

DEPARTEMENT DE L'ISERE

Commune de VEYRINS-THUELLIN

ENQUÊTE PUBLIQUE relative à la révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

du 2 juin au 5 juillet 2017



CONCLUSIONS MOTIVEES

La commune de Veyrins-Thuellin a fusionné avec la commune des Avenières au 1^{er} janvier 2016, en donnant la compétence « documents d'urbanisme » à la commune nouvelle, cependant chacune des communes avait engagé, avant la fusion, une procédure de révision de PLU et l'a menée à son terme : la présente enquête porte sur la révision du PLU de Veyrins-Thuellin (les Avenières a approuvé son nouveau PLU le 27 septembre 2016).

La commune de Veyrins-Thuellin a établi un diagnostic très complet du précédent PLU de 2004, et, en tenant compte des orientations du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné, en respectant les lois SRU, Grenelle et ALUR, devant le constat d'un éparpillement assez conséquent, d'une grande consommation d'espace, à partir de la volonté principale de recentrer l'urbanisation sur les centres-bourgs et de limiter l'étalement urbain elle a élaboré son PLU.

Le PADD a été développé selon quatre axes :

- Préserver l'identité rurale et le cadre de vie
- Recentrer le développement de l'habitat
- Conforter l'animation locale et économique
- Favoriser la mobilité douce et repenser la place de la voiture

L'ensemble du projet est développé dans le Rapport d'Enquête joint dont les conclusions motivées sont indissociables.

Considérant les aspects positifs du projet de PLU de Veyrins-Thullin et les objectifs du PADD transcrits dans le règlement écrit et graphique du PLU (développés dans le chapitre VII - ANALYSE ET AVIS SUR LE PROJET du Rapport d'Enquête), les principaux étant :

- Que la commune a pris un engagement fort, que je soutiens, par rapport à la réduction de la consommation foncière et qu'elle a une grande exigence en limitant l'extension des zones d'urbanisation (réduction de l'extension foncière diminuant de 80% par rapport à la décennie précédente).
- Qu'ainsi, le PLU respecte les objectifs du SCoT en matière d'extension en n'autorisant que 2 ha de développement pour l'habitat à l'horizon 2027 (contre 14 ha dans le PLU précédent).

- Que les zonages pour le développement de l'habitat sont correctement adaptés : recentrage de l'habitat en centre-bourg (zone Ua et OAP assurant une densification), possibilité de construire dans les zones Ub, zones d'extension autour des centres-bourgs, mais limitation au plus près de l'urbanisation pour les secteurs de hameaux Uc.
- Que la commune est riche d'un patrimoine bâti qu'elle a bien protégé : d'une part, en instaurant des règles pour les nouveaux habitats (notamment en zone Ua) assurant une bonne intégration avec le bâti ancien, d'autre part, en classant une trentaine de bâtiments anciens de caractère dauphinois, identifiés en zone A, comme pouvant changer de destination.
- Que la commune a un paysage de coteaux à protéger, en partie déjà dégradé par l'implantation de villas qui s'assurent d'une vue surplombante, mais sont aussi visibles de loin, et que la réduction drastique du développement des hameaux sur les coteaux sera de nature à préserver ce paysage.
- Que la commune a affiché la volonté d'assurer une mixité sociale traduite dans le règlement par l'obligation de 30% de logements locatifs sociaux pour toute opération d'habitat de plus de 6 logements ou comportant plus de 400m² de surface de plancher.
- Que les zones agricoles et naturelles sont bien protégées par un classement adapté (A ou N), et que la commune étant riche d'un milieu naturel de zone humide en plaine, de bosquets, de haies sur les coteaux, les trames verte et bleue et les corridors écologiques assurent la préservation de la biodiversité liés à ces milieux naturels.
- Que la commune a assuré la sécurité des personnes et des biens en réalisant une carte des aléas à l'occasion de ce PLU.
- Que la commune va mettre en place des cheminements piétons en centre-bourg et une liaison douce (piétons, deux-roues) vers les Avenières.
- Que ce PLU est globalement respectueux de l'environnement, de la préservation du cadre de vie de ses habitants et dans le respect des lois ALUR et Grenelle
- Qu'un projet de PLU est un acte collectif, d'intérêt général et pas seulement de niveau communal (le respect du SCoT et des lois supra-communales garantissent d'ailleurs une approche collective à l'échelle d'un territoire).
- Que certains propriétaires, ayant le sentiment d'être lésés par un classement de leur terrain en zone A ou N, ne doivent pas oublier que leur précédente « richesse » était due à la chance d'avoir un terrain à un emplacement donné, intégré autrefois en zone U d'un trait de crayon et que les règles ayant changé, ce privilège peut être remis en cause, sans notion de préjudice.

Mais par ailleurs considérant

- Que les projets sont toujours mieux soutenus par la population lorsqu'ils sont bien concertés et que la commune aurait intérêt à se rapprocher des propriétaires concernés par un projet qu'elle a à cœur de mener à bien, notamment prendre en compte leur besoin dans l'OAP1 et dans la zone Uc au lieu-dit « Les Manchettes ».

