

XIII. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

SUR LE PROJET DE PLU :

Ces conclusions sont constituées de deux parties,

- la première synthétisant l'ensemble de ses appréciations sur les éléments étudiés et formulant ses principales motivations,
- la seconde partie conclusive encadrée par les textes et dégageant son avis final sous l'une des trois formes possibles : favorable, favorable sous réserve ou défavorable au projet.

PREMIERE PARTIE :

Le projet soumis à l'enquête publique comporte quelques faiblesses (A), mais présente pour l'essentiel plusieurs points forts (B).

A. SES FAIBLESSES :

1. EN LA FORME :

Règlement graphique :

Les 3 règlements graphiques n'indiquent pas les noms des communes voisines. De plus, le plan de zonage 4.3 indique de manière distincte les zones urbanisées ou urbanisables, mais pas les zones agricoles et naturelles environnantes : il faut se reporter au plan 4.2. du zonage général pour connaître la nature réelle des zones entourant les zones urbaines.

Les agrandissements au 1/ 2000° ne concernent que le Village et La Baudière, mais pas Les Sablières, La Maguière, Peroux.

La voie ferrée est à peine identifiable, de même que les voiries principale et secondaire.

Les règlements graphiques auraient pu comprendre les barres d'échelle millimétrées qui permettent, à l'aide d'un « clutch », de calculer sans hésitation les côtés d'une parcelle et sa superficie. La circonstance que ces barres figurent sur les cartes des OAP ne suffit pas pour les oublier sur les 3 règlements graphiques.

Risques : les zones de risques moyen (bleu) et fort (rouge) sont représentées sur les règlements graphiques par un rose et un bleu très pâles, et sont de ce fait peu évidentes.

Eau potable : Si les limites des périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable sont correctement placées, les périmètres immédiats Ncapi ne le sont pas, ni les périmètres rapprochés Ncapr .

Carte des aléas :

Si les cartes établies par Alp'Géorisques en novembre 2000, à l'échelle 1/ 10 000 et 1/ 5 000, sont bien annexées au dossier en annexe 5.5, il n'en est pas de même de la carte de localisation des phénomènes naturels établie au 1/ 25 000 par le service RTM, mais présentée au format A4, carte qui aurait été utile pour la délimitation des zones urbanisables (pages 293 à 303 du rapport de présentation du projet).

AU FOND :

Un glossaire aurait été le bienvenu pour expliquer certains termes très techniques inclus dans le rapport de présentation, termes auxquels le public n'est pas nécessairement habitué, notamment en matière d'environnement : mesophile, xerophile, milieu rudéral, etc. ?

RECODIFICATION du CODE de L'URBANISME

La recodification de la partie législative du livre premier du Code de l'Urbanisme, entrée en vigueur

au 1er janvier 2016, nécessite d'annexer au rapport de présentation du projet, un tableau de correspondance entre les nouvelles et anciennes références législatives, afin de moderniser le contenu du plan local d'urbanisme.

A cette fin, une nouvelle écriture de la section 1 permettrait d'indiquer d'une part les destinations de construction, les affectations du sol et les activités interdites, et d'autre part les affectations du sol et les activités soumises à conditions particulière

Règlement écrit :

Eau potable :

La protection des captages d'eau destinée à l'alimentation humaine implique d'ajouter au règlement écrit diverses interdictions, notamment en zone Ncapi, seules les activités de contrôle et d'exploitation du point d'eau sont autorisées, et en zone Ncapr du captage FOURNACHES, plusieurs autres interdictions tenant aux constructions, dépôts, canalisations et réservoirs, épandages, exploitation du sol et du sous-sol.

Risques naturels :

Le règlement écrit ne précise pas quels secteurs des zones U, A et N sont exposés aux risques naturels dans ses différents chapitres des titres 2, 3 et 4.

ZONES URBAINES :

L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U. a initié la nécessité de construire des logements locatifs sociaux (L.L.S.) ; ses dispositions ont par la suite été assouplies ou modifiées en profondeur par les lois successives E.N.L , MOLLE ou Duflot. Bien que la commune ne soit pas concernée par de telles dispositions, l'urbanisation projetée par la commune pourrait toutefois s'accompagner de la production de L.L.S. au profit des ménages ou personnes isolées de la population de Saint-Lattier ne disposant que de faibles revenus. Cela correspondrait à l'effort collectif d'accroissement de l'offre en logements abordables souhaité par le SCoT

ZONES AGRICOLES :

Consommation d'espace :

L'élaboration du projet de PLU a pour conséquence une consommation supplémentaire de 8.89 ha de terres agricoles au profit de l'urbanisation, consommation concentrée sur le hameau de la Baudière. Bien que limitée (0.5% de la superficie du territoire communal (1712 ha), elle s'ajoute aux 11.38 ha consommés au cours des 10 dernières années. En outre, cette consommation excède l'objectif du SCoT limité à 7 ha de surfaces constructibles habitables.

