

Commune de Saint-Cassien
Analyse des avis des Personnes Publiques Associées

AVIS DE L'ÉTAT

1° Obligations du PLU

Eu égard au porter à connaissance de l'Etat, au Code de l'urbanisme, aux textes législatifs et réglementaires

I-A Risques naturels

Des modifications de l'étude des risques sont demandées ; elles portent sur :

- la définition des niveaux d'aléas en zone de glissement de terrain
- le non respect de la méthodologie définie par les services de l'Etat et présentée dans le guide « PLU et risques » joint au porter à connaissance

→ voir avec ERGH courrier ERGH

Le rapport de présentation doit être complété par une carte délimitant les secteurs où les constructions sont interdites et ceux où les constructions sont soumises à des conditions spéciales et mis à jour.

→ la cartographie des secteurs constructibles et inconstructibles est ajoutée au rapport de présentation.

Les OAP doivent évoquer les aléas qui concernent les différents secteurs.

→ Les risques sont mentionnés dans la rubrique enjeux des OAP.

La légende du règlement graphique doit être complétée pour indiquer le caractère constructible ou non des secteurs.

→ La légende du plan de zonage est complétée.

Les conditions spéciales mentionnées à la fiche « fg » doivent être reprises dans l'article 2 du règlement écrit du PLU.

→ la prescription d'urbanisme de la zone fg1 sont reprise dans l'article 2 des zones le nécessitant. La zone fg2 fait uniquement l'objet de recommandations, dont il est donc fait référence.

Reformuler la référence à l'obligation de fournir une étude technique.

→ voir avec ERGH _____

Respecter la méthodologie du « guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme » lors de la rédaction du règlement du PLU.

→ voir avec ERGH _____

Le « guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme » précise que le « règlement du PLU ne doit impérativement instaurer que des règles d'urbanisme. Toute règle de construction ou autre y est proscrite, mais leur existence dans des documents risques sera mentionnée, avec indication des annexes contenant ces

documents ». Ainsi, l'article 2 de chaque zone est complété pour mentionner cette étude et rappeler l'existence de règles constructives ou de recommandations.

I-B Protection de la ressource en eau destinée à la consommation humaine

Règlement graphique : reporter les limites du périmètre de protection éloignée du captage de Réaumont, sous forme de sous-secteur indicé Npe, y compris la parcelle agricole comprise dans le périmètre.

→ Une zone Npe de 3,84 ha est créée sur le secteur du Nantin. Dans un souci d'éviter de créer un sous-secteur Ape uniquement sur une parcelle, celle-ci est rattachée à la zone Npe (environ 3760 m² concernés).

Règlement écrit : ajouter les éléments réglementaires relatifs au secteur Npe créé par l'observation ci-dessus

→ Un règlement Npe est créé, par reprise des éléments mentionnés dans l'avis de l'Etat.

Annexe : ajouter l'arrêté de DUP du captage du puits de Réaumont dans l'annexe correspondant aux servitudes d'utilité publiques (SUP).

→ l'arrêté de DUP est joint en annexe à la liste des servitudes d'utilité publique.

I-C Zones humides

Indiquer spécifiquement (trame ou zonage) les zones humides.

→ Les zones humides font l'objet d'une trame spécifique. Un règlement particulier leur est associé.

Le Pays Voironnais prévoit le raccordement du village de St Cassien au collecteur intercommunal. Le réseau prévu devrait traverser la zone humide située entre le collecteur intercommunal et le village. Pour ce faire, une règle spécifique est prévue pour le passage de canalisations.

I-D Espaces Boisés Classés (EBC)

La servitude relative aux canalisations électriques n'est pas compatible avec les EBC. Une largeur de 30 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne 63kV est à déclasser.

→ les EBC situés dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne 60kV sont déclassés.

Annexe : ajouter la note d'information relative aux servitudes des canalisations électriques dans l'annexe correspondant aux SUP.

→ Cette note est ajoutée à l'annexe.

I-E Rapport de présentation

Le rapport de présentation doit faire une synthèse exhaustive des thématiques prévues par le Code de l'urbanisme. Les documents annexés au rapport de présentation et relatifs à « la carte des aléas – note de présentation », « carte des aléas et cahier des prescriptions

spéciales », « état initial faune, flore et environnement » et la « Notice de préconisation relative au traitement des eaux pluviales » devraient être intégralement repris dans le rapport de présentation.

→ le paragraphe précédent précise également que le rapport de présentation peut en faire une synthèse exhaustive. Les éléments relatifs aux risques naturels sont précisés, et notamment les secteurs constructibles ou non, ainsi que les motifs ayant conduit à ce classement.

Le paragraphe relatif à la gestion des risques naturels de la partie 4 « Evaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et manière dont le PLU prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur » est complété pour indiquer la façon dont les risques naturels sont pris en compte dans le zonage.

Une très importante partie de l'état initial faune, flore et environnement réalisée par la Pic Vert a déjà été reprise dans l'état initial de l'environnement. Celui-ci est cependant complété sur quelques points.

Les parties 3 et 4 relatives respectivement à l'explication des choix de développement et à l'évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et manière dont le PLU prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur sont complétées lorsque cela s'avère nécessaire.

Le rapport de présentation arrêté reprend déjà les principaux points de l'étude sur la gestion des eaux pluviales, et notamment les modalités de gestion de celles-ci, en fonction du secteur (document cartographique). Par ailleurs, l'intégralité du document est jointe en annexe au rapport de présentation pour l'information de la population.

