de l'environnement, ces enjeux correspondant effectivement à des axes du PADD. De même, les localisations ou les périmètres relatifs aux orientations programmées sont bien identifiés.

Il faut aussi noter que les OAP sectorielles ne concernent pas une ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser, et donc, à ce stade du projet, un échéancier prévisionnel pour les futurs aménagements n'est pas exigé.

2.5. Le Règlement

Dans le dossier d'enquête, le règlement du PLU est présenté sous la forme de trois sous-ensembles.

2.5.1 – Le règlement écrit

(total = 90 pages)

Le règlement écrit, qui définit les différentes zones du territoire communal, comprend notamment les dispositions générales (avec les principales références réglementaires) et les dispositions spécifiques à ces zones et à leurs secteurs conformément aux dispositions des articles L.151-8 et suivants et R.151-9 et suivants du code de l'urbanisme.

Les dispositions applicables à toutes zones concernent notamment les secteurs affectés par un risque naturel ou technologique, ou soumis à des enjeux de milieu naturel.

Ainsi, le règlement écrit inclus dans le dossier d'enquête est composé au total de cinq titres :

- Titre I – Dispositions générale
- Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones
- Titre III – Dispositions applicables aux zones urbaines
- Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles
- Titre V – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

En particulier, la composition des différents articles relatifs à chaque zone U (urbaine), A (agricole) et N (naturelle et forestière) correspond à la liste résumée ci-dessous :

- 1 – interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- 2 – limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- 3 – mixité fonctionnelle et sociale
- 4 – volumétrie et implantation des constructions
- 5 – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- 6 – traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti/ abords des constructions
- 7 - stationnement
- 8 – desserte par les voies publiques ou privées
- 9 – desserte par les réseaux

La zone urbaine est divisée en quatre sous-zones indicées :

- Ua = zone agglomérée dense du bourg (elle comprend les OAP sectorielles)
- Ub = zone bâtie de densité moyenne
- Uh = zone bâtie constituée (gestion du bâti existant, tout nouveau logement interdit)
- Ue = zone d'équipements publics

La zone agricole est divisée en deux sous-zones indicées :

- A = zone agricole
- An = zone agricole à enjeux naturels et paysagers

La zone naturelle et forestière est divisée aussi en deux sous-zones indicées :

- N = zone naturelle et forestière
- Ne = zone naturelle de sports et loisirs

2.5.2 – Le règlement graphique

Dans le dossier d'enquête, le règlement graphique est composé de trois plans :

- Plan a : représentation du zonage de l'ensemble du territoire communal à l'échelle 1/5000.
- Plan b : représentation détaillée du zonage du centre-village à l'échelle 1/2500.
- Plan c : représentation des secteurs d'assainissement collectif et non collectif format A3.

Outre la délimitation des différentes zones du PLU, les plans a et b indiquent clairement les secteurs correspondant aux nombreuses dispositions thématiques :

- liste des emplacements réservés
- secteurs de risques naturels
- secteurs de risques technologiques
- secteurs de protections liées aux enjeux de milieu naturel
- autres servitudes d'utilisation des sols
- autres informations (secteurs de nuisances sonores, emprise de la DUP LGV Lyon-Turin, canalisations de gaz, bâtiments d'élevage agricoles)

→ Observations du commissaire enquêteur sur le règlement du PLU :

Le règlement écrit a été bien rédigé de façon à rendre son texte le plus compréhensible possible pour le public, notamment à l'aide de nombreux schémas. De même, les dispositions générales contiennent,

entre autres, un rappel de la législation en vigueur et plusieurs chapitres relatifs aux servitudes et aux risques, accompagnés de nombreuses définitions. Le maître d'ouvrage a fait manifestement un effort de simplification par exemple en limitant au strict nécessaire le nombre d'articles dans le règlement écrit, et en définissant deux valeurs du coefficient d'emprise au sol (CES) en zone urbaine : le CES est fixé à 0,50 dans le secteur Ua et à 0,20 dans le secteur Ub (piscine non comprise).

D'une façon générale, les dispositions du règlement ont bien été fixées en cohérence avec le PADD, permettant ainsi d'atteindre les objectifs pour une utilisation économe des espaces naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et la prévention contre les risques naturels notamment.

Il faut également rappeler et souligner que le règlement du PLU ne contient pas la section consacrée habituellement aux zones à urbaniser (AU), du fait que le territoire communal ne possède quasiment plus de foncier disponible, compte tenu en particulier des nombreuses servitudes d'utilité publique qui l'affectent. Ainsi, le projet de PLU ne prévoit seulement qu'une dizaine de nouveaux logements sur une période de 10 ans, en comblements de dents creuses ou suite à des divisions parcellaires.

Les plans contenus dans le règlement graphique sont aussi bien lisibles et compréhensibles pour le public. Toutefois, même si ces précisions ne sont pas exigées par la réglementation en vigueur, je regrette que les numéros de cadastre des parcelles, les noms des principaux hameaux et des principales voiries n'ont pas été reportés sur les plans de zonage a et b. Ces précisions auraient été bien utiles pour le public et pour le commissaire enquêteur pour localiser plus facilement certaines parcelles faisant l'objet d'observations particulières. Ces difficultés de repérage ont d'ailleurs été constatées par le public à plusieurs reprises au cours des permanences du commissaire enquêteur.

2.6. Les annexes sanitaires du PLU

2.6.1 – L'assainissement

Les annexes sanitaires relatives au zonage d'assainissement sont composées de trois documents, dont le contenu est résumé ci-dessous. Afin de ne pas alourdir inutilement le présent rapport, seules les principales têtes de chapitre des sommaires y sont rappelées.

2.7.1.1 – Projet de zonage d'assainissement des eaux usées et de zonage des eaux pluviales de la commune de Sérézin de la Tour

Ce document, daté d'octobre 2021, a été publié par la CAPI (total = 84 pages + 5 annexes)
Sa table des matières est divisée en 6 grands chapitres :

- 1 – Préambule
- 2 – Dispositif réglementaire
- 3 – Données générales
- 4 – Aptitude des sols à l'assainissement autonome
- 5 – Zonage d'assainissement
- 6 – Zonage des eaux pluviales

- Annexe 1 : Exemples de filières d'assainissement individuel agréées (20 tableaux A4)
- Annexe 2 : Schéma de collecte pour les différents secteurs à étudier (3 plans A4)
- Annexe 3 : Carte de proposition de zonage d'assainissement (un plan A4)
- Annexe 4 : Cartographie des bassins versants (un plan A4)
- Annexe 5 : Carte de proposition de zonage des eaux pluviales

En résumé :

Ce document comprend principalement un rappel du contexte réglementaire, une synthèse des données géographiques et démographiques de la commune, une description générale du réseau

d'assainissement sur le territoire communal, un inventaire et diagnostic des ouvrages, des bilans sur les besoins actuels et futurs de la commune relatifs à la capacité épuratoire des installations.

Il rappelle, entre autres, les principaux objectifs du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bourbre, et les principales orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône - Méditerranée, qui concernent le territoire communal.

Le réseau d'assainissement collectif de la commune de Sérézin de la Tour est composé de collecteurs d'eaux usées strictes, traitées à la station d'épuration (STEP) de Bourgoin-Jallieu. Le linéaire du réseau s'étend sur environ 7,8 km. Le nombre d'abonnés à l'assainissement collectif est de 250, d'où un taux de raccordement de 67,4 %. C'est un réseau strictement séparatif.

Selon les données du projet de PLU, une estimation d'environ 1260 habitants fin 2031 au total peut être appliquée pour la commune, ce qui est bien inférieur (2030 habitants en 2025) aux prévisions contenues dans le dossier Loi Sur l'Eau de la STEP.

Pour le réseau d'assainissement des eaux pluviales, le linéaire s'étend sur environ 2 km.

Pour l'assainissement non collectif, La CAPI exerce aussi la compétence et dispose d'un Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) depuis 2006. Sur les secteurs concernés par un assainissement individuel, l'aptitude des sols a été classée en "moyenne à bonne" ou "moyenne" selon les hameaux.

Les estimations des coûts ont été détaillées pour chaque type d'assainissement. En l'absence de données sur les taux de conformité du parc d'assainissement non collectif, une hypothèse a été basée sur une taux de réhabilitation de 50 % pour toutes les zones concernées, avec un coût de 6000 € HT pour la réhabilitation d'une installation existante.

Pour le réseau d'assainissement collectif, les coûts de fonctionnement annuels sont déterminés de la façon suivante :

- Réseau de collecte = 0,65 € / ml de réseau
- Poste de refoulement = 2 à 5 % du coût d'investissement
- Unité de traitement = 1 à 5 % du coût d'investissement

Parmi les 11 zones concernées, il a été décidé de maintenir 7 zones en assainissement non collectif car une extension de l'assainissement collectif y conduirait à des coûts prohibitifs par rapport à la mise en place de filières individuelles (l'étude financière pour chaque zone est détaillée).

Pour la gestion des eaux pluviales, il a été décidé d'agir prioritairement, via le zonage, sur la gestion quantitative de ces eaux, de manière généralisée, notamment en privilégiant l'infiltration et en limitant les débits de ruissellement.

Pour tout projet d'urbanisation, la séparation des réseaux "eaux usées" et "eaux pluviales" est désormais obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé. Pour le zonage pluvial, 5 types de zone ont été définies avec des règles de gestion associées.

2.6.1.2 Plan de zonage d'assainissement des eaux usées

Ce plan, à l'échelle 1/5000, et daté d'octobre 2021, présente les différentes zones d'assainissement et la localisation du réseau de collecte d'assainissement collectif.

2.6.1.3 Plan du zonage d'assainissement des eaux pluviales

Ce plan, à l'échelle 1/5000, et daté d'octobre 2021, présente les différentes zones de collecte des eaux pluviales, les zones affectées par des aléas de glissement de terrain, et la localisation des périmètres de captage de l'eau potable.

