

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

••••••••

RAPPORT D'ENQUETE

SOMMAIRE

I - PRESENTATION DE L'ENQUETE	p 2
I.1 Objet de l'enquête	p 2
I.2 Présentation du projet	p 2
I.3 Cadre juridique	p 7
I.4 Information et concertation préalable	p 7
II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	p 7
II.1 Désignation du commissaire-enquêteur et dates d'enquête	p 7
II.2 Publicité et information du public	p 8
II.3 Permanences	p 8
II.4 Clôture de l'enquête	p 8
II.5 dossier mis à l'enquête	p 8
III - DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	p 9
IV - EXPOSE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET DES REPONSES APPORTEES PAR LA COMMUNE	p 9
IV.1 OAP1	p 10
IV.2 Demande de classement en zone U	p 11
IV.3 Autres demandes de reclassement	p 15
IV.4 Demandes de renseignement observations diverses	p 19
IV.5 observations complémentaires CE	p 21
V - AVIS DE LA CDPENAF	p 23
VI - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	p 24
VII - ANALYSE ET AVIS SUR LE PROJET	p 30

I - PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

I.1 Objet de l'enquête

La présente enquête porte sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Veyrins-Thuellin.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, Veyrins-Thuellin fait partie de la commune nouvelle Les Avenières Veyrins-Thuellin, celle-ci a pris notamment, dans ses compétences, les documents d'urbanisme. Cependant chacune des communes avait engagé, avant la fusion, une procédure de révision de PLU et l'a menée à son terme : c'est chose faite pour les Avenières qui a approuvé son nouveau PLU le 27 septembre 2016, pour Veyrins-Thuellin la démarche de révision est engagée depuis 2013 et fait l'objet de la présente enquête.

Le PLU de Veyrins-Thuellin révisé restera en vigueur jusqu'à une prochaine révision de PLU qui, cette fois, couvrira l'ensemble du territoire de la nouvelle commune.

I.2 Présentation du projet

Situation géographique

Veyrins-Thuellin est une commune rurale située au Nord-Est du département de l'Isère, entre Lyon et Chambéry, à 15 km de la Tour-du-Pin. Elle fait partie du canton de Morestel.

C'est une commune issue de la fusion des villages de Veyrins et de Thuellin ce qui marque fortement l'organisation de la commune. Chacun des bourgs garde son identité autour de son église, et il n'y a pas de liaison urbaine entre les deux centres-bourgs.

La commune est traversée par une route à grande circulation, la RD 1075, axe majeur qui traverse le département de l'Isère de Grenoble à Bourg en Bresse.

Au niveau de Veyrins-Thuellin, cette route a constitué le linéaire le long duquel s'est développé au départ l'habitat. Elle marque aussi une séparation entre une plaine impactée par des risques d'inondation ou classée zone humide et dédiée à l'agriculture au nord-est et un relief de collines et vallées au sud-ouest dont les coteaux ont été attractifs pour un habitat récent résidentiel très consommateur d'espace.

Situation territoriale

La commune de Veyrins-Thuellin fait partie de la Communauté de Communes du Pays des Couleurs qui regroupe 19 communes, elle-même intégrée dans le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné, approuvé le 13 décembre 2007 et qui comprend 3 cantons et près de 70 000 habitants.

Ce territoire est sous pression foncière du fait de sa proximité avec l'agglomération lyonnaise, et le SCoT de 2007 a visé à anticiper les évolutions futures en tirant parti des opportunités mais en préservant les ressources et les richesses naturelles pour maintenir un cadre de vie de qualité pour ses habitants.

Les enjeux prioritaires du SCoT sont de :

- Préserver les paysages, les ressources naturelles et les espaces agricoles
- Regrouper l'urbanisation sur des secteurs et pôles préférentiels
- Favoriser l'accueil d'activités et emplois sur place pour rééquilibrer la croissance
- Rééquilibrer les modes de déplacement en faveur des transports en commun

Le SCoT identifie 5 pôles préférentiels où le développement est privilégié, la commune de Veyrins-Thuellin se situant entre deux d'entre eux, les Avenières et Morestel, est identifiée comme commune rurale dont le développement doit être modéré.