Il ne semble pas judicieux, d'intégrer l'intégralité de ces études dans le rapport de présentation, pour éviter un document complexe et illisible. Ces études sont jointes en annexe au rapport de présentation et sont donc consultables par le public.

Actualiser les données relatives à la consommation de l'espace et au diagnostic économique.

→ la consommation de l'espace est analysée entre 2000 et 2012, à partir des permis de construire de nouveaux logements. Le diagnostic économique est mis à jour en fonction des données remises par la CCI. Les autres données (nombre d'actifs par exemple), proviennent des données INSEE et sont les plus à jour actuellement disponibles.

Le schéma de secteur du Pays Voironnais n'existe plus et il convient de ne plus faire référence au schéma directeur qui a été remplacé par le SCOT.

→ Ces références sont supprimées. Il est parfois fait référence à l'ancien Schéma de Secteur du Pays Voironnais, pour des données nécessaires à la compréhension du document.

Indiquer les dates programmées de réalisation des équipements des zones A Urbaniser de Côte Linière et du village et de leur ouverture à l'urbanisation.

→ suite à l'enquête publique et à la recommandation du commissaire enquêteur, la zone AU stricte de Côte Linière est reclassée en zone urbaine. Le renforcement du réseau électrique pourra se réaliser pendant les délais d'instruction du permis d'aménager.

→ le classement AU strict du Village se justifie essentiellement par l'absence du réseau d'assainissement collectif. La CAPV, compétente pour l'assainissement, a décidé courant septembre 2013, soit 5 mois après l'arrêt du PLU, la réalisation des réseaux d'assainissement sur le Chef-lieu pour 2014. Il existe des études de faisabilité. Le choix du maître d'œuvre n'est pas encore opéré. Les autorisations de passages ne sont pas encore acquises. Par prudence, la commune maintient les terrains en zone 2AU.

Les élus de Saint-Cassien souhaitent engager une véritable réflexion sur l'aménagement du village, avec une étude de faisabilité englobant les problématiques du logement, des équipements publics, des services et commerces.

I-F Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace en comparaison avec la consommation réelle des espaces par l'urbanisation durant une période équivalente du POS.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est complété avec les éléments suivants :

- Période 2000 à 2012 : 6,63 logements/ha (pour mémoire).
- Tendre vers une moyenne d'environ 15 logements à l'hectare minimum dans les secteurs d'urbanisation organisée (zone AUc du Rosey et Uc de Côte Linière), faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.
- Tendre vers une moyenne de 10 logements à l'hectare minimum dans les zones d'urbanisation libre (zones urbaines), par la suppression des surfaces minimales de terrains, par exemple.

I-G Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP ne comportent pas de vraies dimensions opérationnelles. Devrait être en particulier mentionné le classement dans le PLU.

→ les orientations d'aménagement et de programmation sont complétées pour leur donner une dimension plus opérationnelle.

I-H Règlement graphique

Les zones Ah et Nh représentent des surfaces trop importantes. Un classement en zone U de certains secteurs est nécessaire.

→ un groupement bâti de trois constructions au Pavillet est reclassé en zone Uc(anc). Des constructions situées de l'autre côté du chemin du Bois Marzet, au Carlin, sont rattachées à la zone Uc(anc) ou Ua(anc), en fonction de celle dont elles sont contiguës ; il en va de même au Haut de Saint-Cassien (à l'exception des constructions situées à proximité d'un centre équestre). Le long de la RD24 (route du Nantin) à Portière, des zone Nh sont rattachées à la zone Uc(anc) contiguës ou presque – les parties concernées par une zone humide sont exclues de la zone Uc(anc).

I- I Règlement écrit

Zone agricole A : reformuler l'article A2 pour reprendre les termes du Code de l'urbanisme
→ l'article A2 est revu pour les zones agricoles sans indice et les équipements publics. Cependant, pour répondre à l'obligation faite par le Code de l'urbanisme d'indiquer des conditions, il est précisé que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ne devront pas se situer en zone humide, en secteur Ah ou Abr (bassin de rétention) et devront prendre en compte les risques naturels.

Zone naturelle N : reformuler l'article N2 pour reprendre les termes du Code de l'urbanisme
→ L'article N2 est revu pour les équipements publics. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisées dans les secteurs N sans indice, c'est-à-dire hors secteur destiné au bassin de rétention, corridor écologique ou de taille et capacité d'accueil limitées. Pour préserver la qualité écologique des zones naturelles, les constructions et installations agricoles ne sont pas autorisées en zone N.

Zones Ah et Nh : l'emprise au sol et la hauteur sont trop importantes et incompatibles avec une zone naturelle ou agricole. La formulation est à revoir.

→ La règle est revue, pour permettre une extension limitée à 30% de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 30 m² d'emprise au sol. La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au point le plus haut (exception : les constructions agricoles et les annexes).

Zone UC – article UC2 : indiquer que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ».

→ l'article UC1 n'interdit pas « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». Il ne semble donc pas nécessaire de les autoriser explicitement et ce, sans conditions, tel que proposé par l'Etat dans son avis.

I-J Annexes

Joindre la liste des Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) en plus de la carte.

→ La liste des SUP est bien jointe au dossier de PLU arrêté.