→ **Observations du commissaire enquêteur sur le zonage d'assainissement eaux usées et eaux pluviales :**

Ces annexes du PLU qui délimitent le zonage d'assainissement des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, respectent globalement les dispositions des articles L.2224-8 et suivants et R.2224-6 et suivants du code général des collectivités territoriales. Leur rédaction a été réalisée afin de faciliter leur compréhension par le public et les enjeux réglementaires et environnementaux y sont bien soulignés. De nombreux schémas et fiches techniques permettent d'avoir un descriptif bien représentatif des ouvrages de collecte et de transport des eaux usées. Un sommaire détaillé, une liste complète des tableaux présentés et un glossaire des principaux termes techniques facilitent bien l'interprétation de ces annexes.

En outre, les études financières pour chaque type d'installation sont bien détaillées et les choix bien justifiés permettant ainsi d'identifier les principales priorités pour chaque zone concernée. Les connaissances de l'aptitude des sols dans les secteurs destinés à rester en assainissement autonome ont bien été prises en compte.

A noter toutefois que, dans sa délibération du conseil communautaire N° 21_12_16_512 du 16 décembre 2021 approuvant notamment que le pré-zonage d'assainissement soit soumis à l'enquête publique, la CAPI détaille, entre autres, le coût d'investissement estimatif pour raccorder deux zones (Les Ayes et Chemin du Vernay) au réseau d'assainissement collectif : 285 850 € pour le raccordement de 22 habitants au total.

Dans le dossier d'enquête, la maîtrise de la gestion de l'assainissement des eaux pluviales a été aussi démontrée.

En conclusion, les différentes analyses techniques présentées dans ce dossier permettent bien de s'assurer que la commune dispose encore d'une marge en termes de capacité d'assainissement dans la perspective 2022-2031 compte tenu de son évolution démographique assez restreinte.

Il aurait toutefois été utile pour une bonne information du public que la CAPI mette à jour le dossier d'enquête relatif au zonage d'assainissement en y insérant les nombreuses données (notamment justification de la détermination des zones et coûts respectifs) fournies dans la délibération précitée du conseil communautaire, et non pas seulement dans un document séparé.

2.6.2 – L'alimentation en eau potable

Ces annexes sont composées de 5 documents listés ci-dessous.

- Une notice relative à la gestion de l'eau potable sur le territoire communal concédée par la CAPI, pour un total de 395 abonnés (4 pages).
- Une notice relative à la gestion de l'eau potable sur le territoire communal concédée par la Communauté de Communes des Vals du Dauphiné, pour un total de 22 abonnés (4 pages).
- Un plan du réseau d'alimentation en eau potable sur le territoire communal daté de décembre 2021 (une page format A3).
- Un rapport intitulé "Rapport géologique sur la situation sanitaire des captages d'eau potable de Sérézin de la Tour" et daté de juillet 1985 (total = 9 pages)
- Un rapport, publié par la CAPI, intitulé "Avis géologique portant définition des périmètres de protection du site de captage du Vernay", et daté de janvier 2016 (total = 36 pages).

2.6.3 – La défense incendie

Ces annexes (total = 2 pages) contiennent :

- Un tableau listant les points d'eau sur le territoire communal, daté de décembre 2020.
- Un tableau listant les statistiques de ces points d'eau.
- Un plan, au format A4 et daté de décembre 2021, représentant la localisation des postes de défense incendie sur le territoire communal.

2.6.4 – L'électricité

Ces annexes, datées de 2019, sont composées de dix tableaux relatifs à l'inventaire et à la gestion du réseau électrique sur le territoire communal (total = une page + un plan au format A4).

2.6.5 – Les déchets

Ces annexes, datées de novembre 2021, sont relatives à la collecte et à la gestion des ordures ménagères par le Syndicat Mixte Nord Dauphiné (total = 3 pages)

2.7. Les autres annexes du PLU

2.7.1 – Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

2.7.1.1 – Liste et plan des SUP

Ces annexes sont constituées d'un document (total = 3 pages) et d'un plan à l'échelle 1/10000 établis en février 2016 par la Direction Départementale des Territoires de L'Isère (DDT38). La liste récapitulative des servitudes d'utilité publique affectant le territoire communal est résumée ci-dessous.

- A4 = terrains riverains des cours d'eau non domaniaux
- AS1 = instauration de périmètres de protection des eaux potables
- I3 = établissement des canalisations de transport de gaz
- INT1 = voisinage des cimetières
- PM1 = plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP)
- PT3 = communications téléphoniques et télégraphiques
- T1 = Chemins de fer (zone d'emprise ferroviaires)

Trois autres documents sont inclus dans ce dossier SUP :

- L'arrêté préfectoral N° 00/1014 en date du 10 février 2000 (total = 9 pages) relatif à la mise en conformité des Périmètres de Protection de Captages (Forage de Marcellin).
- L'arrêté préfectoral N° 38-2017-03-15-09 en date du 15 mars 2017 (total = 4 pages) relatif aux servitudes d'utilité publique pour la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel.
- Le courrier de Réseau Ferré de France, en date du 12 février 2014, adressé à la DDT38 pour rappeler que les dispositions de mise en compatibilité permettant la réalisation du projet ferroviaire Lyon-Turin devront être conservées lors de la révision du POS en PLU (total = une page).

2.7.1.2 – Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) de la "Bourbre Moyenne"

Ces annexes sont constituées des documents suivants :

- L'arrêté préfectoral N° 2008-00281 en date du 14 janvier 2008 portant approbation du PPRI. (total = 3 pages)
Les fiches conseils annexées à cet arrêté préfectoral (total = 23 pages)
- Le rapport de présentation du PPRI daté du 30/10/2007 (total = 83 pages)

- Le règlement du PPRI daté du 30/10/2007 (total = 65 pages)
- Un plan du PPRI à l'échelle 1/25000 intitulé "Zonage réglementaire du risque, vue générale"
- Un plan du PPRI à l'échelle 1/50000 intitulé "Les crues historiques cartographiées de la Bourbre et de ses affluents"
- Deux plans du PPRI à l'échelle 1/25000 intitulés " Carte des enjeux" (planches Est et Ouest)
- Quatre plans à l'échelle 1/10000 représentant la "Carte des aléas" (planches 1 à 4)
- Un atlas du zonage réglementaire du risque à l'échelle 1/10000 (total = 14 feuilles au format A3)
- Un atlas du zonage réglementaire du risque à l'échelle 1/5000 (total = 16 feuilles au format A3)

2.7.2 – Classement sonore des voies

Cette annexe est constituée par trois documents :

- L'arrêté préfectoral N° 2011-322-0005, en date du 18 novembre 2011, portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère (total = 8 pages + 33 annexes listant les classements sonores).
- L'arrêté préfectoral N° 2015-064-0016, en date du 5 mars 2015, portant modification du classement sonore des voies du département de l'Isère (total = 4 pages).
- L'arrêté préfectoral N° 38-2017-01-27-004, en date du 27 janvier 2017, portant modification du classement sonore des voies ferrées du département de l'Isère (total = 4 pages).

3 - AVIS DES AUTORITES ADMINISTRATIVES

3.1. Rappel du contexte

Conformément aux dispositions du code l'environnement et du code de l'urbanisme, le projet d'élaboration du PLU, avec ses annexes, a été notifié avant l'ouverture de l'enquête, à l'Autorité Environnementale, aux Personnes Publiques Associées (PPA) et aux communes limitrophes. Dans le respect des dispositions de ces mêmes codes, tous les avis de ces autorités administratives ont été joints au dossier d'enquête, et donc mis à la disposition du public dès l'ouverture de l'enquête publique.

3.2. Décisions de l'Autorité environnementale

* Décision N° 2021-ARA-KKU-2415 de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe Auvergne-Rhône-Alpes), après examen au cas par cas, en date du 24 novembre 2021, stipulant que le projet d'élaboration du PLU de la commune de Sérézin de la Tour n'est pas soumis à évaluation environnementale (total = 5 pages).

* Décision N° 2021-ARA-KKPP-2419 de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe Auvergne-Rhône-Alpes), après examen au cas par cas, en date du 25 novembre 2021, stipulant que le projet d'élaboration des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de Sérézin de la Tour n'est pas soumis à évaluation environnementale (total = 5 pages).

3.3. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Figurent en conséquence au dossier d'enquête les réponses des PPA, succinctement résumées ci-dessous.

3.3.1. Avis de l'Etat – Préfet de l'Isère – Direction Départementale des Territoires (DDT38)

* Lettre au Maire datée du 5 avril 2022 (total = 3 pages) → Avis favorable assorti de cinq chapitres contenant les "observations de l'Etat".

1°) Volet affichage des risques

- 1a – Vérifier la version de la carte des aléas et de son rapport, entre la version de 2016 et celle de 2021.

- 1b – Corriger, à la page 202 du rapport de présentation, la description de la méthodologie employée pour la traduction des aléas des risques : le caractère urbanisé ou non urbanisé ne se définit pas à partir du zonage du PLU, mais en fonction de la réalité physique de l'urbanisation.

2°) Volet consommation foncière des espaces naturels et agricoles

– Expliquer, à la page 178 du rapport de présentation, que les capacités de densification (dents creuses et divisions parcellaires) ne pourront pas toutes être mobilisées dans le cadre du PLU car une partie d'entre elles seront zonées en zone inconstructible Uh.

3°) Volet environnement

-3a – Mettre en place une réflexion de type ERC (éviter-réduire-compenser), et notamment éviter-réduire, pour éviter ou réduire l'impact de l'extension prévue pour les équipements de sport et de loisirs, car l'emplacement réservé correspondant se localise sur une coupure verte à maintenir avec des enjeux de préservations de corridor écologique relativement importants.

-3b- Pour la prise en compte du corridor stratégique "le marais du Vernay", vérifier que les éléments inclus dans l'OAP thématique et dans le règlement du PLU permettront bien d'accompagner la dynamique de restauration enclenchée notamment par le contrat unique de la Bourbre en cours de renouvellement.

4°) Règlement écrit : stationnement vélo

Dans le respect des dispositions de l'article L. 151-30 du code de l'urbanisme, dans le règlement des zones A et N, la règle pour le stationnement des vélos doit être chiffrée pour être opposable (en nombre de places de vélo ou d'emprise au sol d'un local).