Les prévisions démographiques du SCoT sur le secteur des Basses Terres où se situe Veyrins-Thuellin fixent une progression de 0,94% par an entre 2006 et 2020 (soit une progression totale de 15% environ sur cette période) avec un objectif d'environ 2025 habitants à l'horizon 2020 pour Veyrins-Thuellin (soit 264 habitants supplémentaires).

Pour répondre à cette croissance le SCoT fixe un objectif de 176 nouveaux logements dont 10% de logements aidés.

Les objectifs du SCoT sont déjà atteints (1953 habitants en 2013 il y a 4 ans).

Le SCoT est actuellement en cours de révision, bien qu'il ne soit pas encore opposable, on peut noter que le projet de PADD présenté fin 2016, réaffirme la volonté de maîtriser la consommation du foncier, de préserver les ressources naturelles, les territoires agricoles.

Le PLH de la Communauté du Pays des Couleurs porte sur la période 2015/2020, en s'appuyant sur les objectifs du SCoT, il vise à répondre à la demande d'habitat tout en veillant à la mixité sociale, à une bonne répartition et une offre diversifiée de logements. Le PLH conforte les objectifs du SCoT sur cette période en fixant à 55 le nombre de logements à créer, avec une proportion de 8 logements locatifs sociaux (objectif supérieur à celui du SCoT de 10% soit 5 logements).

Le développement actuel

Les centres-bourgs de Veyrins et de Thuellin gardent leur aspect de village-rue dont les maisons de village et quelques fermes sont alignées le long de la RD1075. Quelques commerces occupent les RDC notamment à Veyrins.

La commune est devenue très attractive depuis les années 90, avec un fort développement résidentiel sur les coteaux au cours des dernières années. Elle comptait 1953 habitants en 2013. En progression constante depuis les années 60, ce rythme d'accroissement démographique s'accélère depuis les années 90. Le taux annuel de variation de population était de 1,6% entre 2008 et 2013, soit le double de celui de l'Isère.

Le PLU de 2004 prévoyait d'atteindre 1900 à 2000 habitants en 2010/2012. Ces objectifs plus ambitieux que ceux du SCoT ont été atteints.

Les coteaux ont été particulièrement investis avec des lotissements de maisons individuelles ou des projets isolés, grands consommateurs d'espace, et impactant fortement le paysage.

Le PLU de 2004 a un potentiel de construction élevé, bien supérieur à ce que permet le SCoT : 51,8 ha sont disponibles en zone U ou AU, ce qui permettrait de réaliser, en affectant 40% aux logements groupés ou collectifs et 60% à l'individuel, 518 logements groupés ou collectifs et 373 logements individuels.

Par ailleurs la commune recèle un grand nombre de bâtiments anciens à l'architecture traditionnelle à valoriser.

Ses activités économiques sont importantes et dynamiques avec des entreprises installées depuis longtemps et reconnues au niveau national voire international (Mermet tissage technique et Sigma télécabines).

La plus grande partie du territoire est encore exploitée par l'agriculture, majoritairement dans la plaine mais aussi sur les coteaux.

Projet du PLU

Au vu des éléments du diagnostic, des documents supra-communaux et du contexte législatif, la commune a défini son développement territorial, pour les 10/12 années à venir, selon quatre orientations générales exprimées dans le PADD :