II° Remarques en opportunité, recommandations destinées à faciliter l'application du PLU

II-A Justification du projet de développement communal et prise en compte des orientations du SCOT de la Région Urbaine de Grenoble

Le choix de 10 ans pour le PLU est insuffisant pour justifier le dimensionnement de l'urbanisation. Il conviendrait de justifier ce choix dans le rapport.

→ la production de 60 à 65 logements d'ici 10 ans affichée dans le PADD représente un ordre de grandeur. Selon l'analyse de la consommation future de l'espace, le PLU permet la réalisation de 67 à 85 logements. Ainsi, le PLU est en effet globalement dimensionné pour 10 à 12 ans environ. Ces chiffres s'inscrivent en cohérence avec ceux du SCOT, qui prévoit,

pour Saint-Cassien, une production **de l'ordre** de 70 logements d'ici 12 ans (l'Etablissement Public du SCOT constate lui que « l'objectif [de la commune] converge fortement avec celui du SCOT »).

II-B Rapport de présentation

Analyse des obligations d'une PLU « Grenelle » dans le rapport de présentation

L'analyse de la consommation de l'espace est confuse. Elle devra être synthétisée et hiérarchisée.

→ L'analyse de la consommation de l'espace est revue en fonction des permis de construire de nouveaux logements attribués entre 2000 et décembre 2012. La précédente analyse est supprimée.

Les indicateurs de suivi : préciser que l'année N correspond à l'année d'approbation du PLU et l'obligation d'un suivi annuel, même si le bilan est fait tous les trois ans.

→ ces éléments sont complétés.

Dimensionnement de l'urbanisation : mieux justifier le dimensionnement du PLU vis-à-vis du SCOT et éventuellement supprimer une zone AUe à vocation économique ou une zone AU à vocation d'habitat.

→ L'établissement public du SCOT constate que « le volume de « terrains libres » est « sensiblement resserré par rapport au POS » et « suffisant pour répondre aux besoins en construction estimés à l'horizon 12 ans » et que le dimensionnement du PLU permet à la commune de maîtriser son développement tout en lui permettant de conforter l'offre locale de services et d'équipements.

II-C Règlement écrit

Zones A et N – article 10 : il conviendrait d'indiquer qu'il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

→ cette observation est prise en compte.

II-D Nuisances sonores

Règlement graphique : la lisibilité du symbole de la limite affectée par le bruit au voisinage des infrastructures de transports bruyantes peut être améliorée et il n'est pas indispensable de distinguer les différentes catégories de voies.

→ la représentation graphique des secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transports bruyantes est revue et simplifiée.

II-E Réseau d'eau et défense contre l'incendie

Les dernières informations en possession de la commune relatives à la défense incendie laissent apparaître des insuffisances dans ce domaine sur votre commune. Il conviendra de prendre en compte dans le développement urbain cette préoccupation en priorisant les

zones dotées d'une DECI et d'une desserte par les moyens de secours conformes aux réglementations en vigueur ou en les équipant en conséquence.

→ Le développement de l'urbanisation reste modéré dans les secteurs dans lesquels la défense incendie est limitée. Ce facteur sera pris en compte au cas par cas lors des constructions nouvelles. Le Rosey et Côte Linière, principaux secteurs de développement, sont bien couverts par la défense incendie.

Conclusions

Avis favorable au projet de PLU sous réserve de la prise en compte des observations formulées dans la première partie du présent avis.

M. le Préfet invite par ailleurs la commune à prendre également en compte l'ensemble des remarques et recommandations figurant dans le présent avis et destinées à faciliter l'application du PLU.

CONSEIL GENERAL DE L'ISERE

Routes départementales

Le Conseil Général demande que soit retirée l'orientation d'aménagement et de programmation relative à l'aménagement de la RD et que son contenu soit exposé uniquement dans le rapport de présentation.

→ L'OAP sur cette thématique est supprimée. Ses éléments sont repris dans le rapport de présentation, sous la partie relative à l'explication des choix retenus pour établir les orientations en matière de transports – déplacements dans le PADD.

Espaces naturels sensibles

Le Conseil Général demande un classement intégral en zone Aco ou Nco des Espaces Naturels Sensibles, avec une réglementation plus précise.

→ Les ENS sont classés en secteur Aco ou Nco, selon leur caractère. Le règlement du PLU est complété selon la demande du Conseil Général ; les ouvrages techniques sont déjà autorisés sous la condition demandée par le CG38. La prise en compte de cette observation implique de ne pas autoriser sous conditions les bâtiments d'élevage en zone Aco.

Le zonage des ENS implique parfois de légères modifications des autres zones, pour éviter des chevauchements ou des reliquats de zone N ou A coincés entre le U et le Aco ou Nco.

Gestion économe de l'espace

Le Département souligne l'arrêt du mitage du territoire dans le PLU, avec le déclassement de plusieurs hectares et un recentrage à proximité du Chef-lieu et des équipements.

La capacité estimée du PLU semble compatible avec les documents de planification supra-communaux. Cependant, elle est calculée sur la base d'un taux de rétention foncière important et ne prend pas en compte la zone 2AU du Chef-lieu. Le PLU pourrait être plus ambitieux en matière de densité des zones AU. Il serait également utile de préciser l'horizon d'urbanisation de la zone 2AU du Chef-lieu, afin de vérifier si cette urbanisation est

compatible avec les objectifs quantitatifs des documents supra-communaux. Dans le cas contraire, la commune pourrait s'interroger sur le maintien en l'état des autres zones à urbaniser.