Diversification de l'activité agricole :

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) promeut une diversification des activités agricoles, notamment sous la forme de gîtes à la ferme. Cette diversification doit rester une activité accessoire de l'exploitation agricole, et être considérée comme une « sous-destination » d'une exploitation agricole. Elle sera de plus soumise au règlement écrit de la zone agricole qui n'autorise en zone A que les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Extensions et annexes des bâtiments d'habitation en zone agricole :

Le règlement écrit autorisant ces extensions ou annexes nécessite des compléments de précisions, afin d'assurer la préservation de l'activité agricole. Ces précisions concernent notamment la zone d'implantation des extensions (en continuité de l'habitation principale) et la hauteur au faîtage limitée à 7 m. Pour les annexes, l'implantation sera à moins de 20 m de l'habitation, la hauteur limitée à 4 m, et l'emprise au sol limitée à 30 m².

Changement de destination des bâtiments agricoles

Cette diversification de l'activité agricole autorise un changement de destination des bâtiments agricoles, objectif du PADD (dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole). Le CDPENAF consultée à ce sujet, a émis un avis simple. Ce changement nécessite sa justification dans le projet de PLU, laquelle n'a pas été apportée, en dépit d'une liste de critères présentée. En effet, l'activité agricole ne doit pas être compromise par ce changement de destination. En outre, cette utilisation nouvelle de bâtiments induit la réalisation d'équipements publics (eau, électricité, assainissement,...), que le projet n'évoque pas. Enfin, s'agissant d'habitations, ce changement doit être analysé en fonction des risques naturels connus sur l'emprise.

Le règlement graphique devrait indiquer les bâtiments susceptibles d'être affectés par ce changement de destination.

Bâtiments agricoles remarquables :

Ce changement de destination concerne 7 bâtiments repérés sur le règlement graphique, mais le projet de PLU ne précise pas si ce changement de destination peut compromettre l'activité agricole, (notamment par l'application du principe de réciprocité (article 111-3 du code rural) entre les bâtiments d'élevage et les habitations).

Traitement paysager et environnemental :

Bien que le règlement écrit prévoit un aménagement paysager autour des bâtiments agricoles, cette disposition ne devrait pas apporter des contraintes excessives pour les exploitants, mais tendre vers la recherche d'une meilleure intégration paysagère.

Règlement écrit

Les définitions des annexes et des extensions méritent d'être complétées

Les volumes des bâtiments agricoles ne devraient pas être contraints par un règlement trop strict, notamment pour les hauteurs des silos, ou pour les pentes de toitures.

Règlement graphique :

Les exploitations agricoles représentées sur le règlement graphique ne font pas la distinction entre les bâtiments d'élevage, pour lesquels un périmètre de protection sanitaire s'applique et rend inconstructible la zone de ce périmètre, et les bâtiments techniques (hangars de stockage, serres), auxquels le principe de réciprocité (article 111-3 Code rural) ne s'applique pas.

D'autre part, ni le règlement graphique, ni le règlement écrit, ne définissent le zonage des secteurs agricoles protégés (Ap) créés. La création de ces secteurs motivée par l'interdiction de constructions ne doit pas pour autant interdire le développement des exploitations et bâtiments agricoles existants (extensions ou projets) dans ces secteurs Ap. Le périmètre de ces zones Ap mérite également d'être justifié par les développements agricoles souhaités.

Secteurs de taille et de capacité limitée d'accueil (STECAL)

Le projet de PLU prévoit la création de trois STECAL liées à l'activité économique, représentant 2.70 ha au projet de PLU, soit 0,15 % de la superficie communale :

Ces 3 STECAL sont dénommés Ne, ce qui laisse supposer qu'ils sont en zone naturelle. Le règlement écrit les répertorie en effet au titre 4 Dispositions applicables aux zones naturelles. Mais, destinés à l'activité économique, ils se trouvent tous trois en zone agricole, qui est également une zone d'activité économique. La CDPENAF est donc compétente, ratione loci- pour émettre un avis simple sur le projet de règlement autorisant leur délimitation.