5°) Mise à jour des servitudes d'utilité publique

Une mise à jour des SUP est en cours, notamment pour les captages et les canalisations de gaz : elle devra être prise en compte au moment de l'approbation du PLU.

⇒ *Commentaires du commissaire enquêteur sur l'avis de l'Etat : cet avis concerne principalement des demandes de précision ou de mise à jour sur des dispositions ponctuelles du projet de PLU. Elles devront donc être prises en compte par le maître d'ouvrage et seront reportées pour la plupart dans mes conclusions.*

A noter qu'aucune observation de l'Etat ne concerne spécifiquement le projet de zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

3.3.2. Préfecture de l'Isère - Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de l'Isère (CDPENAF)

* Lettre au Maire datée du 04 février 2022 (total = une page).

Cette lettre n'est qu'un accusé de réception du projet de modification du PLU (dossier réceptionné par le secrétariat de la commission le 24/01/2022, en précisant qu'en l'absence de réponse dans les trois mois, l'avis de la commission sera réputé favorable.

- ⇒ Commentaires du commissaire enquêteur sur la lettre de la CDPENAF : à noter que la CDPENAF a fait une erreur sur l'objet du dossier d'enquête car il ne s'agit pas d'un projet de modification, mais bien d'un projet d'élaboration du PLU.

* Lettre au Maire datée du 22 avril 2022 (total = 2 pages)

Cette fois, cette lettre contient bien l'avis "officiel" de la CDPENAF sur le projet de PLU de Sérézin de la Tour : la commission n'a pas de remarques particulières à formuler et donne donc avis favorable concernant les possibilités d'évolutions des extensions et annexes situées en zone agricole ou naturelle.

- ⇒ A noter que cette lettre n'a été reçue par la mairie que le 17 mai 2022 : elle n'a donc pu être insérée dans le dossier d'enquête et mise à la disposition du public qu'à cette date-là, soit 15 jours après l'ouverture de l'enquête publique.

3.3.3. Département de Isère

* Lettre au Maire datée du 19 avril 2022 (total = 2 pages) → Avis favorable assorti de trois chapitres contenant les observations du Département.

1°) Routes départementales

- 1a – La création d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune (ER N° 1) au droit de la RD59a n'est pas suffisamment détaillée, et le Département demande à être associé aux réflexions relatives à sa desserte.

-1b – Suite à l'emplacement réservé pour les déplacements en mode doux (ER N° 2), l'itinéraire cyclable conseillé pour rejoindre Nivollas-Vermelle est considéré à risques, un itinéraire alternatif moins dangereux peut être utilisé via les chemins du Grillet et de Quinsonnas.

2°) Espace Naturel Sensible (ENS) et Biodiversité

Dans le périmètre de l'ENS de la Carrière du Maillet où notamment la préservation des haies est affirmée, il conviendrait de reporter ces haies au règlement graphique afin de pérenniser ces éléments fonctionnels. De même, la réglementation sur les clôtures dans les "superficies boisées" repérée dans l'OAP thématique pourrait être ajoutée.

3°) Très Haut Débit

Dans le rapport de présentation, au chapitre relatif au THD, une erreur s'est glissée sur le nom de la commune.

- ⇒ Commentaires du commissaire enquêteur sur l'avis du Département : il est bien pertinent d'associer le Département dans les réflexions concernant les routes départementales afin d'optimiser la détermination des emplacements réservés dans le projet de PLU.
De même, il semble approprié de vouloir mieux préciser dans le règlement graphique les divers éléments liés à la préservation de la biodiversité, mais il faudra veiller à ce que ces ajouts ne nuisent pas à la bonne compréhension du règlement graphique par le public, avec le risque d'alourdir un peu plus ce document.
Quant aux erreurs de "copier-coller" citant dans le rapport de présentation la commune de Saint-Savin à la place de Sérézin de la Tour, la liste complète a déjà été dressée dans le présent rapport d'enquête (voir chapitre 2.2 ci-dessus).

3.3.4. Syndicat Mixte du SCoT Nord-Isère

* Lettre au Maire datée du 4 mars 2022 (total = 3 pages) → Avis favorable assorti de deux chapitres contenant au total trois observations.

1°) Déclinaison du corridor écologique stratégique identifié dans le SCoT

-1a – L'OAP thématique repère les corridors écologiques à préserver, mais devrait également détailler la portion à restaurer du corridor du marais du Vernay, en référence au SCoT. Des données issues du CUB en cours de renouvellement pourraient permettre d'affiner ce point.

-1b – Le futur Contrat Unique de la Bourbre (CUB 2022-2027) pointe le marais du Vernay comme un site d'intervention stratégique. D'ici l'approbation du PLU, le programme d'actions du CUB devrait être validé. Le PLU pourrait mobiliser des outils facilitant la réalisation des projets de restauration (emplacement réservé, haies à protéger / restaurer...).

2°) Limitier l'imperméabilisation des sols dans les zones urbanisées

L'article 6 du règlement de la zone U permet de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser la végétation des tènements. Afin de poursuivre cet effort, le règlement pourrait mobiliser la notion de "pleine terre", aujourd'hui largement utilisée dans les documents d'urbanisme locaux, afin notamment de garantir la capacité des sols à infiltrer les eaux pluviales et à être support de végétation.

- ⇒ *Commentaires du commissaire enquêteur sur l'avis du SCoT : Il faudra effectivement prendre en compte les nouvelles dispositions du Contrat Unique de la Bourbre avant l'approbation du PLU. De même, la notion de "pleine terre" est aussi à étudier avant cette approbation à condition que son adoption dans le règlement écrit ne modifie pas de façon majeure le droit à construire dans les zones concernées, car le public n'aura pas eu accès à ces informations avant l'ouverture de l'enquête publique.*

3.3.5. Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (CAPI)

* Lettre au Maire datée du 23 mars 2022 (total = une page) → Avis favorable assorti de trois observations.

1°) La commune connaît un taux de vacance de 5 %, mais le type de biens vacants n'est pas précisé (centre ancien, logements anciens).

2°) Dans l'OAP prévue sur le centre village, il n'y a pas d'éléments sur le logement : les étages au-dessus du café comprennent-ils des logements ? Si oui seront-ils réhabilités ? Une offre de petits logements pourrait répondre aux besoins des jeunes en décohabitation ou aux personnes âgées s'ils sont accessibles.

3°) L'enjeu du PLU est porté sur la densification et le renouvellement urbain du centre-village. Une OAP sur le centre-village aurait pu être rajoutée pour expliciter les intentions de la commune : habitat intermédiaire pour des granges par exemple ?

- ⇒ *Commentaires du commissaire enquêteur sur l'avis de la CAPI : les demandes de précision exprimées par la CAPI doivent être prises en compte par le maître d'ouvrage et seront donc reportées dans mes conclusions.*

3.3.6. Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

* Lettre au Maire datée du 15 mars 2022 (total = une page) → Avis favorable assorti de trois observations.

1°) La liste des Signes Officiels de la Qualité et de l'Origine (SIQO) doit être mise à jour dans le rapport de présentation.

2°) Trois agriculteurs habilités pour le Label Rouge "Farine de Meule" ont leur siège d'exploitation sur la commune.

3°) L'INAO salue les efforts de la commune pour limiter au maximum la consommation d'espaces agricoles. Toutefois, L'INAO regrette la création d'un emplacement réservé concernant la LGV Lyon-Turin (consommation d'environ 9 ha de foncier agricole) et souhaite que des compensations soient mises en place afin de limiter l'impact de ce projet sur l'agriculture.

En conclusion, l'INAO considère que le projet de PLU n'a qu'une faible incidence sur les SIQO de la commune.

⇒ Commentaires du commissaire enquêteur sur l'avis de l'INAO : les demandes de l'INAO doivent être prises en compte par le maître d'ouvrage et seront donc reportées dans mes conclusions.

3.3.7. Chambre de Commerce et d'Industrie du Nord Isère

* Lettre au Maire datée du 1^{er} février 2022 (total = une page) → Avis favorable : la CCI Nord Isère soutient le projet de PLU qui vise à promouvoir un développement raisonné de la commune en limitant la consommation foncière.

3.3.8 Commission Locale de l'Eau (CLE de la Bourbre)

* Délibération N° 1/2022 en date du 21 mars 2022 (total = 2 pages) → Avis favorable.

3.3.9 GRT gaz

* Lettre à la DDT38 datée du 18 février 2022 (total = 3 pages = 4 fiches techniques en annexes) → Avis favorable assorti de cinq chapitres contenant au total 6 observations.

1°) Rapport de présentation

- Page 13 : il serait utile dans la liste des servitudes la SUP I3 et de mettre à jour l'intitulé de la servitude I3.

2°) PADD

- Il serait utile de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat ou d'équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

3°) Règlement

- Dans les dispositions générales, il serait utile de préciser la réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet pour les Déclarations de Travaux (DT) et pour les Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).
- Pages 48 à 52 : dans les secteurs de protection des captages du Vernay et de Sérézin de la Tour, il est nécessaire que soit autorisée la construction des équipements d'intérêt collectif et de service (il est donc demandé d'y ajouter une mention telle que libellée sur quatre lignes).

4°) Emplacements réservés

- L'ER N° 3 devra être validé techniquement au regard des spécifications de la canalisation de transport de gaz et de ses deux types de servitudes.

5°) Liste des Servitudes d'Utilité Publique

- La mise à jour des standards CNIG SUP nécessite de mettre à jour la liste des servitudes (notamment les SUP I3 et I1).

⇒ Commentaires du commissaire enquêteur sur l'avis de GRT gaz : Toutes ces demandes concernent le respect de la réglementation en matière de sécurité pour le transport du gaz naturel haute pression, et donc le maître d'ouvrage devra toutes les prendre en compte avant l'approbation du PLU.