→ La commune dispose de peu d'outils pour imposer la construction sur les parcelles disponibles dans le bâti existant, d'où le taux estimé de rétention foncière. La densité proposée sur les zones AU reste à l'échelle de la commune de Saint-Cassien.

La commune n'a eu connaissance de la réalisation possible en 2014 de l'assainissement collectif sur le Chef-lieu que courant septembre 2013.

Elle souhaite se garder le temps de la réflexion sur la zone 2AU du Chef-lieu, pour analyser les besoins en équipements publics et éventuels commerces suite à l'urbanisation des zones AU souples.

Les possibilités d'urbanisation sur la zone 2AU sont nulles dans le PLU approuvé, puisque le COS est de zéro. Ainsi, il ne semble pas opportun de définir le nombre de logements potentiels, en l'absence de projet clairement défini. La question du dimensionnement global du PLU pourra se poser lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, suite à réalisation des équipements en périphérie immédiate, à adaptation du PLU et à définition du projet.

L'OAP 2 de Côte Linière prévoit de l'habitat type R+2+combles. Or, la hauteur, en zone AU, est limitée à 10, ce qui est insuffisant.

→ suite à l'enquête publique et à la réserve du commissaire enquêteur, la zone 2AU du Côte Linière est reclassée en zone urbaine, avec des règles spécifiques. Voir la partie relative aux modifications apportées suite au rapport et aux conclusions du commissaire enquêteur.

La zone d'activités du Bessey (Ue) pourrait faire l'objet d'une OAP pour rationaliser l'urbanisation des terrains encore non bâtis. L'OAP de la zone AUe pourrait être retravaillée avec la CAPV pour optimiser l'utilisation du foncier et favoriser l'insertion paysagère des futurs bâtiments situés en entrée de village.

→ Au regard de la configuration du parcellaire et des constructions déjà existantes, il ne semble pas opportun de réaliser une OAP sur le reliquat de la zone Ue.

→ suite à l'avis de plusieurs Personnes Publiques Associées et à la réserve du commissaire enquêteur, la zone AUe du Bessey destinées aux activités économiques est réduite. L'OAP du Bessey est complétée pour assurer une meilleure insertion paysagère des futurs aménagements. Voir la partie relative aux modifications apportées suite au rapport et aux conclusions du commissaire enquêteur.

Biodiversité

Il serait pertinent d'améliorer la prise en compte des corridors identifiés par les REDI et le SCOT et de classer également les corridors situés le long de l'Olon, en partie nord du territoire communal et en zone urbaine en zone avec un indice « co ».

Il serait intéressant de créer un secteur particulier pour les zones humides, avec un règlement particulier.

Les ripisylves, notamment le long de l'Olon, pourraient être classées en EBC ou identifiées au titre de l'article L.123-2-5 7° du Code de l'urbanisme pour mieux les préserver.

→ corridor le long de l'Olon : il fait l'objet d'un classement au titre des ENS et des zones humides. Il est donc indicé « co », avec la trame de la zone humide.

→ il ne semble pas opportun d'identifier les corridors identifiés par le REDI avec un indice « co », puisqu'il y a déjà un classement Agricole ou Naturel.

→ zones humides : suite à l'avis de l'Etat, une trame sur le plan de zonage, avec un règlement particulier, les identifie.

→ les EBC existants le long de l'Olon n'ont pas été supprimés. Les arbres remarquables identifiés par le Pic Vert dans le diagnostic environnemental sont identifiés. La commune ne souhaite pas ajouter de classement supplémentaire.

Agriculture

Il serait utile de vérifier

- si le classement en zone Ua, Uc ou N de bâtiments d'élevage ne compromet pas la pérennité de ceux-ci
- si la présence d'EBC à proximité de bâtiments d'élevage ne compromet pas la pérennité des activités agricoles.

→ Un bâtiment aux Portières en Uc. L'article 2 de la zone Uc prévoit : « *Les travaux sur les constructions à usage agricole existantes sont autorisées uniquement pour les aménagements ou extensions des constructions existantes, dans l'objectif de réduire les impacts sur l'environnement ou les inconvénients pour le voisinage.* » Ainsi, le bâtiment peut continuer son activité, sans l'augmenter.

→ le bâtiment agricole situé au sud du Royer et classé en N dans le PLU arrêté est reclassé en zone agricole – la Chambre d'Agriculture demande le classement du secteur en zone A. L'EBC est réduit.

Patrimoine

L'article 11 ne permet pas de s'opposer à une architecture peu qualitative. Il n'y a pas de règlement spécifique aux zones Ua prenant en compte les spécificités des parties anciennes du village et des hameaux. Il serait intéressant d'affiner l'article 11 de la zone UA, d'interdire les imitations d'éléments architecturaux anciens et les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région. Le règlement pourrait également inciter explicitement à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique et contemporaine de qualité.

→ l'article 11 de la zone UA est complété pour prendre en compte les spécificités du bâti ancien. Par ailleurs, il est indiqué, dans l'article 11 de toutes les zones, que « *dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans des objectifs d'efficacité énergétique), les dispositions ci-dessous pourront être adaptées.* », afin de laisser la possibilité de déroger aux règles sous certaines conditions.

CONSEIL GENERAL DE L'ISERE – AVIS INFORMEL

Seules les modifications apportées sont effectivement reprises ici.