Ces STECAL ont pour objet de protéger et pérenniser trois activités économiques de garage automobile, de vente de matériels agricoles et de menuiserie.

L'avis de la CDPENAF a pour effet d'encadrer fortement l'urbanisation de ces trois zones et leur capacité d'accueil, notamment en limitant l'emprise au sol des constructions à 100 m², leur hauteur à 9 m, afin de garantir l'insertion des constructions dans l'environnement.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dans le projet de PLU, les zones naturelles et forestières passent de 727 ha (soit 40% du territoire communal) à 588 ha (32%). L'importance des forêts dans la commune doit donc être soulignée. Ainsi que son rôle économique, notamment en matière d'emploi. Afin d'assurer ce rôle, le projet de PLU aurait pu insister sur les possibilités d'exploitation des forêts par :

- un règlement plus favorable aux nécessités de l'exploitation forestière, en zones N,
 - une prise en compte des difficultés de circulation liées à l'implantation de nouvelles constructions,
 - une voirie adaptée aux grumiers, et une sélection de sites de dépôts de grumes,
 - une adaptation du règlement au profit des plates-formes bois- énergie en zones A ou N.
-

Assainissement :

Eaux usées :

La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement depuis juillet 2016. Ce zonage a fait l'objet d'une enquête publique fin 2006, avec l'intercommunalité des communes du SIVU. La commune détient la compétence « collecte assainissement » sur son territoire.

Le réseau d'assainissement collectif raccordé à la STEP correspond au seul hameau de la Baudière

Par contre, les tronçons anciens du Village rejettent sans traitement les eaux usées dans l'Isère. Bien qu'il ne s'agisse que d'eaux usées d'origine humaine, il est dommage qu'au XXI^e siècle, des habitations ne soient pas encore reliées à une STEP. La commune devrait mettre en œuvre un programme de rattachement de ces habitations au réseau d'assainissement collectif.

En effet, l'objectif d'interdiction de dégradation de la qualité des milieux récepteurs, défini par la Directive Cadre sur l'Eau (D.D.E.) et le SDAGE Rhône – Méditerranée, s'applique à l'assainissement non collectif pour la protection de l'eau.

Mais la pollution des sols et des sous-sols est tout autant néfaste. Une attention particulière devrait donc être apportée, avec l'aide du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC), relevant de la compétence de la communauté de communes de Saint-Marcellin, sur les nombreuses installations individuelles encore non conformes (près de 80 % des 213 abonnés au SPANC).

Le zonage en 3 couleurs des 3 zones (rouge inapte à l'épandage souterrain, jaune apte sous contraintes spéciales, et verte apte sans contraintes), ne semble pas avoir été représenté sur les 2 cartes du zonage d'assainissement.

Eaux pluviales :

Alors que le projet indique que le réseau est séparatif à 100%, l'examen des 2 cartes au 1/5 000^e annexées au projet montre que, pour l'essentiel, les eaux pluviales du village sont gérées exclusivement à la parcelle, soit par infiltration, soit par rétention avec rejet du débit de fuite vers un réseau ou un fossé existant pouvant le recevoir.

Et le territoire de la commune ne possède aucun bassin de rétention.

Voirie :

L'orientation d'aménagement et de programmation OAP 2 va entraîner une urbanisation le long de la RD 1092. La limite d'agglomération pourrait être déplacée au droit du giratoire de la Baudière.

Nuisances sonores :

La fréquentation des axes routiers impose aux entreprises du bâtiment de prendre en compte ces nuisances sonores afin d'assurer l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, notamment ceux prévus dans les deux OAP le long de la RD 1092.

Risques :

Risques naturels :

Le projet fait état de risques inexistantes sur le territoire communal (avalanches, marécages).

D'autre part, les chapitres des titres 2, 3 et 4 du règlement écrit, relatifs aux zones U, A et N, ne précisent pas les secteurs exposés aux risques naturels.

Le secteur des Fauries, bien qu'urbanisé depuis plus de cent ans, pose un problème particulier permanent de délimitation de la zone rouge d'interdiction de construction (sauf exceptions), lié aux consignes des services publics en matière de risque d'inondation de l'Isère.

Protection contre l'incendie :

Malgré une note technique du SDIS départemental décrivant les différentes dispositions à prendre pour assurer le débit en eau et la libre circulation des engins de lutte contre les incendies, le rapport de présentation ne semble pas faire référence à ces consignes. Ni la carte des servitudes d'utilité publique.