En outre, les personnes publiques associées qui n'ont pas envoyé d'avis sont les suivantes :

- Le Conseil Régional Auvergne Rhône-Alpes
- La Chambre d'Agriculture de l'Isère
- La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Isère
- Le Centre Régional de la Propriété Forestière

Suite à ma demande, le maître d'ouvrage m'a remis une copie des notifications du projet de PLU envoyées aux PPA. Ces notifications, sous la forme de lettres recommandées avec accusé de réception, sont toutes datées du 20 janvier 2022.

➔ Rappel : le délai légal de 3 mois pour envoyer une réponse ayant été dépassé, les avis de ces PPA n'ayant pas répondu sont réputés favorables.

3.4. Avis des communes limitrophes

De même, le maître d'ouvrage a envoyé une notification, lettre RAR datée aussi du 20 janvier 2022, à chacune des communes suivantes :

- Les Eparres
- Succieu
- Cessieu
- Nivolas-Vermelle
- Ruy-Montceau
- Saint-Victor de Cessieu

- Seule la commune de Cessieu a répondu : lettre au Maire datée du 1^{er} février 2022 et donnant un avis favorable sans formuler d'observation particulière (accord pour préserver le cadre agricole et écologique du territoire).

➔ Les avis des autres communes sont donc réputés favorables.

4 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de Grenoble m'a désigné en qualité commissaire enquêteur en vue de procéder à la présente enquête publique par décisions portant le numéro E22000034/38 en dates du 23 mars 2022 et du 08 avril 2022 (Copies en ANNEXE 01).

Après avoir vérifié mon indépendance pour cette mission, n'ayant aucun intérêt à l'opération, soit à titre personnel, soit en raison des fonctions que j'exerce ou que j'ai exercées, notamment vis-à-vis de

la Municipalité de Sérézin de la Tour, Maître d'Ouvrage, j'ai accepté les fonctions de commissaire-enquêteur pour cette enquête. En application des dispositions de l'article R.123-4 du code de l'environnement, j'ai envoyé à Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de Grenoble une déclaration sur l'honneur attestant mon indépendance concernant le projet.

4.2 –Dates de l'enquête

Par Arrêté du Maire N° 2022-16 en date du 11 avril 2022 il a été prescrit une enquête publique unique pendant 33 jours consécutifs du lundi 02 mai à 9h30 au vendredi 03 juin 2022 à 16h30 (Copie en ANNEXE 02).

Afin de rendre au public l'information la plus accessible possible, notamment pour les personnes ayant des horaires de travail non flexibles, j'ai veillé à ce que les dates des permanences soient bien réparties pendant toute la durée de l'enquête, avec des jours et horaires différents. C'est ainsi qu'un samedi matin a été planifié en milieu d'enquête, et que la mairie a été ouverte exceptionnellement le vendredi 03 juin après-midi afin que l'enquête publique puisse être close en fin de journée.

La première permanence a été programmée dès le début de l'enquête. De même la dernière permanence a été programmée le jour de clôture de l'enquête afin de recevoir le public jusqu'au dernier moment.

Au total, quatre permanences du commissaire enquêteur de deux heures chacune ont eu lieu durant l'enquête. Leurs dates ont été fixées après concertation avec le maître d'ouvrage :

- Lundi 02 mai 2022 de 9h30 à 11h30
- Jeudi 12 mai 2022 de 16h30 à 18h30
- Samedi 21 mai 2022 de 10h00 à 12h00
- Vendredi 03 juin 2022 de 14h30 à 16h30

4.3 - Mesures de publicité

4.3.1. Arrêté Municipal prescrivant l'enquête publique unique

L'arrêté N° 2022-16 précité a été affiché en mairie dans les délais légaux. Il précise bien notamment les jours et heures de l'enquête publique unique, et il rappelle que le public peut consigner ses observations dans un registre ou les adresser au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie, siège de l'enquête, ou par courrier électronique. D'autre part, cet arrêté mentionne bien aussi que, à l'issue de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions d'enquête en mairie ou sur le site internet de la commune.

4.3.2. Insertions légales dans la presse

Un avis d'enquête unique a été publié et répété dans deux journaux régionaux soit :

- « *Le Dauphiné Libéré* » les 15 avril et 06 mai 2022 (Copies en ANNEXE 04) ;
- « *L'Essor Isère* » les 15 avril et 06 mai 2022 (Copies en ANNEXE 05).

Ces publicités légales respectent donc bien les délais légaux de parution, soit au moins 15 jours avant la date d'ouverture de l'enquête publique, et avec un rappel dans les 8 jours après cette date.

4.3.3. Affichage légal et publicités complémentaires

Des avis d'enquête ont été fixés sur le panneau d'affichage devant la mairie et aux entrées des principales voies d'accès de la commune au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant

toute la durée de celle-ci. Avant le début de l'enquête, le dimanche 17 avril 2022, une vérification des affichages a été faite par mes soins : au total 8 avis d'enquête ont été affichés sur le territoire communal. Toutes ces affiches ont été plastifiées et rendues donc résistantes aux intempéries.

Ces affiches, bien visibles et lisibles des voies publiques, étaient conformes aux exigences à l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant ses caractéristiques et dimensions : affiches de format A2 reproduisant l'avis sur fond jaune et comportant le titre "Avis d'enquête publique" en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur (Copie en ANNEXE 03).

Conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage a aussi reproduit la totalité de l'avis d'enquête unique, suivi de l'ensemble du dossier d'enquête en fichiers PDF, sur le lien "mairie/PLU" du site internet officiel de la commune www.serezindelatour.fr. Cette mise en ligne a été réalisée dès le 15/04/2022 et pendant toute la durée de l'enquête. Avant l'ouverture de l'enquête publique, le maître d'ouvrage a effectué une copie d'écran de la page concernée.

En outre, le maître d'ouvrage a pris la bonne initiative de distribuer dans toutes les boîtes aux lettres de la commune, dès le 02 mai 2022 à l'ouverture de l'enquête publique, le procès-verbal du conseil municipal du 05 avril 2022 avec en annexe l'avis d'enquête publique au complet : c'est un excellent moyen pour s'assurer d'une information au public la plus large. Ce procès-verbal était aussi disponible sur le site internet de la commune.

Un poste informatique a également été mis à la disposition du public dans la mairie pendant toute la durée de l'enquête lui permettant ainsi d'avoir accès au dossier d'enquête numérisé et aux observations du public envoyées par courriel.

4.4. Echanges avec le Maître d'Ouvrage et bilan de la concertation préalable

4.4.1. Préparation de l'enquête publique unique

Des échanges réguliers ont eu lieu avec le maître d'ouvrage au cours de l'enquête.

En particulier, une réunion préparatoire a eu lieu le jeudi 07 avril 2022 en présence de :

- Monsieur Daniel WADJA, Maire de Sérézin de la Tour
- Madame Carole VERDIER, Adjointe au Maire, chargée de l'urbanisme
- Madame Joëlle ANNEQUIN, Responsable du service urbanisme à la CAPI
- Madame Nathalie PONT, Gérante du Bureau d'études URBA2P SELARL (69640 COGNY), Maître d'œuvre du dossier d'enquête.

Cette première réunion m'a permis notamment de recevoir une partie du dossier d'enquête, de fixer les modalités de l'enquête et de préciser ses principaux objectifs, avec notamment mon rappel sur la nécessité de réaliser une enquête publique relative au zonage d'assainissement en même temps que celle relative à l'élaboration du PLU. Cette question a donc conduit à la demande d'une décision complémentaire à Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de Grenoble pour étendre ma mission au projet d'élaboration du zonage d'assainissement.

Par la suite, et pendant toute la durée de l'enquête, de nombreux échanges ont eu lieu avec Madame Christelle HINGREZ, Secrétaire de Mairie, soit en direct, soit par voie électronique. Avant le début de l'enquête, des échanges par courriels ont aussi eu lieu avec Monsieur Ludovic GABILLON, Conseiller Municipal et Webmaster du site internet de la commune.

4.4.2. Bilan de la concertation préalable relative au projet de PLU

Au cours de cette même réunion préparatoire, le maître d'ouvrage m'a ainsi remis plusieurs documents

relatifs à l'historique de la procédure et m'a donné de nombreuses précisions sur le projet. J'ai notamment reçu les copies des deux documents suivants :

- Délibération N° 2018/12.6, séance du Conseil municipal du 07 décembre 2018, intitulée : "Prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme et définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation" (total = 5 pages).
- Délibération N° 2021/0061, séance du Conseil municipal du 21 décembre 2021, intitulée : "Arrêt du bilan de la concertation et arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme" (total = 7 pages).

Dans cette dernière délibération on peut y lire, entre autres, que deux réunions publiques ont lieu dans le cadre de cette concertation préalable : le 2 mai 2019 et le 27 septembre 2021. Le bilan qui en a été tiré peut être résumé ainsi :

- La concertation avec les habitants a été effective et constante.
- Cette concertation a permis aux habitants de mieux connaître et comprendre cet outil d'aménagement.
- Les expressions formulées relevaient soit de l'intérêt particulier (notamment des demandes de terrains constructibles), soit de l'intérêt général (déplacements en modes doux, conséquence des nombreuses constructions récentes, demandes de réouverture d'un commerce-service, densité, secteurs constructibles...).
- Les échanges ont bien permis de préciser et de justifier les choix portés par le projet.
- Les échanges ont témoigné de l'intérêt des habitants pour ce projet.
- Aucune opposition globale au projet n'a été formulée.

Il est noté, entre autres, que près de soixante personnes étaient présentes au cours de la première réunion publique, y compris les élus, et que près de cinquante personnes étaient à nouveau présentes au cours de la deuxième réunion publique, y compris les élus de la nouvelle équipe municipale. Ces chiffres permettent ainsi d'affirmer, à l'échelle du village, une preuve d'intérêt porté à ce projet par une partie importante des habitants.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation préalable a été inclus au dossier d'enquête et donc d'être mis à la disposition du public (voir chapitre 2.1 ci-dessus).