- Absence de localisation des secteurs concernés par les OAP sur le zonage par une trame spécifique ;

→ les secteurs concernés par une OAP sont localisés sur le plan de zonage.

- Mention de 30 % de logements locatifs sociaux dans la légende du zonage au titre de l'article L. 123-2 b du code de l'urbanisme (alors que le règlement impose, comme il se doit, un nombre de logements et non un pourcentage) ;

→ le plan de zonage est modifié pour simplement indiquer qu'il doit y avoir réalisation de logements sociaux.

- Problème de lisibilité de l'ER n°7 sur le zonage ;

→ la limite entre la zone Ua et la zone Uc est reportée sur le bord est de la route du Vercors, pour éviter la superposition du trait de zonage et de l'ER n°7.

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS VOIRONNAIS

Le Conseil Communautaire rend un avis favorable, assorti des observations suivantes.

« Le projet de PLU est compatible avec l'ensemble des orientations et politiques intercommunales portées par la Pays Voironnais dans le cadre de ses compétences.

La commission a souligné la maîtrise de l'urbanisation et la diminution des zones constructibles de 18 ha par rapport au POS ».

La compatibilité avec le PLH est assurée par l'inscription de la servitude de mixité sociale au titre de l'article L.123-2 b) du Code de l'urbanisme sur la zone du Rosey.

« Cependant, en lien avec les orientations fixées par le SCOT en matière de surfaces d'activités, et dans l'attente de la validation d'une répartition de ces surfaces par un futur schéma de secteur, la commission propose de reconsidérer le classement de la ZA du Bessey dans le sens suivant :

- limiter à 1 ha au maximum la partie de l'extension de la zone qui serait immédiatement urbanisable, dans le prolongement des constructions existantes ;
- classer en zone de future urbanisation, inconstructible dans un premier temps, la partie de la zone dédiée à une urbanisation à plus long terme, sur une superficie d'environ 1 ha également »

→ Voir la partie relative aux modifications apportées suite au rapport et aux conclusions du commissaire enquêteur.

CHAMBRE D'AGRICULTURE

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sous réserve que les remarques soit réexaminées et trouvent une réponse positive.

Le PLU s'inscrit dans la logique de réduction de la consommation des espaces. Il convient cependant d'expliquer les raisons pour lesquelles les surfaces agricoles passent de 356 ha dans le POS à 303 ha dans le PLU.

→ quelques terrains enclavés au cœur de l'habitat sont classés en zone N. Il est possible que l'analyse de l'orthophoto ait conduit au classement en zone naturelle (en raison de la

présence de boisements) de terrains, alors qu'ils étaient en zone agricole au POS. Quelques périmètres sont reclassés, suite à la demande ci-après, en zone agricole au lieu de naturelle.

Rapport de présentation

Mettre à jour les bâtiments agricoles.

→ La cartographie des bâtiments agricoles est mise à jour.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Indiquer de façon plus explicite la réduction de la consommation d'espace, en reprenant, par exemple, les disponibilités au POS et celles au PLU.

→ suite à l'observation I-F de l'Etat, le PADD a été complété avec des éléments comparatifs de densité entre la période 2000 – 2012 et le projet de PLU. Voir supra.

Règlement (document graphique)

La sémiologie graphique retenue rend le document assez difficile à lire – elle serait à améliorer.

→ le graphisme du plan de zonage est revu pour le rendre plus lisible.

Certains périmètres, dont la cartographie est jointe à l'avis, sont à reclasser en zone A. Ces secteurs se situent au nord-est du village, au Plan (dans un corridor écologique) et en périphérie du bâtiment d'élevage de M. Maurice BERTHET, qui est en EBC, ce qui contraint toute possibilité d'évolution.

→ au nord-est du village, environ 6 ha sont reclassés de zone N en zone A. Les terrains concernés par les zones humides ou les ENS restent cependant en zone N.

→ sur le secteur du Plan, il s'agit d'une zone humide, objet également d'un classement ENS, qui s'étend sur environ 0,5 ha. Pour cette raison, les parcelles restent en zone N, avec ajout d'un indice « co », comme demandé par le CG38.

→ au sud du Royer, environ 1 ha est reclassé de zone N en zone A.

Selon la Chambre d'Agriculture il semble que la zone artisanale du Bessey / Maloza ne soit pas opportune et que le schéma de secteur du Pays Voironnais privilégie l'option d'une zone sur Réaumont. La surface de la zone d'activités ne semble pas compatible avec les orientations du SCOT.

→ la CAPV a fait part de ses observations sur la zone d'activités et demande de scinder son périmètre en deux secteurs, mais pas sa suppression. L'organisme porteur du SCOT propose de ramener l'étendue de la zone dans des proportions plus mesurées.

Voir partie relative aux modifications suite au rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

Règlement

Article A2 page 55

Le paragraphe en préambule est pour le moins ambiguë. Sa rédaction doit être revue.

→ ce paragraphe est supprimé. Il est repris sous d'autres formes dans les règles se rapportant aux zones humides ou aux corridors écologiques (indice « co »).

Autoriser explicitement les exhaussements et affouillements liées aux constructions autorisées dans la zone.

→ cette proposition est retenue.

Préciser que les clôtures agricoles ne sont pas soumises à déclaration préalable.