En dépit de ces faiblesses, le projet présente un ensemble de points forts.

B. SES POINTS FORTS

Auparavant, la commune était régie par un POS initial approuvé le 19 septembre 1986, puis le 13 février 2001, révisé le 14 décembre 2009, et modifié le 5 novembre 2012. Le projet de PLU prend ici toute son importance pour redéfinir de manière globale et coordonnée, l'avenir de la commune.

En la forme :

Les règlements graphiques sont édités à une échelle convenable, - du moins pour le Village et La Baudière-, ce qui permet une lecture aisée des numéros de parcelles et une vision précise de celles-ci.

AU FOND :

1.La concertation préalable et son bilan :

La concertation a débuté dès le 7 avril 2015 pour s'arrêter lors de l'établissement final du projet de révision du PLU. Conformément à la délibération du conseil municipal du 7 avril 2015, la concertation a respecté les modalités suivantes :

- a) l'organisation de quatre réunions publiques :
- le jeudi 11 juin 2016 pour présenter le diagnostic territorial et les principaux enjeux,
- le jeudi 7 avril 2016 pour échanger sur le projet d'aménagement et de développement durable,
- le lundi 27 juin 2016 afin de proposer le zonage et le règlement,
- le jeudi 1^{er} décembre 2016 pour représenter le zonage et le règlement, mis à jour suite aux différentes réunions avec les services de l'État notamment.

Ces quatre réunions publiques ont été précédées de la distribution dans les boîtes aux lettres d'une feuille d'information municipale, de l'insertion sur le site Internet de la commune, de l'affichage d'une affiche de format A3, de plusieurs publications dans le Dauphiné Libéré entre le 25 mars et le 1^{er} décembre 2016.

La commune a également organisé des réunions avec les personnes publiques associées en date du :

- le jeudi 7 avril 2016 pour présenter le diagnostic et le PADD,

- le lundi 20 juin 2016 afin d'exposer le zonage et le règlement de chaque zone.
Dans ces réunions, les PPA ont pu suivre l'avancée du PLU et transmettre leurs remarques et requêtes qui ont pu être intégrées dans le dossier finalisé.
- b) une information sur l'avancement du PLU à l'aide des bulletins municipaux distribués dans toutes les boîtes-aux-lettres:
 - en janvier 2015 sur le lancement de la procédure de révision du PLU ;
 - en janvier 2016 sur l'avancée de la révision du plan local d'urbanisme ;
- c) le registre destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée a été mis à la disposition du public à partir du 8 avril 2015 et jusqu'à la phase « arrêt ». Il a recueilli une quinzaine de remarques, dont certaines ont été retenues pour enrichissement du projet.
- d) un panneau d'exposition a été placé en mairie pour présenter la procédure de révision du PLU ;
- e) les documents de synthèse présentés lors des trois réunions publiques ont été tenus à la disposition du public en mairie,
- f) la réunion de concertation avec les agriculteurs s'est tenue le 10 mars 2015.

Ainsi, l'ensemble du public a été régulièrement informé tout au long de la procédure et a pu s'exprimer à travers les différents supports mis à sa disposition.

Le document « bilan de la concertation » annexé à la délibération d'arrêt du PLU, a établi la synthèse des observations écrites formulées dans les supports de la concertation mis à disposition du public. Des réponses adaptées ont été apportées à ces observations posées sur plusieurs thèmes évoqués dans les différentes pièces qui le composent (PADD, OAP, règlements écrit et graphique) comme le démontre le bilan de la concertation, et ceci dans le respect des dispositions réglementaires.

Ce bilan a été entériné par délibération du conseil municipal du 13 février 2017.

Avis motivé du C-E :

En conclusion, le C-E constate la cohérence de l'action du maître d'ouvrage avec le projet tel qu'il a été entrepris.

En dépit de certaines contestations ou observations émises au cours de la concertation préalable, mais non suivies d'effet dans le projet de PLU, le C-E rappelle que la responsabilité de l'élaboration du projet de PLU incombe à la seule équipe municipale, élue démocratiquement sur son programme et investie à ce titre de l'autorité publique. Elle est seule habilitée à décider du choix des secteurs à urbaniser, sous le contrôle de l'Etat, et en fonction des spécificités et contraintes locales définies dans les documents supra-communaux.

En conséquence, le commissaire-enquêteur émet un **avis favorable** sur le bilan de la concertation préalable. Conformément aux dispositions des articles L 103-1 à L 103-6 du code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage a correctement organisé la concertation préalable tout au long de la procédure de révision du POS en projet de PLU.