A noter également que, dans le cadre de la concertation préalable, les documents suivants ont été mis en ligne au format PDF sur le site internet de la commune dès leurs publications et pendant toute la durée de l'enquête :

- 1 Présentation des orientations générales du PADD – réunion publique du 2 mai 2019 (37 pages)
- 2 Présentation de la partie réglementaire du PLU – réunion publique du 27 septembre 2021 (30 pages)

4.4.3. Visite des lieux et autres échanges

Ma visite des lieux a été réalisée le jeudi 14 avril 2022. Monsieur le Maire a eu l'amabilité de me conduire et de me guider pendant toute la durée de cette visite, me permettant ainsi de mieux localiser les différents hameaux et les différentes voies d'accès à la commune, ainsi que les sites des OAP. Cette visite a aussi été mise à profit pour préciser les lieux où seront implantés les avis d'enquête publique à chaque entrée du village (voir chapitre 4.3 ci-dessus).

Au cours de cette visite, Monsieur le Maire m'a aussi montré les terrains faisant actuellement l'objet d'une réflexion pour la création d'un Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles Et Naturels périurbains (PAEN). Cette précision n'a été faite bien-sûr qu'à titre d'information, car le projet de PAEN ne concerne pas la présente enquête publique.

Tout au long de l'enquête, d'autres échanges ont lieu avec le maître d'ouvrage pour faire le point sur

le dossier en cours, notamment au cours de mes passages avant l'ouverture des permanences en mairie et à la fin de l'enquête, ainsi que par voie électronique. Tous ces échanges ont toujours eu lieu avec disponibilité et cordialité des interlocuteurs.

2.5. Modalités et climat de l'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête le public intéressé a eu à sa disposition le dossier complet à la mairie de Sérézin de la Tour et pouvait consigner ses observations sur le registre aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie ou pendant les permanences du commissaire enquêteur. Ce registre d'enquête, à feuillets non mobiles et préalablement côtés, a été ouvert et paraphé par mes soins avant l'ouverture de l'enquête. A la fin de l'enquête le registre a été clos par mes soins, en conformité avec les dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement.

La Mairie de Sérézin de la Tour m'a réservé un très bon accueil. En particulier, toutes les informations complémentaires et les photocopies de documents demandées pour les besoins de l'enquête m'ont été fournies dans les meilleurs délais.

La salle réservée pour les permanences (salle du conseil), local clos situé au premier étage de la mairie et indépendant des autres pièces, était tout à fait adaptée pour recevoir le public dans les meilleures conditions de confort, permettant ainsi au public de s'exprimer en toute liberté hors de la présence du maître d'ouvrage. D'autre part, le maître d'ouvrage a toujours fait le nécessaire pour faciliter l'accès de cette salle au public et pour mettre le dossier papier et le dossier numérisé à la disposition du public.

Grâce à toutes ces dispositions les permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées sans incident et dans le calme.

5- EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

5.1. Observations écrites

Un seul registre a été mis à disposition du public et ce registre a fait l'objet de **22 observations écrites** selon le décompte suivant :

- 19 observations écrites pendant les permanences du commissaire enquêteur ;
- une lettre déposée en mairie entre deux permanences ;
- deux observations écrites reçues par courrier électronique mais réinscrites ensuite sur le registre par leurs auteurs.

En outre, une observation orale a été exprimée par le public pendant les permanences du commissaire enquêteur.

Cette participation du public que l'on pourrait qualifier de "forte" pour ce type de dossier et compte tenu de la démographie de la commune s'explique sans doute par l'effort fait en amont par le maître d'ouvrage pour présenter en détail, au cours de la concertation préalable, ce projet via des réunions publiques.

La quasi-totalité des observations écrites sont relatives à des demandes de classement de parcelles en zone constructible. Seules deux observations sont relatives à l'OAP OA₁. Elles sont résumées et commentées ci-dessous.

A noter qu'aucune observation du public ne concerne le zonage d'assainissement.

Les avis ci-dessous du commissaire enquêteur sont issus d'une réflexion rigoureuse, avec le seul souci

de servir l'intérêt général. Cette rigueur dans le traitement des demandes est essentielle, même si on peut la regretter pour des raisons affectives, mais on doit la comprendre dans un souci de cohérence, d'équité et de développement équilibré du territoire.

5.1.1 - Observation écrite de Mme Simone PETIT et de M. Roger VINCENT

(Inscription sur le registre le 02/05/2022)

Madame PETIT et Monsieur VINCENT sont voisins dans le hameau des Moirouds : ils demandent que leurs parcelles respectives N° 709 et 710 soient classées en zone constructible car ils ont des projets pour y construire des maisons pour leurs enfants respectifs. Ils précisent que ces parcelles étaient en zone constructible en 2000.

Monsieur VINCENT demande aussi que sa parcelle N° 134 dans le hameau de Magnier soit aussi classée en zone constructible.

→ Avis du commissaire enquêteur : les parcelles concernées se trouvent toutes en zone agricole et ne peuvent pas être considérées comme des "dents creuses". Ces demandes sont donc contraires à la réglementation en vigueur relative à la limitation de la consommation foncière et à la densification des zones urbaines. En outre, il faut noter que la parcelle N° 134 se trouve aussi dans une zone affectée par des risques naturels.

En conséquence, mon avis est défavorable pour ces demandes.

5.1.2 – Observation écrite de M. et Mme Michel et Irène VINCENT, et de Mme Angélique VINCENT

(Inscription sur le registre le 02/05/2022)

Monsieur et Madame VINCENT sont propriétaires de la parcelle N° 483 dans le hameau des Verdines. Ils sont venus accompagnés par leur fille Mme Angélique VINCENT qui est propriétaire des parcelles attenantes N° 433 à 439. De même, la parcelle N° 483 est aussi attenante aux parcelles N° 438 et 174 appartenant à leur fils Richard VINCENT.

Monsieur et Madame VINCENT souhaitent donc construire pour leurs vieux jours une petite maison sur la parcelle N° 483 qui n'est qu'à 30 m des réseaux d'eau et d'électricité, et cette maison serait localisée dans la continuité des maisons déjà existantes au voisinage de cette parcelle.

→ Avis du commissaire enquêteur : la parcelle N° 483 se trouve en zone agricole et ne peut pas être considérée comme une "dent creuse". Cette demande est donc contraire à la réglementation en vigueur relative à la limitation de la consommation foncière et à la densification des zones urbaines.

En conséquence, mon avis est défavorable pour cette demande.

5.1.3 - Observation écrite de M. Christian DURAND

(Inscription sur le registre le 02/05/2022)

Monsieur DURAND est propriétaire de la parcelle N° 841 dans le hameau de Quinsonnas. Il rappelle que ce terrain faisait partie de l'ancienne parcelle N° 214 qui était constructible mais désormais classée en zone agricole non constructible. La parcelle N° 841 est viabilisée en réseaux eau, électricité et télécommunication. Elle a été acquise à l'aide d'un prêt de 80 000 € qu'il faut désormais rembourser sur plusieurs années.

Monsieur DURAND habite actuellement sur la parcelle attenante N° 840, il souhaite donc faire construire sur la parcelle N° 841 pour ses enfants pour y créer ainsi un bien de famille, sa famille habitant dans ce hameau depuis quatre générations.

→ Avis du commissaire enquêteur : la parcelle N° 841 se trouve en zone agricole et ne peut pas être considérée comme une "dent creuse". Cette demande est donc contraire à la réglementation en vigueur relative à la limitation de la consommation foncière et à la densification des zones urbaines.

En conséquence, mon avis est défavorable pour cette demande.

5.1.4 - Observation écrite de Mme Isabelle PERRICHON

(Courriel daté du 02/05/2022 – document PDF 4 pages + inscription sur le registre le 12/05/2022)

Madame PERRICHON demande par courriel que sa parcelle N° C033 soit classée (même partiellement) en zone constructible comme les deux autres parcelles adjacentes (N° 0599 et 0789) qui ont fait l'objet de constructions très récentes. Elle note que sa parcelle n'est classée en secteur inconstructible par le PPRI Bourbre Moyenne que pour sa partie basse, et que cette parcelle, pour sa partie haute, est seulement soumise à des "prescriptions spéciales" comme pour les deux autres parcelles précitées.

Avec plusieurs extraits de plans à l'appui, Madame PERRICHON rappelle aussi que sa parcelle n'est pas concernée par des enjeux techniques ou environnementaux, et qu'elle est à proximité immédiate du réseau de collecte des eaux usées. Madame PERRICHON précise aussi les éléments du PADD et des OAP qui sont compatibles avec l'urbanisation de la partie haute de sa parcelle située au centre du village. Au final, elle demande que cette partie haute soit classée en zone Ua dans la continuité des deux parcelles adjacentes précitées.

Madame PERRICHON et son époux Monsieur Jean Michel PERRICHON sont également venus au cours de la permanence du 12/05/2022 pour préciser par écrit que leur demande de terrain constructible doit être considérée dans l'alignement de la parcelle limitrophe N° C599 à l'Est (propriété de Monsieur Yves Pleinet).

→ Avis du commissaire enquêteur : après consultation attentive du règlement graphique, il apparaît effectivement que la partie haute de la parcelle N° 0033, actuellement classée en zone N dans le projet de PLU, peut être considérée comme une "dent creuse" insérée entre deux parcelles déjà classées en zone Ua et contenant déjà des constructions. Toutefois, comme d'autres parcelles limitrophes et déjà construites, la parcelle N°0033 est affectée par des risques naturels (Bg2 = glissement de terrain). En conséquence, mon avis est favorable pour classer le haut de la parcelle N°0033 en zone Ua, en délimitant ce secteur par un trait droit et continu entre les limites des parcelles limitrophes N° 0599 et 0789. Toute construction dans ce secteur sera bien-sûr soumise au "prescriptions spéciales" relatives aux risques naturels et telles que décrites dans le règlement écrit.

5.1.5 - Observation écrite de M. Damien FOURNIER

(Courriel daté du 02/05/2022 + Inscription sur le registre le 12/05/2022)

Monsieur FOURNIER demande que sa parcelle N° 220 située dans le hameau des Verdines soit classée en zone constructible. Il rappelle que sa première demande date du 5 juin 2003.