1. Préserver l'identité rurale et le cadre de vie :

- Protection des espaces naturels reconnus d'intérêt écologique et formant des réservoirs de biodiversité, notamment les zones humides, les espaces ouverts, naturels ou cultivés,
- Protection des continuités écologiques en identifiant et en protégeant les trames bleue, particulièrement intéressante (mentionné dans le SRCE et le SCoT) et verte,
- Valorisation de la richesse de la nature « ordinaire », avec présence du végétal dans les espaces publics, dans les nouvelles opérations, des clôtures perméables ou végétales,
- Limitation de la consommation énergétique, en densifiant dans une limite acceptable, implantation des bâtiments pour une moindre déperdition de chaleur et un ensoleillement maximum, incitation à l'utilisation des énergies renouvelables et la réduction de l'éclairage,
- Protection de la ressource « eau », assainissement collectif de préférence, sinon amélioration de l'assainissement individuel, gestion des eaux pluviales à la parcelle, limitation des surfaces imperméabilisées, récupération des eaux de pluie,
- Prise en compte des risques et nuisances : traitement des espaces publics le long de la RD1075, aménagement qualitatif de cette route source de bruit, pollution, insécurité, développement des déplacements en mode doux ; élaboration d'une carte des aléas identifiant les risques naturels pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- Valorisation du cadre paysager à l'échelle de la commune, bien contrasté entre plaine et coteaux, en préservant les points de vue sensibles et les paysages remarquables, en limitant l'urbanisation des hameaux situés sur les coteaux pour lutter contre le mitage et préserver la qualité paysagère de ces espaces ouverts, en s'appuyant sur des limites naturelles identifiables,
- Qualification du cadre paysager à l'échelle urbaine, ambiance urbaine pour le bourg dont le développement s'est fait au coup par coup,
- Préservation du patrimoine bâti et de l'architecture traditionnelle.

2. Recentrer le développement de l'habitat :

- Développement prioritaire dans les bourgs, assurer la gestion économe du foncier imposée par les lois Grenelle et ALUR, limiter les extensions, rendre à la vocation agricole ou naturelle des zones AU, optimiser les espaces libres dans les centres-bourgs avec une exigence de qualité pour le traitement des espaces publics,
- Lutte contre l'étalement urbain et le mitage, limitation des déplacements en resserrant les zones de hameaux aux limites existantes des zones bâties,
- Des objectifs quantifiés : maximum de 2 ha en extension, soit une réduction de 80% par rapport à la décennie précédente,
- Des objectifs de diversifications du parc de logements : logements individuels moins consommateurs d'espace, habitat groupé, petits collectifs en centre-bourg, des tailles de logements diversifiés,
- Des objectifs de mixité sociale : en réponse aux objectifs du SCoT 15 logements sociaux d'ici 2025.

3. Conforter l'animation locale et économique :

- Protection de l'économie agricole sous pression foncière avec un développement urbain qui réduit les surfaces exploitables, par une limitation de l'étalement urbain,

- Maintien de l'offre économique de la commune avec l'extension de la 2^{ème} phase de la zone d'activités du Perrier à Thuellin et préservation des zones d'activités existantes pour permettre le développement des entreprises existantes,
 - Maintien des commerces, des services et des équipements dans les bourgs,
 - Accès au développement numérique pour tous.
4. Favoriser la mobilité douce et repenser la place de la voiture :
- Place du piéton dans le bourg à conforter en requalifiant les espaces pour sécuriser et rendre plus agréable la traversée du bourg de Veyrins, réduction de la vitesse des véhicules,
 - Création de nouvelles liaisons pour mode doux pour favoriser les déplacements entre quartiers proches et bourg de Veyrins, ainsi que liaison avec les Avenières,
 - Place et usage de la voiture à repenser en limitant la création de voiries nouvelles, en adaptant les voies au trafic envisagé, stationnement sur espace public intégré au paysage, et sur espace privé à la parcelle avec des revêtements perméables, encouragement à la pratique du covoiturage.

Les orientations du PADD sont traduites :

D'une part dans le règlement graphique et écrit du PLU qui prévoit :

- Des zones de mixité urbaine, principalement à vocation d'habitat mais pouvant accueillir les activités compatibles avec l'habitat (commerces, équipement, artisanat) :
 - La zone Ua couvre les centre-bourgs de Veyrins et de Thuellin, ses règles visent à conforter et optimiser ces cœurs de village dans le respect du tissu ancien.
 - La zone Ub couvre les extensions urbaines récentes en prolongement des centres agglomérés originels, ses règles de même conforte et optimise l'existant.
 - La zone Uc couvre les extensions pavillonnaires des hameaux plus éloignés des centres-bourgs, les limites des secteurs en zone Uc sont définies sur les limites bâties existantes, afin de limiter l'étalement urbain. Ses règles permettent de densifier le tissu existant, mais avec des droits à construire moins élevés.