2.Croissance démographique projetée :

La commune est classée par le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT (approuvé le 21 décembre 2012) comme pôle secondaire du territoire de la région urbaine de Grenoble

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) prévoit un objectif de production de logements de 5,5 logements maximum par an pour 1 000 habitants, soit un maximum de 7 logements par an, compte tenu d'une population de 1 270 habitants. Les orientations du SCoT prévoient donc une production maximum de 84 logements à l'horizon de 12 années.

La commune ne souhaite pas déborder ses capacités d'accueil de la commune, capacités liées aux infrastructures (groupe scolaire et réseau d'assainissement). Toutefois, l'OAP du Cutil, objet de la

révision de 2012, dégage à elle seule la possibilité d'une centaine de logements. Mais elle se trouve au centre du village : de ce fait, sa centralité répond aux exigences du législateur pour être urbanisée.

De plus, la commune fait un réel effort de limitation des emprises foncières, avec des parcelles de 400 à 700 m², en lieu et place des 1200 m² du POS. Cette optimisation de la taille des parcelles a un effet direct sur l'augmentation du nombre d'habitants.

Compte tenu de l'évolution à la baisse de la taille des ménages (2.5 pour la commune), cette production d'une centaine de logements amènerait une population supplémentaire de 250 personnes sur une dizaine d'années. Soit 1.90% par année. Cette augmentation annuelle, bien que supérieure à celle de la communauté de communes, reste dans des limites raisonnables.

Avis motivé du C-E :

Bien que la superficie de l'OAP soit assez importante, sa position intégrée au tissu urbain existant plaide en sa faveur. La présence des réseaux à proximité est un autre élément en faveur de cette urbanisation. Cette urbanisation rentabilise l'important effort financier communal déjà réalisé pour l'assainissement. Pour ces raisons, le C-E émet en conséquence **un avis favorable**.

3. Production de logements neufs :

Les objectifs de constructions de logements neufs, définis au prorata du nombre d'habitants et différenciés selon les pôles (secondaires ou locaux), affectent à la commune une production de 7 logements par an, soit 96 logements sur 12 ans. Mais le projet de PLU affiche un potentiel de construction plus ambitieux que les objectifs du SCoT, car la commune est tenue par la nécessaire prise en compte de l'urbanisation de l'éco-quartier du Cutil, qui prévoit à elle seule une centaine de logements nouveaux pour les 12 prochaines années.

Toutefois, la limitation, prévue par le projet de PLU, des emprises foncières à 350 m² pour les logements collectifs et à 700 m² pour l'habitat individuel, en lieu et place des 1200 m² de consommation foncière moyenne constatés dans le précédent POS, va dans le sens d'une augmentation du nombre des logements de petite taille, actuellement sous-représenté (36%) dans le parc de logements, par rapport au nombre de logements de 5 pièces ou plus (64%).

Cette production de petits logements correspond plus à la taille moyenne des ménages constatée dans la commune : 2,5 personnes.

Ainsi, la production d'une centaine de logements d'ici 2027, sur une période de 10 ans, devrait permettre de conforter une urbanisation progressive et coordonnée, implantée au sein de l'enveloppe urbaine.

Avis motivé du C-E :

La production de cette centaine de logements, bien qu'excédant le maximum affecté par le SCoT, devrait permettre à la commune de répondre à la demande de logements neufs plus petits et mieux adaptés à la taille des ménages, plus centralisés dans le tissu urbain et plus proches des commerces et services, également bien desservis par les réseaux existant à proximité. En conséquence, le C-E émet **un avis favorable**.

4. Formes urbaines et diversification. Réduction de la consommation d'espace :

Le projet de PLU se réfère au SCoT pour réduire la consommation d'espace, en diversifiant les formes urbaines. La zone UC du Cutil présente à elle seule un potentiel de plus de 3,5 ha libres de construction. Associée avec la zone Uba au Nord de la Baudière, les deux OAP projettent la construction d'une part plus importante de logements intermédiaires et petits collectifs, représentant 40 % de l'ensemble construit. Ces logements collectifs auront une enveloppe foncière de 350 m² en moyenne. Les logements individuels bénéficieront d'une emprise foncière de 700 m² en moyenne.

Ces emprises foncières sont à rapprocher des emprises foncières constatées dans le précédent POS : 1200 m². Le projet de PLU est donc bien en phase avec les normes supérieures qui imposent une réduction de la consommation d'espace.