→ Avis du commissaire enquêteur : La parcelle N° 220 se trouve en zone agricole et ne peut pas être considérée comme une "dent creuse" car les parcelles voisines à l'Est ne contiennent aucune construction. Cette demande est donc contraire à la réglementation en vigueur relative à la limitation de la consommation foncière et à la densification des zones urbaines. En outre, il faut noter que cette parcelle se trouve aussi dans une zone affectée par des risques naturels (Bg2) sur sa partie Nord. En conséquence, mon avis est défavorable pour cette demande.

5.1.6 - Observation écrite de Melle Amélie MOULLEC

(Inscription sur le registre le 12/05/2022)

Mademoiselle MOULLEC est venue, au nom de la famille PAILLET, demander que la parcelle N° 44 dont ils sont propriétaires soit en zone constructible.

→ Avis du commissaire enquêteur : Après une recherche attentive sur le règlement graphique (dont il faut rappeler qu'il ne contient aucun numéro de parcelle et aucun nom de lieu), il apparaît que cette parcelle se situe entièrement en zone inondable. Elle doit donc être considérée comme inconstructible.

5.1.7 - Observation écrite de Mme Sylvie VINCENT (tutrice de M. Gérard VINCENT), de M. et Mme Robert et Chantal VINCENT, et de M. et Mme Paul et Josiane BONNAIRE
(Inscription sur le registre le 12/05/2022)

Les familles VINCENT et BONNAIRE sont propriétaires en indivision de la parcelle N° C87 située dans le hameau Les Ayes. Ce terrain était constructible avant les années 2000. Elles demandent que cette parcelle, dont la superficie est d'environ 3300 m², soit classée en zone constructible car elle est déjà limitrophe de parcelles bâties récemment, et la ferme située à proximité n'est plus classée au titre des ICPE. D'autre part cette parcelle avait bénéficié le 18 juin 2021 d'une attestation de conformité par la CAPI pour l'installation d'un assainissement non collectif. Les familles VINCENT et BONNAIRE précisent leur souhait de construire deux maisons individuelles de 100 m² chacune sur cette parcelle.

→ Avis du commissaire enquêteur : *La parcelle N° 87, étant effectivement limitrophe de parcelles déjà construites sur trois de ses côtés, peut être considérée comme une "dent creuse" et donc constructible. Toutefois, il n'est pas possible pour cela de l'inclure dans la zone Uh voisine car, comme le stipule l'article U1 du règlement écrit, tout nouveau logement est interdit en zone Uh. Il serait donc utile d'étudier la possibilité de classer (en totalité ou partiellement sur sa partie Nord) en zone Ub la parcelle N°87 et les six parcelles limitrophes situées sur son côté Nord-Ouest (parcelles déjà largement densifiées N°451, 636, 637, 638, 750 et 752), avec vérification au préalable que la ferme voisine (parcelles N° 766 et 767) n'est plus inscrite dans la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).*

5.1.8 - Observation écrite de M. Paul BAL
(Inscription sur le registre le 12/05/2022)

Monsieur BAL conteste le classement en zone non constructible de son habitation située sur la parcelle (ex N° de parcelle 236 au POS) car ni le notaire, ni le maire de l'époque, ni la DDE ne l'ont mis en garde que sa maison, achetée en 1978, était classée en zone inondable.

→ Avis du commissaire enquêteur : *Le zonage du PPRI "Bourbre Moyenne", approuvé en 2008, et reporté sur le règlement graphique du projet de PLU, montre bien que cette parcelle est située en zone agricole et en zone rouge inondable. Je confirme donc que cette parcelle est en zone inconstructible.*

5.1.9 - Observation écrite de M. Patrick DENIS et de Mme Michèle DENIS
(Inscription sur le registre le 21/05/2022)

Monsieur et Madame DENIS sont propriétaires en indivision (avec leurs frères Jean-Marc DENIS et Jean-Luc DENIS) de la parcelle N° 46 au centre du village. Ils désirent savoir si cette parcelle peut devenir constructible.

→ Avis du commissaire enquêteur : *La parcelle N° 46, bien qu'en limite d'une zone urbaine au centre village, se trouve en zone agricole et ne peut pas être considérée comme une "dent creuse". Cette demande est donc contraire à la réglementation en vigueur relative à la limitation de la consommation foncière et à la densification des zones urbaines. En conséquence, mon avis est défavorable pour cette demande.*

5.1.10 - Observation écrite de M. Hervé RABILLOUD et de Mme Laurence COMTE
(Document annexé au registre le 21/05/2022 – total = 13 pages + une délégation de pouvoir)

Monsieur RABILLOUD et Madame COMTE ont déposé en main propre au commissaire enquêteur un document au nom de leur mère, Madame Irène RABILLOUD, dûment habilités par pouvoirs séparés. Ce document concerne une requête portant sur les parcelles No 366, 368, 628, 629, 630 et 631, et notamment sur les parcelles 366, 629 et 631 (3000 m² sur un total de 5000 m²) jugées utilisables à des fins d'urbanisation, sachant que sur la parcelle voisine N° 627 une maison individuelle, appartenant à leur sœur, a déjà été construite.

Il est à noter que la parcelle No 368 accueille déjà un ancien lavoir et une petite aire occupée par des containers de réception de déchets. Il n'y a eu jamais d'accord entre les parties pour cette occupation, mais sans objection de la famille. Une régularisation est d'ailleurs prévue sur la parcelle No 628 pour permettre une mise en valeur de l'ancien lavoir.

Cet espace d'ensemble est situé dans un secteur complètement urbanisé, et les terrains concernés étaient classés constructibles dans l'ancien POS, avant d'être soumis au RNU.

Le tènement en question se situe dans un secteur urbanisé et présente tous les avantages d'un aménagement. Pourtant, dans le projet de PLU, il a été déclassé ce qui est surprenant au regard d'un autre secteur, route du Collomb, classé constructible malgré des conditions de sécurité d'accès très aléatoires.

Le PLU se base à juste titre sur les contraintes de construction au regard du SCoT Nord Isère, mais ces dispositions doivent être analysées à l'ensemble des espaces potentiellement constructibles.

Le site est complètement inséré dans le bourg, à 100 m de la mairie et à 150 m de l'école, et dispose d'un accès sécurisé privilégiant les modes doux. En comparaison avec des terrains potentiellement constructibles, la voirie y est beaucoup plus sécuritaire. Le carrefour du centre bourg présente de fortes contraintes alors que les hameaux situés à l'Ouest n'ont qu'un faible impact sur le bourg.

Il est noté que le projet de PLU est remarquablement élaboré sur de nombreux points, mais qu'il manque une étude détaillée sur l'urbanisme et les conséquences du développement actuel. Il ne présente aucun diagnostic ni recommandations sur les déplacements actuels et futures malgré les enjeux à ce niveau. La gestion des eaux pluviales a aussi été peu ou pas abordée. L'urbanisation des quartiers Sud a déjà occasionné certains sinistres, malgré cela le projet de PLU privilégie de possibilités de construire à moyen terme dans ce secteur.

Le site localisé en partie Ouest du village est par ailleurs totalement desservi par les réseaux. Les terrains sont constitués d'un sol perméable favorisant la gestion des eaux pluviales par infiltration.

En conclusion, il est difficilement compréhensible qu'un petit terrain situé à l'Ouest très proche du bourg, ne présentant pas les inconvénients évoqués ci-dessus soit déclassé en zone Uh : il est donc demandé que les parcelles No 366, 629 et 631 soient classées en zone Ub.

→ *Avis du commissaire enquêteur* : *Il est indéniable que le secteur concerné, situé entre les hameaux Les Moirouds et Longeville, bénéficie d'une voirie plus sécuritaire que le centre bourg, où les voies d'accès sont effectivement difficiles pour les automobilistes et les piétons. Toutefois les parcelles No 366, 629 et 631, objets de la demande, ne sont pas limitrophes de zones urbaines Ua ou Ub. En effet, elles sont limitrophes, au Sud et à l'Est, d'une zone naturelle N soumise en partie à des aléas de risques naturels, et donc ne peuvent pas être considérées comme une "dent creuse". Cette demande est donc contraire à la réglementation en vigueur relative à la limitation de la consommation foncière et à la densification des zones urbaines. En conséquence, mon avis est défavorable pour cette demande.*

5.1.11 - Observation écrite de M. Thierry BOURDILLON

(Inscription sur le registre le 21/05/2022)

Monsieur BOURDILLON est propriétaire de la parcelle ex No D211 au POS et d'une partie de la parcelle ex No D212. Il y possède déjà un garage de 20 m² relié aux réseaux d'eau potable et d'électricité. Il demande que cette parcelle de 2000 m² soit constructible car il y avait déjà prévu un chemin d'accès avec portail et la pose d'un compteur d'eau pour une habitation destinée à sa fille.

→ *Avis du commissaire enquêteur* : *Les Parcelles ex No D211 et D212 se trouvent en zone agricole, et le garage existant et l'habitation envisagée ne peuvent pas être classés en bâti à destination agricole. En conséquence mon avis est défavorable pour cette demande.*

5.1.12 - Observation écrite de M. Hervé BRON et de Mme Jocelyne BRON

(Inscription sur le registre le 21/05/2022)

Monsieur et Madame BRON sont propriétaires en indivision de la parcelle No D581 dans le hameau

"Le Colomb". Ils souhaitent que cette parcelle soit en zone constructible.

→ Avis du commissaire enquêteur : La parcelle N° 581 se trouve en zone agricole et ne peut pas être considérée comme une "dent creuse". Cette demande est donc contraire à la réglementation en vigueur relative à la limitation de la consommation foncière et à la densification des zones urbaines. En conséquence, mon avis est défavorable pour cette demande.

5.1.13 - Observation écrite de M. Olivier DESCHAMPS (Inscription sur le registre le 21/05/2022)

Monsieur DESCHAMPS est propriétaire d'une parcelle, limitrophe d'une zone Uh, dans le hameau "Longeville". Il souhaite que cette parcelle soit constructible.