Ces zones U ont été considérablement réduites (de 80%) par rapport au PLU précédent.

- Des zones à vocations spécifiques
 - Des zones Ui qui couvrent les secteurs de la commune disséminés sur le territoire, témoins d'une tradition industrielle déjà ancienne, et qui accueillent des activités économiques ou commerciales et doivent permettre leur extension.
 - Des zones A et N qui couvrent la plus grande partie du territoire préservée de l'urbanisation, garantissant la préservation des espaces agricoles et naturels.
- Des zones à urbaniser qui seront ouvertes à l'urbanisation après réalisation des équipements nécessaires à leur viabilisation. Les deux zones AU, AUa et AUb, à dominante d'habitat, sont de taille réduite et dans l'enveloppe urbaine. Les zones AU sont en forte diminution par rapport au PLU précédent de 2004, celles qui étaient en extension des bourgs ou des hameaux ont toutes été supprimées afin de répondre aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et aux prévisions démographiques. Celle qui était en extension de la zone d'activités du Perrier a été intégrée en zone Ui.

D'autre part à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Quatre secteurs sur Veyrins sont concernés par les OAP et un sur Thuellin :

- L'OAP1 se situe sur le centre de Veyrins, en zone Ua et AUa, de part et d'autre de la RD1075, elle prévoit le réaménagement des espaces publics (place de la mairie), la requalification de la RD1075, un espace paysager devant l'école, un espace d'animation. Au niveau construction, une densification prévue entre 20 et 25 logements à l'ha : un aménagement qui s'appuie sur la typologie existante (trame parcellaire en lanière), en privilégiant une implantation des constructions en limite de parcelle (alignement), en proposant une orientation du bâti favorisant l'ensoleillement des logements comme des jardins. Les prescriptions architecturales proposent des volumes simples s'inspirant des constructions traditionnelles locales avec une hauteur R+1+C minimum.
Les espaces communs privatifs ou publics doivent être à la fois lieu de rencontre (dimension sociale) lieu de stationnement, d'accès et feront l'objet d'un traitement paysager adapté, réduisant leur impact, limitant l'imperméabilisation des sols, de même sur les parcelles privées, la gestion des eaux pluviales sera intégrée de préférence aux espaces verts.
Les voies nouvelles seront à usage partagé, circulation réduite, stationnement, d'emprise réduite (4,5m max sans trottoir) ou sous forme de cheminement piétons.
- L'OAP2 « les Verchères » et l'OAP3 « l'entrée sud » sont situées au sud-ouest de la commune et proches du centre-bourg de Veyrins. L'OAP3 est néanmoins plus éloignée du centre. L'OAP2 est située le long de la RD40 et l'OAP3 le long de la RD1075, un seul accès est prévu sur les RD et la desserte nécessitera la création de voies nouvelles. Ce sont d'anciens terrains industriels ou en voie d'être démolis. Ils font partie de l'enveloppe urbaine. Ces OAP doivent permettre une reconversion de ces terrains vers une utilisation à destination de l'habitat avec optimisation du foncier, densité attendue de 20 à 25 logements/ha. Ces opérations doivent participer à la diversification des offres de logements. Les aménagements proposés, le traitement des espaces publics et les prescriptions architecturales sont identiques à ceux de l'OAP1.
- L'OAP4 « le Nord du Bourg » est située de part et d'autre de la RD 1075, en zone Ub et AUb, dans un secteur caractérisé par un développement urbain hétérogène, pavillonnaire, consommateur d'espace. L'OAP vise à organiser l'urbanisation de ces parcelles, la densité attendue est de 20 logements/ha. Ces secteurs étant dans le prolongement immédiat des zones Ua du centre-bourg de Veyrins, les aménagements, le traitement des espaces publics et les prescriptions architecturales sont identiques à ceux des OAP précédentes, seule la hauteur des bâtiments peut être ponctuellement ramenée à RDC ou RDC+C.
- L'OAP5 est située en centre-bourg de Thuellin, en zone Ua, sur une parcelle bâtie dont il convient de protéger l'aspect patrimonial de la maison dauphinoise présente. Sur le reste de la parcelle, le projet prévoit des typologies de logements variés sous forme d'habitat individuel densifié (20 logements/ha), avec des espaces extérieurs privatifs et des espaces communs dans lesquels cohabitent divers usage (espace jeux, convivialité, desserte, stationnement...)