Avis motivé du C-E :

L'aménagement du Cutil s'accompagne d'un développement raisonné et limité à l'urbanisation des dents creuses. En dépit d'une enveloppe urbanisable supérieure aux objectifs du SCoT, les objectifs du projet de PLU en matière de modération de la consommation d'espace restent compatibles avec les orientations du SCoT. Compte tenu de ces observations, le C-E émet un **avis favorable**.

5.Compatibilité avec les documents de normes supérieures :

Le PLU doit être compatible avec les dispositions des documents supra communaux.

La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Cependant la doctrine et la jurisprudence permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions de rang supérieur.

Compatibilité avec la loi ALUR:

Le projet doit respecter les dispositions de la loi ALUR. Le projet de PLU prévoit une consommation de 10,77 hectares (10,38 ha pour le logement et 0,39 ha pour l'économie), bien en deçà de celle constatée antérieurement (11,38 hectares)

Le projet consacre un effort important d'économie de terrains, en réduisant les moyennes de 1200 m² d'emprises foncières antérieurement constatées, à 700 m² pour les logements individuels et de 350 m² pour les logements collectifs.

Avis motivé du C-E :

Ce projet applique donc correctement la modération de la consommation de l'espace et participe à la lutte contre l'étalement urbain. Il justifie un **avis favorable** du C-E.

Compatibilité avec le SCoT :

En dépit d'un avis rendu tardivement, après le délai de trois mois imparti aux personnes publiques associées pour rendre leur avis, ce projet de PLU examiné par le SCoT tend vers une compatibilité avec l'avis de celui-ci. Bien que l'opération du Cutil consomme un espace important (3,5 ha), le projet urbanistique s'emploie à optimiser cet espace avec des parcelles de terrains de tailles plus réduites que précédemment.

Le projet de PLU prend en compte, en effet, les objectifs de développement durable énoncés à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme. Les choix opérés par la commune respectent les objectifs du SCoT.

Orientation n° 1 :préserver et mettre en valeur la caractère rural

- 1) conforter l'activité agricole : préservation des terres agricoles, favorisation de l'activité agricole
- 2) préservation des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité : les zones N sont bien délimitées ;
- 3) favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du patrimoine bâti : la transformation en habitations des bâtiments agricoles à l'abandon est à l'ordre du jour,
- 4) maintenir les identités (perspectives, entrées de ville)

Orientation n° 2 : maîtriser le développement démographique en respectant la consommation d'espace et l'étalement urbain :

- 1) dimensionner l'offre de logements : une centaine est ainsi programmée

- 2) favoriser le développement à l'intérieur des enveloppes existantes : la centralité est respectée
- 3) limiter la consommation d'espaces : les emprises foncières sont réduites,
- 4) densifier le tissu urbain : la réduction des emprises va de pair avec leur concentration sur le tissu existant

Orientation n° 3 : polariser et prioriser le développement sur la Baudière et le Village :

- 1) affirmer la bipolarité communale,
- 2) limiter le développement des hameaux : seules les dents creuses sont urbanisables,
- 3) garantir une évolution des constructions isolées : les extensions limitées sont autorisées, 1) diversifier les équipements publics,
- 4) améliorer les circulations,
- 5) améliorer les espaces publics.

Avis motivé du commissaire-enquêteur (C-E) :

Le C-E constate la parfaite adéquation de ce projet avec les objectifs de développement durable (article L 101-2 C.U.). En effet, la commune a défini ses orientations de manière à assurer un équilibre de ses fonctions, en créant les conditions favorables au maintien ou au développement des services et équipements, tout en limitant la consommation d'espace et la péri-urbanisation, au moyen d'une modération de sa croissance démographique.

Le C-E émet en conséquence un **avis favorable** sur la compatibilité du projet avec les objectifs de développement durable.

Compatibilité avec le programme local de l'habitat (PLH) :

La commune n'est pas concernée à ce jour par un programme local de l'habitat (PLH). Dès que le nouveau PLH sera élaboré, le PLU devra être compatible avec ces dispositions

Toutefois, le projet de PLU intègre bien le problème de l'habitat à travers une réflexion sur le parcours résidentiel. La diversification des habitats demandée par le SCoT porte sur une emprise foncière de 700 m² pour l'habitat individuel et de 350 m² pour l'habitat groupé

Avis motivé du commissaire-enquêteur (C-E) :

Le C-E constate la modération du projet et sa compatibilité avec les normes supérieures évoquées ci-dessus. Il émet un **avis favorable** au projet.

6. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Les directives du SDAGE 2016-2021 sont la référence pour la cohérence des milieux aquatiques et la gestion de l'eau.

Le projet de PLU respecte les dispositions du SDAGE, puisqu'il privilégie la prévention, met en œuvre le principe de maintien en l'état des milieux aquatiques, assure une gestion durable des services publics de l'eau, renforce la cohérence entre l'aménagement du territoire et la gestion de l'eau, lutte contre les pollutions, préserve le fonctionnement des milieux aquatiques et zones humides, enfin il augmente la sécurité des populations exposées aux inondations.

Avis motivé du commissaire-enquêteur (C-E) :

Le C-E émet un **avis favorable** sur ce point.

7. Economie :

La commune compte peu d'établissements. Son économie est de ce fait fragile. La création de zones Ue d'activités économiques diversifiées, prévue par le projet de PLU, devrait conforter cette économie locale.

Avis motivé du commissaire-enquêteur (C-E) :

Le C-E émet un **avis favorable** sur ce point. Cette promotion accordée à l'établissement d'activités économiques diversifiées devrait permettre de redonner vie au centre urbain et éviter aux habitants de se déplacer dans les communes voisines pour trouver les biens et services de première nécessité.

8. Agriculture :

L'agriculture représente un volet important de l'économie locale, avec 1147 ha de zones agricoles (soit 63% du territoire). Elle tend à se spécialiser vers l'exploitation de noyeraies, spécialisation qui crée une dépendance économique, et d'autre part exige un réseau d'irrigation adéquat. L'élevage régresse en nombre de têtes de bétail. Toutefois, le projet de PLU soutient ce secteur économique très présent, en limitant le mitage des surfaces agricoles, et en favorisant le maintien des exploitants sur leurs exploitations.

POS 2008				PLU 2017			
Zones urbaines	Total U	88.55	4.88%	Zones urbaines	Total U	75.90	4.13%
Zones d'urbanisation future	Total NA	15.06	0.83%	Zones d'urbanisation future	Total AU		
Zones agricoles	Total NC	981.79	54.17%	Zones agricoles	Total A	1147.81	63.30%
Zones naturelles	Total N	727.00	40.12	Zones naturelles	Total N	588.70	32.45%
Total communal		1 812.40		Total communal		1 812.40	

Avis motivé du commissaire-enquêteur (C-E) :

Le projet de PLU maintient leur part prépondérante de territoire aux exploitations agricoles, en dépit d'une réduction lente du nombre d'exploitants. Le C-E émet un **avis favorable** au projet sur ce point.

9. Eau potable :

La commune dispose d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAP) depuis 2013. Elle dispose de 2 captages. La ressource de 930m³/jour est suffisante, compte tenu d'une consommation portée à 330 m³/jour, conséquence de l'arrivée de 250 nouveaux habitants prévus dans le projet.

Avis motivé du commissaire-enquêteur (C-E) :

Le C-E émet un **avis favorable**, compte tenu de l'anticipation de la consommation d'eau potable en rapport avec les capacités des captages.

10. Assainissement :

Eaux usées :

La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement depuis juillet 2016. Ce zonage a fait l'objet d'une enquête publique fin 2006, avec l'intercommunalité des communes du SIVU. La commune détient la compétence « collecte assainissement » sur son territoire.

Bien que le réseau d'assainissement collectif raccordé à la STEP ne corresponde pour l'instant qu'au seul hameau de la Baudière, la commune envisage de raccorder à court ou moyen terme, les hameaux des Fauries et du Village au réseau collectif, pour un montant évalué à 1 585 000 €.

La capacité de la station d'épuration (STEP) de l'ordre de 107 900 équivalents –habitants (E.H.), est parfaitement en mesure de recevoir les compléments d'eaux usées générés par les futurs habitants.

Avis motivé du commissaire-enquêteur (C-E) :

L'effort financier de la commune pour compléter son réseau d'assainissement collectif, afin d'éviter une pollution des sols et sous-sols, est à noter. Le C-E émet en conséquence un **avis favorable**.

11. Environnement :

L'ensemble des zones humides identifiées à l'inventaire départemental est classé en zone Nco de protection écologique et des ripisylves de l'Isère, soit en zone naturelle N, soit en zone Ncap de protection de captage d'eau potable, soit enfin en zone agricole A.