→ L'article R.421-2 g) du Code de l'urbanisme indique que les clôtures nécessaires aux activités agricoles ou forestières sont dispensées de toute formalité.

→ Cet élément est cependant précisé.

Article A4 III page 60

Il est nécessaire de préciser que seules les constructions qui le nécessitent doivent se raccorder au réseau AEP. De même autoriser, pour les bâtiments techniques, l'usage d'une source privée.

→ le règlement est modifié en ce sens.

Article A11 – III page 65

Revoir la pente des toitures à 25% minimum en lieu et place de 30%.

→ le règlement est modifié en ce sens.

Limiter la surface des systèmes d'énergie solaire à 20% de la surface de la toiture semble en contradiction avec les orientations soutenues par le département.

→ pour des raisons d'impact paysager, la commune maintient la limite à 20%.

INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE

L'INAO n'a pas de remarque à formuler sur le projet de PLU, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidences directe sur les AOC / AOP et IGP concernées.

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE LA REGION URBAINE DE GRENOBLE

L'Etablissement Public du SCOT émet un avis favorable au projet de PLU de Saint-Cassien, sous réserve de l'examen du point soulevé portant sur la zone AUe du Bessey et développé ci-après.

Selon l'Etablissement Public du SCOT, la traduction du projet de PLU arrêté s'opère avec cohérence, dans le respect des orientations poursuivies à l'échelle de la région grenobloise. L'établissement public souligne, entre autres dispositions, les éléments suivants :

1. le document prévoit la construction de 60 à 65 logements (dont 6 logements sociaux) d'ici à l'échéance du PLU.

Cet objectif converge fortement avec celui du SCOT (70 logement au plus à horizon de 12 ans).

2. le document destine à l'urbanisation (zone U et AU) un volume de « terrains libres » :
 - ❖ sensiblement resserré par rapport au POS (moins 50% selon le PADD), conformément aux orientations du SCOT et aux exigences liées aux « lois Grenelle »
 - ❖ et largement suffisant pour répondre aux besoins de constructions estimés à l'horizon 12 ans.
3. en cohérence avec le SCOT, les possibilités de construire sont nettement recentrées sur les parties centrales de la commune (Chef-lieu, Maloza et Le Royer)
4. fidèlement au projet de SCOT, l'extension des hameaux et des quartiers pavillonnaires excentrés est contenue
5. d'une manière générale, les espaces agricoles et naturels bénéficient d'un classement et de protection adaptés.

Cependant, l'Etablissement Public du SCOT attire l'attention de la commune sur la zone économique du Bessey. Le principe d'une extension n'appelle pas d'observation, mais l'ampleur de cette extension (2,5 ha) semble insuffisamment justifiée, compte tenu notamment des « dents creuses » semblant persister en zones Ue.

L'étendue de la zone AUe du Bessey pourrait être ramenée dans des proportions plus mesurées.

Réponse

Voir partie relative aux modifications suite au rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

CCI GRENOBLE

1. La CCI de Grenoble note la qualité du travail accompli. Elle propose un diagnostic de performance de l'unique commerce du Chef-lieu, pour identifier des pistes d'amélioration et de développement.
2. Il « paraît particulièrement important » pour la CCI « de bien tenir compte des besoins actuels et prévisibles des entreprises implantées avant tout projet de développement ». Les services de la CCI restent à disposition de la commune pour toute étude que celle-ci jugerait nécessaire.
3. La CCI transmet également des statistiques actualisées concernant les entreprises inscrites au registre du commerce et des sociétés.

Réponse

Les deux premiers points n'appellent pas d'adaptations particulières du PLU. Les données relatives aux entreprises mentionnées dans le 3^{ème} point sont actualisées dans le diagnostic communal (rapport de présentation).

COMMUNE DE REAUMONT

La commune de Réaumont regrette que la gare de Réaumont St Cassien ne soit pas mieux considérée et que des réserves foncières n'aient pas été prévues entre la gare et le Chemin des Ecoliers pour éventuellement réaliser un cheminement doux.

→ la commune n'a indiqué que les équipements qu'elle savait pouvoir réaliser à échéance du PLU.

MODIFICATIONS APORTEES SUITE AU RAPPORT ET AUX CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Cassien, assorti de 5 réserves et 10 recommandations.

Les réserves

1. Réserves émises par les Personnes Publiques Associées

De manière générale, la commune devra tenir compte des remarques et réserves émises par les personnes publiques associées dans leurs avis.

→ Voir réponse apportée à chaque observation, sauf lorsque celle-ci fait l'objet de l'un des points développés par le commissaire enquêteur.

2- Orientation d'Aménagement n°2 «Le secteur de Côte Linière»

Il conviendra de :

a- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) regroupant les parcelles n° 179 et 180 classées soit en zone Ua, ou en zone Uc. Cette OAP dont l'accès se fera par le Chemin de la Côte Linière aura obligation de comporter au moins 3 logements sociaux.

b- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la parcelle n° 199 classée soit en zone Ua, ou en zone Uc. Cette OAP dont l'accès se fera en aval par la RD 12 aura obligation de comporter au moins 3 logements sociaux.

La parcelle n° 181, classée en EBC pourrait éventuellement faire partie de cette OAP.