Les risques naturels :

La commune est concernée par un Plan d'Exposition aux Risques Inondation (PERI) qui ne touche que des zones A ou N exemptes d'habitat.

Il convient de noter également qu'un relevé des risques naturels à été fait sur la commune à l'occasion de ce PLU, et une carte des aléas a été dressée. Les risques suivants ont été identifiés : crues rapides des rivières, inondation en pied de versant, remontée de nappe, crues torrentielles, ravinement.

Les zones à aléas forts sont systématiquement classées en zone inconstructibles, elles ne touchent que des zones A ou N.

Les zones à aléas moyen ont également été classées en zone inconstructibles, du fait que les risques

imposent des prescriptions spécifiques contraignantes et des dispositifs de protection individuels importants, éventuellement coûteux pour la collectivité et sans garantie totale pour les personnes et les biens en cas de défaillance des dispositifs mis en place. Elles touchent ponctuellement des zones urbaines.

I.3 Cadre juridique

Le Code de l'Urbanisme a été entièrement refondé en 2017, désormais les nouveaux articles qui régissent les PLU sont les articles L151-1 et suivants et R151-1 et suivants qui intègrent notamment les lois suivantes :

- loi de décentralisation du 7 janvier 1983
- loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 qui porte principalement sur la maîtrise du développement urbain, la protection des espaces naturels et agricoles, la mixité sociale, la maîtrise des déplacements, la préservation des ressources naturelles, la sauvegarde du patrimoine, la prévention des risques naturels...
- loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 de simplification de la loi SRU
- loi Grenelle du 12 juillet 2010 qui ajoute la lutte contre les gaz à effet de serre et le développement des énergies renouvelables, la protection de la biodiversité, la lutte contre l'étalement urbain.
- loi ALUR qui renforce la protection des zones agricoles et naturelles, favorise la densification et réorganise la présentation du règlement des PLU pour en faciliter son application

Les enquêtes publiques sont régies par les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du Code de l'Environnement et dont la procédure a été profondément modifiée par la loi Grenelle du 12 juillet 2010 et les décrets en découlant, notamment ceux du 29 décembre 2011.

I.4 Information et concertation préalable à l'enquête

La commune a défini les modalités de concertation dans sa délibération du 29 novembre 2012, cette concertation s'est effectuée en application de l'article L300-2 du code de l'urbanisme tout au long de la procédure d'élaboration du PLU : deux réunions publiques ont été organisées, la première, le 7 octobre 2015 pour présenter les grands enjeux de la révisions du PLU, elle a réuni une centaine de personnes ; la seconde, le 28 septembre 2016, réunissant une trentaine d'habitants, pour présenter le projet en état d'achèvement. De plus, une exposition a été installée dans la mairie de Veyrins-Thuellin du 13 novembre au 12 décembre 2015 et La commune a communiqué en permanence sur l'avancement du projet par des articles dans le journal d'information communal. Dans sa délibération du 4 novembre 2016, la commune arrête le projet de PLU et tire le bilan de la concertation (délibération jointe au rapport d'enquête).

II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

II.1 Désignation du Commissaire-Enquêteur et dates d'enquête

Par décision n° E17000146/38 du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 11 avril 2017, j'ai été désignée en qualité de commissaire-enquêteur.

L'enquête a été prescrite et organisée par arrêté du maire des Avenières Veyrins-Thuellin en date du 9 mai 2017, elle s'est déroulée du 2 juin au 5 juillet 2017, soit pendant 34 jours consécutifs.

Le dossier ainsi que le registre d'enquête ont donc été mis à la disposition du public pendant cette période, dans les locaux de la mairie, où le public a pu en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

II.2 Publicité et information du public

L'avis d'ouverture d'enquête publique a été affiché dans la commune à compter du 9 mai 2017, soit 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci et inséré dans 2 journaux publiés dans le département : le Dauphiné Libéré les 15 mai et 6 juin 2017 et le Courrier Liberté les 12 mai et 2 juin 2017. Le maire a fourni une attestation d'affichage en date du 10 juillet 2017.