→ Avis du commissaire enquêteur : Cette parcelle, bien que limitrophe au Sud d'une zone Uh, se trouve en zone agricole et ne peut pas être considérée comme une "dent creuse". Cette demande est donc contraire à la réglementation en vigueur relative à la limitation de la consommation foncière et à la densification des zones urbaines. En conséquence, mon avis est défavorable pour cette demande.

5.1.14 - Observation écrite de Mme Christine MUET épouse THOMAS (Inscription sur le registre le 21/05/2022)

Madame THOMAS est propriétaire des parcelles No C23 et C24 au centre-bourg qui sont limitrophes du secteur prévu pour les OAP du Centre-Bourg (Ua_{oA1}). Elle souhaite qu'une vigilance particulière soit apportée sur la hauteur de la construction projetée (commerce ou équipement collectif) car son habitation et sa cour se trouvent en contrebas immédiat de ce secteur. Elle redoute donc les nuisances sonores éventuelles qui seraient causées par des rassemblements de foule à l'extérieur de ces équipements.

→ Avis du commissaire enquêteur : Madame THOMAS a pu consulter sans problème dans le dossier d'enquête la description et les plans des équipements prévus dans ces OAP, et a donc pu mieux appréhender les différents éléments de ce projet. En outre, j'ai demandé dans mon PV de synthèse des informations complémentaires à ce sujet.

5.1.15 - Observation écrite de Mme Christine MUET épouse THOMAS (Inscription sur le registre le 21/05/2022)

Conjointement au nom de ses frères et sœurs, Madame THOMAS demande que la parcelle No B470, propriété de leur père, et située dans le hameau Magnier, soit classée en zone constructible car ils souhaiteraient y construire des habitations pour leurs enfants désireux de rester vivre dans la commune.

Par lettre déposée en mairie le 02/06/2022 et annexée au registre, Madame THOMAS a rectifié sa demande en indiquant qu'elle concerne la parcelle N° B436 et non pas N° B470.

→ Avis du commissaire enquêteur : Cette parcelle se trouve en zone agricole et ne peut pas être considérée comme une "dent creuse". Cette demande est donc contraire à la réglementation en vigueur relative à la limitation de la consommation foncière et à la densification des zones urbaines. En conséquence, mon avis est défavorable pour cette demande.

5.1.16 - Observation écrite de M. Philippe SEMANAS (Lettre déposée en mairie et datée du 30/05/2022)

Dans sa lettre, accompagnée d'un plan cadastral, Monsieur SEMANAS que la parcelle N° D00376, située dans le hameau Le Colomb, soit classée en zone constructible car son fils y a un projet immobilier, et cette parcelle est aux abords immédiats de constructions récentes, avec des réseaux

d'eau, d'électricité et d'assainissement à proximité.

→ Avis du commissaire enquêteur : Cette lettre a été adressée directement au Maire et non pas au commissaire enquêteur. Toutefois, j'ai malgré cela pris en compte cette demande par dérogation et la lettre a été annexée au registre d'enquête.

Cette parcelle se trouve en zone agricole et ne peut pas être considérée comme une "dent creuse". Cette demande est donc contraire à la réglementation en vigueur relative à la limitation de la consommation foncière et à la densification des zones urbaines. En conséquence, mon avis est défavorable pour cette demande.

5.1.17 - Observation écrite de M. Stéphane IMHOF

(Lettre déposée en main propre au cours de la permanence du 03/06/2022)

Monsieur IMHOF demande que la parcelle N°445 qui lui appartient, et la parcelle N° 470 qui appartient à sa sœur (hameau La Martinière) soient classées en zone constructible. En effet, Monsieur IMHOF déclare que ces parcelles, qui étaient autrefois en zone constructible, ont été déclassées en zone agricole de façon illégale au bénéfice d'une tierce personne. Il demande donc de régulariser cette injustice.

→ Avis du commissaire enquêteur : Le précédent POS, caduc depuis 2015, ne peut plus être pris en compte même pour un litige qui date de cette période. Seul le projet de PLU actuel doit être examiné. Cette parcelle se trouve en zone agricole et ne peut pas être considérée comme une "dent creuse". Cette demande est donc contraire à la réglementation en vigueur relative à la limitation de la consommation foncière et à la densification des zones urbaines. En conséquence, mon avis est défavorable pour cette demande.

5.1.18 - Observation écrite de Mme Florence BUENDIA et Michelle ANGLADE

(Inscription sur le registre le 03/06/2022)

Mmes BUENDIA et ANGLADE (mère et fille) demandent que la parcelle située à côté de leur habitation (hameau La Besseye), qui était en zone constructible mais depuis classée en zone agricole, soit de nouveau reclassée en zone constructible.

→ Avis du commissaire enquêteur : Cette parcelle se trouve effectivement en zone agricole et ne peut pas être considérée comme une "dent creuse". Cette demande est donc contraire à la réglementation en vigueur relative à la limitation de la consommation foncière et à la densification des zones urbaines. En conséquence, mon avis est défavorable pour cette demande.

5.1.19 - Observation écrite de Mme Bernadette BRON

(Inscription sur le registre le 03/06/2022)

Madame BRON demande à connaître le type de construction autorisée sur la parcelle N° 204 (en limite du hameau Quinsonnas) qui appartient à son fils et sur la parcelle N° 581 (hameau Les Collombs) qui appartient en indivision à son mari.

→ Avis du commissaire enquêteur : Ces deux parcelles sont classées en zone agricole, et donc seules les constructions destinées aux activités agricoles y sont autorisées. A noter que la parcelle N° 581 est partiellement classée sur sa partie Nord en zone de risque naturel Bg2 (glissement de terrain) et donc les constructions y sont soumises à des conditions particulières.

5.1.20 - Observation écrite de M. Jean-Jacques FAURE, architecte

(Inscription sur le registre le 03/06/2022)

Monsieur FAURE a écrit son observation en tant que représentant des intérêts de Monsieur Bruno PUQUAY, propriétaire d'une parcelle dans l'OAP OA₁, et de Monsieur Laurent GUILLARD, gérant de la SARL PROSPER.

Monsieur GUILLARD a signé un compromis de vente avec Monsieur PUQUAY pour l'achat du terrain et des immeubles situés sur le secteur de l'OAP OA₁, et avait auparavant rencontré le Maire pour lui exposer son projet, sans aucune objection (rénovation des deux immeubles et construction d'une habitation).

La demande de permis de construire pour cette maison a été déposée et a fait l'objet d'un refus à la demande du Préfet en raison de l'OAP inscrite au projet de PLU. Cette OAP qui n'avait pas été annoncée par le Maire s'oppose au projet de Monsieur GUILLARD.

Cette OAP stipule la démolition de l'un des immeubles pourtant en très bon état, ce qui ne justifie a priori aucune démolition. A noter que ce bien est toujours propriété de Monsieur PUQUAY et n'a pas fait l'objet de pourparlers d'achat avec le Maire, qui n'en a parlé ni à Monsieur PUQUAY, ni à Monsieur GUILLARD. Cette OAP, dont on peut comprendre son intention, est donc loin d'être opérationnelle. Comment peut-on exiger la démolition d'un immeuble en très bon état et comment peut-on l'obliger alors qu'on a laissé s'engager une opération de rachat par Monsieur GUILLARD ?

→ Avis du commissaire enquêteur : je ne peux qu'encourager le maître d'ouvrage et le propriétaire actuel de la parcelle à trouver un accord à l'amiable pour une cession dans l'intérêt général. Si cet accord n'est pas possible, le maître d'ouvrage pourrait alors faire jouer son droit de préemption ou obtenir une déclaration d'utilité publique (DUP).

5.1.21 - Observation écrite de M. Jérôme MOUILLESEAUX

(Inscription sur le registre le 03/06/2022)

Monsieur MOUILLESEAUX, qui est paysagiste, a déposé le 2 mai 2022 une demande de travaux car il est en cours d'acquisition des biens situés au 1200 route de Saint Victor pour y implanter ses entreprises. Le projet est actuellement sous compromis, mais avec les difficultés suivantes :

- Refus de la mairie concernant la pose de clôtures rigides sans pour autant indiquer les caractéristiques des clôtures autorisées.
- Refus de la CAPI concernant le changement de destination des biens pour passer une habitation en activité artisanale alors que le hangar est actuellement loué à un professionnel artisan et à un professionnel en travaux agricoles (statut proche du paysagiste car MSA).

Pourtant aucun accueil client n'est prévu sur ces lieux, destinés à un dépôt logistique, car les bureaux de la société restent à Cessieu. Monsieur MOUILLESEAUX attend donc des éléments factuels justifiant un refus ou une acceptation avec des propositions de solutions techniques valables.

Monsieur MOUILLESEAUX a joint à son observation un plan des lieux et une copie des échanges de courriels avec son notaire : ces documents ont été annexés au registre d'enquête.

→ Avis du commissaire enquêteur : le maître d'ouvrage m'a effectivement remis une copie d'un courrier qui lui avait été adressé par la DDT38 le 19 mai 2022 et qui était relatif à la déclaration préalable déposée par Monsieur MOUILLESEAUX. Ce courrier mentionnait notamment que "le terrain du projet est situé en zone de risque de crue rapide des rivières (...) Les murs, murets, clôtures et éléments similaires ayant un impact négatif sur l'écoulement des eaux sont interdits. Or, la clôture en panneaux rigides avec un portail et les murets en moellons d'une hauteur de 1,80 m pourraient faire obstruction à l'écoulement naturel des eaux." En conséquence, la DDT38 a émis un avis conforme défavorable pour cette demande.

Il faut noter toutefois que, dans le règlement du PPRI "Bourbre Moyenne", il est mentionné pour les projets nouveaux en zone de crues rapides des rivières (page 27) : "Sont admises les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement", et il est rappelé que les prescriptions correspondantes sont à reporter dans les règles d'urbanisme.