→ Côte Linière était classée en zone 2AU dans le projet de PLU arrêté, en raison d'un défaut d'équipements ; une partie est par ailleurs concernée par un espace boisé classé. Suite au

rapport et aux conclusions du commissaire enquêteur, qui considère que la nécessité de renforcer le réseau électrique n'est pas un réel obstacle à l'urbanisation du site et qu'il serait préférable de sécuriser le carrefour du chemin de Côte Linière sur la RD après l'aménagement de la zone AU, le secteur est reclassé en zone U_c. Ce nouveau classement libère la commune de l'obligation de modifier le PLU pour rendre le secteur urbanisable, mais permet aussi une urbanisation au coup par coup, en fonction des opportunités. L'EBC est maintenu. Une orientation d'aménagement et de programmation est conservée sur le périmètre de la zone, pour imposer, à travers la servitude prévue à l'article L123-2 b) du Code de l'urbanisme, la réalisation de 11 à 13 logements sur l'ensemble, dont

- sur la partie amont (parcelles 179 et 180) : 7 à 8 logements, dont au minimum 6 autre qu'individuel et 3 logements sociaux, en accession et/ou location ;
- sur la partie aval (parcelle 199) : 4 à 5 logements, dont 3 logements sociaux en accession et/ou location.

Les accès se feront, pour la partie haute, par le chemin de Côte Linière, pour la partie aval, sur la RD, pour rendre chaque opération indépendante l'une de l'autre.

Ainsi, 1,15 ha passent de zone 2AU en zone U_c. Les EBC sont conservés.

L'option d'une seule orientation d'aménagement et de programmation est retenue en distinguant deux secteurs, pour conserver l'esprit de la zone 2AU du départ.

3- Orientation d'Aménagement n°3 «La zone d'activités du Bessey»

Il conviendra de limiter la surface de la zone AU_e aux parcelles n° 528 et 531 ayant un accès direct sur la RD 12. La parcelle n° 82, retirée de la zone AU_e, sera classée en zone agricole (A).

→ Suite aux avis

- de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, qui demande de reconsidérer les surfaces en zone AU_e,
- de la Chambre d'Agriculture, pour qui cette zone semble incompatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale,
- de l'établissement public du SCOT, pour lequel la surface de cette zone est insuffisamment justifiée

suite également à la réserve du commissaire enquêteur,

la zone AU_e du Bessey, destinée aux activités économiques, est réduite aux parcelles 528 et 531. Environ 7 030 m² repassent ainsi en zone agricole. L'accès à la zone AU étant prévu par la parcelle 528, la parcelle 533, accès de la parcelle 532, est reclassée en zone U_e(anc), pour la libérer de la contrainte de l'opération d'ensemble.

4- Orientation d'Aménagement n°3 «Traversée de la RD 12»

La commune devra supprimer cette OAP et transcrire son contenu dans le rapport de présentation.

→ Cette OAP est supprimée et reprise dans le rapport de présentation.

5- Parcelle n° 179, Chemin du Lavoir, Le Royer

Il conviendra de classer la partie sud de la parcelle n° 179 en zone Uc, selon le schéma donné avec l'analyse de l'observation n° L-116.

→ Environ 760 m² passent de zone N en zone Uc le long du Chemin du Lavoir, afin de combler l'espace entre le chemin du Lavoir et une construction existante.

Le rapport de présentation, le règlement, le plan de zonage du PLU et tous les documents s'y attachant devront être mis à jour pour tenir compte des réserves formulées par les personnes publiques associées et par le commissaire enquêteur.

Recommandations

1- Observations formulées par les personnes publiques associées

De manière générale, la commune devra tenir compte des remarques et observations émises par les personnes publiques associées dans leurs avis.

→ Voir réponse apportée à chaque observation, sauf lorsque celle-ci fait l'objet de l'un des points développés par le commissaire enquêteur.

2- Parcelles n° AI 300, AI 617 et AI 264 situées au Pavillet entre le Chemin du Rochat et la Route du RI d'Olon

Le commissaire enquêteur préconise de classer la partie sud de la parcelle n° AI 300 et la partie nord de la parcelle n° AI 617 en zone Uc(anc). La partie sud de la parcelle n° AI 617 restant en zone agricole A, le long de la route du RI d'Olon.

Cette zone agricole pourrait éventuellement se prolonger sur la parcelle n° AI 295.

Il conviendrait de classer en zone Ah la parcelle n° AI 264 située Chemin du Rochat.

→ La partie sud de la parcelle AI 300, ainsi que la partie nord de la parcelle AI 618 (et non 617) sont reclassés en zone Uc(anc), suite à la recommandation du commissaire enquêteur. La limite sud de la zone, sur la parcelle 618, se situe dans le prolongement de celle de la parcelle 604 (comme c'était le cas pour la parcelle 617). Environ 3595 m² sont concernés par cette modification de zonage.

Dans la mesure où le propriétaire de la parcelle AI 295 n'a fait aucune observation pendant l'enquête publique, il ne semble pas justifié de déclasser une partie de son terrain.

Une zone Ah est créée autour de la maison et de son annexe situées sur la parcelle AI264 – chemin du Rochat, pour permettre d'éventuelles évolutions du bâti existant. Environ 1100 m² passent de zone A à Ah.

3- Parcelle n° 144 située entre l'OAP n° « Le Rosey » et le cimetière

Il conviendrait de modifier le zonage de la parcelle n° 144 pour passer de la zone naturelle (N) en zone agricole (A).

→ La parcelle 144, soit environ 3850 m², passe de zone N en zone A, en raison de son usage agricole.