- Que les chiffres présentés dans les chapitres « Evaluation du PLU révisé » p. 84 à 86 du rapport de présentation 2.2 et « Sol » p. 103 et 104 ne sont pas tous cohérents.
- Que la volonté affichée de mixité sociale doit aussi se retrouver dans les OAP.
- Que la commune souhaite encourager les déplacements en mode doux.
- Que l'avis de la CDPENAF sur les bâtiments pouvant changer de destination est de nature à protéger la commune de projets trop disproportionnés.
- Que des erreurs matérielles du dossier sont à corriger.

En conséquence, après

- Une étude attentive du dossier présenté par la commune de Veyrins-Thuellin
- Une analyse de l'ensemble du projet
- L'analyse des observations du public et des réponses apportées par la commune
- L'analyse des avis des Personnes Publiques Associées ainsi que de la CDPENAF
- Plusieurs visites sur le territoire communal et rencontres avec la mairie

Compte tenu de ce qui précède ainsi que des commentaires, analyse et avis développés dans le Rapport d'enquête joint,

Je donne un AVIS FAVORABLE au projet de PLU de la commune de Veyrins-Thuellin

Avec les réserves suivantes :

- Donner au cheminement piétons prévu dans l'OAP1 un caractère plus assoupli acceptant une circulation de desserte pour les terrains coupés en deux, permettant l'accès aux quelques futures constructions en cœur d'îlot et aux constructions existantes donnant sur la RD1075.
- Classer en zone Uc le dernier lot (parcelle B856) de l'opération d'urbanisation menée par M. et Mme PERRIER au lieu-dit « Manchette ».
- Intégrer les parcelles rue de la Roue à Aube dans le projet d'extension du réseau d'assainissement : ces parcelles actuellement non raccordées au réseau collectif ne pourront pas l'être du fait d'un accès impossible au réseau existant le long de la RD 1075.
- Clarifier les données et justifications chiffrées, qui ne remettent toutefois pas en cause le fond du projet de PLU (p. 84 à 86 et p. 103, 104 et 106 du rapport de présentation 2.2). Elles sont à affiner et nécessitent des explications même si, pour certains chiffres, leur différence (et donc la difficulté de lecture) vient du fait qu'ils ne couvrent pas les mêmes périodes (voir détails dans le Rapport d'Enquête).
- Revoir le calcul des surfaces affectées aux zones d'activités et rectifier les erreurs matérielles relevées dans les avis des PPA.
- Intégrer de manière formelle dans les OAP les obligations en matière de mixité sociale.

- Intégrer l'avis de la CDEPENAF sur les bâtiments pouvant changer de destination : même si les demandes sont rares pour l'instant, il est nécessaire de prendre en compte les observations concernant le raccordement aux réseaux et la limitation de la surface de plancher pour éviter des projets disproportionnés.
- Intégrer les réserves émises par les PPA, exception faite de celles qui ont leur réponse ou justification dans le dossier de PLU, identifiées dans les commentaires Commissaire-Enquêteur du chapitre VI « AVIS DES PPA » du Rapport d'Enquête précisant dans quelle mesure ces réserves sont à prendre en compte : par exemple extension de la ZA du Perrier déjà justifiée.

Et avec les recommandations suivantes

- Vérifier les limites exactes de la zone boisée sur les parcelles de Mme MALLEIN/COUTHON (parc A837 et A540) au lieu-dit « Mont Maurin ».
- Classer en bâtiment pouvant changer de destination la grange de M. et Mme BERLIOZ le long de la route des Bigots qui fait partie d'un domaine patrimonial.
- Etablir dialogue et concertation avec les habitants concernés par les OAP ainsi qu'avec M. et Mme OGIER concernant l'échange de terrain.
- Etudier dès que possible la possibilité de relier en mode doux les deux centres-bourgs de Thuellin et de Veyrins.
- Le long de la RD1075, dans un objectif de sécurité, mettre en cohérence les limites d'urbanisation avec les panneaux d'agglomération.
- Dans le cadre de la réponse à apporter au SCoT (d'un côté mieux prendre en compte les divisions parcellaires et d'un autre étudier la possibilité d'un classement en zone A de certaines zones classées Uc) la commune peut reclasser en zone A des fonds de parcelles en zone Uc qui n'ont pas vocation à être construits et ne feront pas l'objet de division parcellaire (par ex. zone Uc le long de la route des Sources).
- Intégrer les observations des PPA exception faite des observations qui ont déjà leur réponse ou justification dans le dossier de PLU (voir commentaires Commissaire-Enquêteur du chapitre VI « AVIS DES PPA » du Rapport d'Enquête précisant dans quelle mesure ces observations sont à prendre en compte).

Fait à Méaudre le 2 août 2017
 Françoise ROUDIER
 Commissaire-enquêteur