Or le règlement écrit du projet de PLU rappelle seulement, pour la zone A (page 67) que : "Le PPRi de la Bourbre Moyenne constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRi et d'appliquer le règlement correspondant". D'ailleurs, dans le chapitre I relatif aux "dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel", les prescriptions du règlement du PPRi, citées ci-dessus y sont recopiées in extenso (page 30), sans autres précisions qui permettraient au public de s'assurer de la conformité du type de clôture à installer.

Pour une réponse complète et cohérente aux demandes du public, il serait donc utile de préciser dans le règlement écrit du PLU les caractéristiques techniques des clôtures et portails admis en zone A dans des secteurs soumis à des risques naturels d'inondation RC (crue de rivière).

5.1.22 - Observation écrite de M. Michel MALLETON et de Mme Marie-Claire MALLETON

(Inscription sur le registre le 03/06/2022)

Monsieur et Madame MALLETON (frère et sœur) sont propriétaires en indivision de deux parcelles au centre-bourg au Nord de l'église. Ils demandent que ces parcelles soient classées en zone constructible.

→ Avis du commissaire enquêteur : Ces deux parcelles se trouvent en zone agricole et ne peuvent pas être considérées comme des "dents creuses". Cette demande est donc contraire à la réglementation en vigueur relative à la limitation de la consommation foncière et à la densification des zones urbaines. En conséquence, mon avis est défavorable pour cette demande.

D'autre part, deux observations écrites du public (une lettre RAR et un courriel) ont été adressées au commissaire enquêteur avant la date d'ouverture de l'enquête publique, et donc n'ont pas été prises en compte à ce titre. Toutefois, ces deux personnes sont revenues au cours des permanences du commissaire enquêteur qui leur a conseillé de réitérer leur demande en les écrivant sur le registre ou en les exprimant par courriel, ce qui fut fait, et ainsi la prise en compte de leurs observations a été régularisée.

5.2. Observations orales

Au cours des permanences du commissaire enquêteur, **deux observations orales** ont été exprimées par le public. Toutefois une des personnes en question est revenue à la permanence suivante pour expliciter sa demande et pour l'inscrire au registre : cette observation ne sera donc pas reprise dans ce présent chapitre.

5.2.1 - Observation orale de M. Gérard DEBIE

(Observation exprimée le 03/06/2022)

Monsieur DEBIE est propriétaire d'une habitation implantée sur la parcelle N° 455 située dans le hameau Le Colombier (route de Saint Victor). Il demande que sa parcelle soit classée en zone constructible.

→ Avis du commissaire enquêteur : Cette parcelle se trouve en zone agricole (dont une partie en zone inondable) et ne peut pas être considérée comme une "dent creuse". Cette demande est donc contraire à la réglementation en vigueur relative à la limitation de la consommation foncière et à la densification des zones urbaines. En conséquence, mon avis est défavorable pour cette demande.

6 – PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après clôture de l'enquête publique, et en conformité avec les dispositions de l'article R. 123-18 du code de l'environnement, j'ai rencontré le maître d'ouvrage au siège de l'enquête le 10 juin 2022 pour lui communiquer et lui commenter les observations du public et pour lui remettre en main propre un procès-verbal de synthèse de ces observations avec les questions qui en résultent.

→ Copie complète du procès-verbal en ANNEXE 06.

Le registre d'enquête dûment clos par mes soins et les documents qui y sont annexés ont aussi été remis en main propre au maître d'ouvrage.

Outre le commissaire enquêteur, étaient présents à cette réunion :

- Monsieur Daniel WADJA, Maire de Sérézin de la Tour
- Madame Christelle HINGREZ, Secrétaire de Mairie

7 – MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage a été transmis au commissaire enquêteur par un courriel daté du samedi 25 juin 2022. → Copie complète en ANNEXE 07.

En résumé :

1°) Demandes de classement de parcelles en zone constructible (observations N°1 à 13, 15 à 19, 22 et 23).

Les différentes demandes d'extension de l'urbanisation sont contraires aux orientations générales du PADD. Les zones urbaines et leurs capacités ou non de recevoir de nouveaux logements sont définies notamment pour la période du PLU en compatibilité avec les prescriptions du SCoT Nord-Isère et du PLH2 de la CAPI en considérant la production déjà réalisée. Plus globalement, la majorité de ces demandes ne respecte pas les dispositions législatives encadrant les PLU en participant à l'étalement urbain.

S'agissant des zones Uh où la création de tout nouveau logement est interdite, elles pourront être ouvertes à la construction avec un classement Ub ou équivalent par modification d'ici 2031 si les logements attendus n'étaient pas réalisés sur les zones Ua et Ub par exemple, ou par révision en adéquation avec les prescriptions des documents de rangs supérieurs (SCoT spécifiquement).

2°) Questions relatives à l'OAP N°1 (observations N° 14 et 20 et questions N° 1 et 2).

Le secteur de l'OAP N° 1 regroupe deux parcelles, dont une est propriété communale. Il est actuellement occupé par deux bâtiments (une ancienne épicerie et un ancien café), un petit parking (environ 15 places) et une partie non bâtie.

Le bâtiment de l'ancien café est vétuste, sans intérêt architectural, notamment avec sa couverture en fibrociment. Le projet de règlement fixe qu'il soit démoli conformément au code de l'urbanisme (article L. 151-10). Cette démolition est possible sans être obligatoire ; elle vise à permettre une opération de renouvellement urbain.

Le projet doit être composé avec la Commune puisque celle-ci dispose d'une partie du foncier. Le programme ne prévoit pas la création de logements. Le règlement permet la construction de bâtiments d'une hauteur jusqu'à 9 mètres en zone Ua. Au regard du programme défini à l'OAP, la hauteur maximale ne concerne pas ce secteur.

Monsieur le Maire et son adjoint aux finances ont rencontré à deux reprises Monsieur Jean-Paul PEQUAY, propriétaire du terrain. (Note du commissaire enquêteur : l'orthographe du nom du propriétaire est ici correcte, celle fournie ci-dessus par Monsieur FAURE était erronée). Une réunion

notamment en présence des Domaines a eu lieu le 22 janvier 2021 : Monsieur PEQUAY a finalement refusé l'estimation du site.

La Municipalité préférerait une négociation amiable pour l'acquisition du foncier bâti propriété de Monsieur PEQUAY. Toutefois, en l'absence d'accord, une déclaration d'utilité publique sera sollicitée auprès de l'Etat.

3°) Clôture et changement de destination en secteur de risques de crue (RC) en zone agricole (observation N° 21 et question N° 3).

Les prescriptions applicables en secteur RC défini au document graphique du PLU sont présentées en pages 29 et 30 du projet de partie écrite du Règlement. Elles sont établies à partir de la carte des aléas présentée dans les annexes du rapport de présentation du PLU (pièce 1) qui affiche l'existence d'un aléa naturel de crue rapide de rivière justifiant que les constructions ou installations, utilisations et travaux soient interdites ou soumises à des conditions spéciales. La traduction réglementaire de la carte des aléas est définie par la table de correspondance « Prise en compte des risques naturels en ADS et dans les PLU(i) à partir de cartes d'aléas / décembre 2016 » pour le zonage réglementaire et le « Règlement PPRN / mars 2017 ». Il est précisé qu'en l'attente du PLU, ces prescriptions étaient applicables à tout projet, au POS en vigueur, comme en RNU actuellement.

S'agissant des clôtures admises, l'alinéa 4 de l'article RC 2 fixe les dispositions en matière de clôtures. Ainsi, seules « les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement » sont admises. En conséquence, seul un portail de même type sera autorisé, c'est-à-dire un cadre avec des fils superposés. Le principe est de préserver la transparence hydraulique et ne pas potentiellement générer d'embâcle dans les secteurs affectés par des aléas de crue rapide de rivière.

Ces prescriptions pour les clôtures s'appliquent quel que soit la zone définie au PLU (au document graphique : U, A ou N) et quel que soit les dispositions prévues par l'article 5.1 de ladite zone (au règlement écrit dans les chapitres des zones U, A ou N).

Concernant le changement de destination des bâtiments en zone agricole A affectés par l'aléa d'inondation et donc classés en secteur inconstructible sauf exceptions lié à un phénomène de crue rapide de rivière, aucun bâtiment n'a été identifié en vue d'un possible changement de destination. Les dépendances agricoles désaffectées demeurent à sous-destination d'exploitation agricole en l'absence de changement de destination. Ils ne peuvent pas être utilisés ou aménagés pour du stockage de matériel ou matériaux pour des activités artisanales. Il est à noter que les dispositions applicables en secteur RC contraignent un changement de destination puisque le RESI ne peut pas être augmenté alors que le premier plancher utilisable doit se situer à +0,50 mètre du niveau du terrain naturel.

→ Commentaires du commissaire enquêteur : *le maître d'ouvrage a bien pris soin de répondre à l'ensemble des observations et questions mentionnées dans mon PV de synthèse. Ses réponses et mes propres avis formulés ci-dessus (chapitre 5) sont globalement en cohérence. Les quelques différences d'appréciation que l'on peut y discerner ne sont généralement que des demandes de précisions ou de définitions plus détaillées. C'est pourquoi ces demandes ne seront reprises dans mes conclusions motivées que sous formes de recommandations (voir document séparé).*

8 – LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT

Le présent rapport de 36 pages comprend 7 annexes qui sont indissociables du rapport.

Annexe 01	Décision du Tribunal Administratif de Grenoble du 23 mars 2022 + décision d'extension de mission du 08 avril 2022 (deux feuillets)
Annexe 02	Arrêté Municipal du 11 avril 2022 prescrivant l'enquête publique (six feuillets)
Annexe 03	Avis d'enquête publique (deux feuillets)
Annexe 04	Publicités légales dans "Le Dauphiné Libéré" des 15 avril et 06 mai 2022 (deux feuillets)
Annexe 05	Publicités légales dans "L'Essor Isère" des 15 avril et 06 mai 2022 (deux feuillets)
Annexe 06	Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur (six feuillets)
Annexe 07	Mémoire en réponse du maître d'ouvrage (six feuillets)

Fait, le 27 juin 2022



Le commissaire enquêteur
Raymond ULLMANN