Il en est ainsi des trois ZNIEFF de type I de la Chaise, de Bel Air et des Cumières, de même que les deux ZNIEFF de type II de l'Isère, et des collines drômoises. Ainsi 99,5% de la zone des ZNIEFF bénéficie d'un zonage naturel ou agricole.

Le territoire communal constitue une véritable trame verte et bleue jouant le rôle de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

L'étalement urbain, contenu dans les zones déjà urbanisées, ne perturbe pas les milieux naturels

Avis motivé du commissaire-enquêteur (C-E) :

Le projet de PLU a donc un effet positif sur la protection de l'environnement. Le C-E émet en conséquence un **avis favorable**.

12. Patrimoine :

Le rapport de présentation analyse de manière détaillée, sur une vingtaine de pages, le patrimoine communal, parfois très ancien (motte castrale, églises, lavoirs,

Avis motivé du commissaire-enquêteur (C-E) :

Le règlement du projet de PLU organise la protection de ce patrimoine archéologique et architectural. Le C-E émet un **avis favorable** sur cette protection.

13. Risques :

La commune est essentiellement concernée par les risques de crues torrentielles et d'inondation.

Avis motivé du commissaire-enquêteur (C-E) :

Hormis le secteur des Fauries qui pose un problème permanent de délimitation de la zone rouge inconstructible (sauf exceptions), les 3 règlements graphiques annexés au projet prennent bien en compte les risques naturels. Pour cette raison, le C-E émet un **avis favorable au projet** pour sa prise en compte correcte des risques pouvant affecter la sécurité des personnes et des biens.

14. Indicateurs de suivi :

La fréquence prévue pour le suivi de l'état de conservation des habitats est biannuelle pour les habitats situés en zones humides, sur pelouses sèches et les ZNIEFF, et annuelle pour les zones classées N, Nco et Ncap (corridors écologiques)

Avis motivé du commissaire-enquêteur (C-E) :

La fréquence du suivi présente une bonne cadence. Le C-E émet un **avis favorable**.

SECONDE PARTIE

LES TEXTES :

Le commissaire-enquêteur rappelle les dispositions de l'article L 121-1 du C.U.:

« Les SCOT, les PLU et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, - et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, - et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, ..., des besoins présents et futurs, en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, ... -ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, - la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, -la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, -la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, -la prévention des risques naturels, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature »

Les développements décrits et analysés, ci-dessus, au chapitre B.Points forts, confirment l'application correcte par ce projet de PLU, de l'ensemble des objectifs du développement durable précisés par l'article L 121-1 C.U.

Et les dispositions de l'article L 110 du Code de l'Urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, ... les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Cet article énumère l'ensemble des éléments constitutifs du patrimoine commun et rappelle l'intérêt général de leur protection. Il définit la responsabilité de la commune pour mettre en œuvre son projet de PLU. La commune a correctement établi son projet au travers des objectifs suivants :

- les conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports :
- la gestion des sols de façon économe,
- la réduction des consommations d'énergie,
- la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques,
- la sécurité et la salubrité publiques,
- la rationalisation des déplacements.

Les objectifs fixés par l'article L 110 sont mis en oeuvre et respectés par le projet.

AVIS FINAL

Le commissaire-enquêteur constate la parfaite adéquation du projet de PLU,
-d'une part avec les normes supérieures qui s'imposent à la commune,
-d'autre part, avec les dispositions législatives citées plus haut et retranscrites dans les documents du projet.

En conséquence, il émet un **avis favorable** à ce projet, en l'accompagnant des recommandations suivantes :

1. une forte recommandation afin que le maître d'ouvrage mandate un bureau d'études hydrologiques pour engager le processus de détermination technique, des risques d'inondation susceptibles d'affecter le hameau des Fauries et des risques de crues torrentielles affectant certaines habitations, avant de se rapprocher des services publics en charge de la protection des personnes et des biens, pour définir avec ces derniers une procédure d'examen contradictoire, au cas par cas, des risques susceptibles de survenir et des limites de zones à redéfinir ;
2. prévoir des logements locatifs sociaux au Cultil,
3. compléter les règlements écrit et graphique, le rapport de présentation et les annexes ;
4. apporter les modifications nécessaires demandées par la CDPENAF, au règlement pour les STECAL et les changements de destination;
5. apporter les modifications au règlement de la zone agricole et au rapport de présentation, conformément aux avis de la chambre d'agriculture ;
6. adapter le règlement afin de favoriser l'implantation des commerces de détail, et soutenir l'économie locale.

Le commissaire-enquêteur

:Le 10 novembre 2017