4- Parcelles n°316 et 317, Chemin des Sources, le Haut de St-Cassien

Il conviendrait de classer les parcelles n° 316 et 317, dont l'accès se fait par le Chemin des Sources, en zone Uc(anc).

→ La parcelle AB 317 est aujourd'hui construite, comme l'indique le symbole ajouté à titre indicatif sur le plan de zonage. Cependant, la maison est en réalité bien plus au sud. Son positionnement est donc revu et implique l'extension de la zone Uc(anc) sur l'ensemble de la parcelle 317. La configuration du site et l'accès par le Chemin des Sources conduisent à classer également la parcelle 316 en zone Uc(anc). Environ 2690 m² passent ainsi de zone N en zone Uc(anc).

5- Parcelle n° 357, vieille bâtisse en pisé le long de la Route RD12

Le commissaire enquêteur recommande l'inscription de la vieille tour en pisé située le long de la Route RD12 sur la liste du patrimoine bâti remarquable et son affectation en une zone spécifique Nh nouvellement créée. Il est regrettable qu'elle soit enlaidie par des panneaux publicitaires.

→ Les constructions classées en Ah ou Nh correspondent à des habitations accompagnées de leurs annexes éventuelles. Ce bâtiment est un ancien atelier qui ne dispose pas de logement ; son classement en Nh n'est donc pas retenu. Il se situe par ailleurs dans un Espace Naturel Sensible (Marais de Charauze) et à proximité d'une zone humide.

La vocation de ce bâtiment (atelier) ne permet pas de le qualifier de « patrimoine bâti remarquable ».

6- Parcelles n° 71 et 641 situées Chemin de Tréfond, Les Gayères

Il conviendrait de mettre la totalité du bâtiment situé à cheval sur les parcelles n° 71 et 641 en zone Uc(anc).

→ un périmètre de 5 mètres autour du bâtiment est classé en zone Uc(anc) jusqu'au chemin de Tréfond. Ainsi, environ 470 m² passent de zone A en zone Uc(anc). Cette adaptation est possible, car le bâtiment se trouverait, sans cela, classé en deux zones différentes.

Suite à l'observation de la Chambre d'Agriculture, le bâtiment est indicé d'un « F ».

7- Parcelle n°199 située Chemin des Vignes, Le Carlin

Le commissaire enquêteur recommande la correction du plan de zonage du PLU afin d'inclure la parcelle n°199 dans la zone Ua puisqu'elle est raccordée à l'assainissement collectif.

→ environ 322 m² passent ainsi de zone Ua(anc) à Ua, en raison du raccordement à l'assainissement collectif de la maison .

8- Parcelle n° AI 611 située au Pavillet, entre le Chemin de la Côte Peyrolière et la Route du RI d'Olon

Le commissaire enquêteur préconise la modification de forme de la zone Ah jusqu'à la pointe du terrain sans toucher à la parcelle n° AI 420, propriété de la commune.

Cette modification est précisée avec l'analyse de l'observation n° O-408.

→ Suite à l'observation de l'Etat constatant un grand nombre de zones Ah et Nh et suggérant d'en reclasser certaines en zone U et au regard du petit groupement constitué par ce bâti, cette zone Ah est transformée en zone Uc(anc).

→ Suite à la recommandation du commissaire enquêteur, environ 187 m² passent de zone A en zone Uc(anc) et 150 m² de zone Ah (devenue Uc(anc)) en zone A. Dans la mesure où le propriétaire des parcelles voisines (609, 571) n'a fait aucune observation, le zonage retenu fait un coude.

9- Parcelle n° 320 située Chemin des Sources

Il est recommandé de placer la partie ouest de cette parcelle en zone Uc(anc), en continuité de la parcelle située au sud et de la zone Nh au nord.

Il est proposé également de reclasser la petite zone Nh adjacente située au nord en zone Uc(anc).

→ La parcelle 320 étant urbanisée sur trois côtés, la zone Uc(anc) est étendue dans le prolongement de la zone Nh, pour permettre une construction. La surface concernée s'élève à environ 1024 m².

En conséquence de cette modification, la zone Nh de la parcelle 247 devient également Uc(anc) (890 m² environ), ainsi qu'une partie de la parcelle 323, en lanière entre la zone Nh et la zone Uc(anc) (environ 70 m²).

10- Parcelles n° AI 645, 383, 384 et AI 483, 647 situées au Pavillet entre le Chemin de la Piaule et la Route du RI d'Olon

Il conviendrait de classer en zone agricole (A) les parcelles n° AI 645 (anciennement 385 sur le plan de zonage), 383 et 384 situées le long de la Route du RI d'Olon dont la vocation est purement agricole.

Il est proposé également de classer en zone Uc(anc) des petites parcelles n° AI 483 et AI 647.

→ Les parcelles AI 383, 384 et 385 (partie non construite, divisée depuis et devenue 645), soit environ 9650 m², sont reclassées de zone N en zone A. Les petites parcelles 557 à 561 sont également incluses dans cette zone A, dans un souci de cohérence globale du plan.

Les parcelles AI 483 et AI 647 sont incluses dans la zone Uc(anc), au regard de leur faible surface.

Le rapport de présentation, le règlement, le plan de zonage du PLU et tous les documents s'y attachant devront être mis à jour pour tenir compte éventuellement des recommandations formulées par les personnes publiques associées et par le commissaire enquêteur.