L'information d'ouverture de l'enquête publique a été publiée sur le site Internet de la commune. De ce fait la population a été correctement informée.

II.3 Permanences

Les permanences ont eu lieu les :

- vendredi 2 juin de 9h à 12h
- samedi 10 juin de 9h à 12h
- mardi 20 juin de 14h à 17h
- mercredi 5 juillet de 14h à 17h

Les conditions d'accueil du public ont été très correctes, une grande salle de réunion a été mise à disposition. Les deux séances du samedi 10 juin et du mercredi 5 juillet ont été particulièrement fréquentées et se sont prolongées au-delà de l'horaire prévu.

II.4 Clôture de l'enquête

A l'issue de l'enquête, en application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, j'ai clos le registre d'enquête et ai remis le Procès Verbal des observations recueillies, lors d'une réunion le mercredi 12 juillet 2017, au maire de Veyrins-Thuellin, qui a envoyé en retour un mémoire en réponse le 27 juillet 2017.

II.5 Documents mis à l'enquête

Le dossier mis à l'enquête est composé :

1. De pièces administratives dont délibérations de la commune et décision de l'Autorité Environnementale, après examen au cas par cas
2. D'un rapport de présentation en 2 parties
3. Du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
4. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
5. Du Règlement graphique en 2 plans et du Règlement écrit
6. Des Annexes :
 - Eau potable
 - Schémas directeurs des eaux usées
 - Schéma directeur des eaux pluviales
 - Déchets
 - Droit de préemption urbain
 - Servitude d'utilité publique
 - Bruit
 - Archéologie
 - Régime forestier
 - Risques naturels

Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ont été joints au dossier ainsi que l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Commentaire du CE :

Le dossier est complet, les éléments clairement exposés, les enjeux bien identifiés, chaque chapitre du diagnostic se concluant par une synthèse des objectifs à atteindre pour le PLU. Cependant si les objectifs sont bien identifiés dans le PADD notamment en matière de réduction de l'étalement urbain, la justification chiffrée dans le rapport de présentation n'est pas toujours très limpide, notamment en ce qui concerne l'habitat, le nombre de logements, les surfaces urbaines maintenues dans ce PLU, les zones d'activités (notamment rapport de présentation 2.2 p. 84 à 88 et p. 103 à 106).

Le règlement a été rédigé suivant les nouvelles prescriptions du Code de l'Urbanisme entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2016 dans le but de simplifier son écriture et de faciliter son application.

III - DECISION DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'Autorité Environnementale, consultée conformément aux articles R122-17 et R122-18 du Code de l'Environnement et R104-21 du Code de l'Urbanisme, a conclu, après examen au cas par cas, en application de l'article R104-32 du Code de l'Urbanisme et au vu des grandes orientations d'aménagement présentées dans le PADD, que la révision du PLU de Veyrins-Thuellin n'était pas soumise à évaluation environnementale.

L'Autorité Environnementale a considéré que le projet n'avait pas d'incidence sur l'environnement ou la santé et relève à juste titre que :

- les orientations du nouveau PLU visent à préserver l'identité rurale et le cadre de vie d'un territoire encore fortement empreint d'agriculture et riche de milieux naturels et de paysages de transition entre plaine et plateaux, ainsi que d'une architecture typique ; à limiter l'étalement urbain, en recentrant les développements dans les tissus déjà urbanisés ; à conforter l'animation de la vie locale, le développement économique et les services à la population ; à encourager les déplacements en mode doux, notamment dans les bourgs,
- le projet a une gestion économe des sols, lutte contre l'étalement urbain, promeut une urbanisation maîtrisée (10/12 logts par an), limite les effets de mitage, vise à optimiser les espaces à urbaniser au cœur des centres, ne prévoit pas d'extension hormis l'extension de deux activités industrielles en continuité avec l'existant,
- des secteurs à proximité des hameaux, actuellement en zone d'extension future, retourneront en vocation naturelle ou agricole,
- le PLU prévoit une réduction de la consommation foncière d'environ 20 ha,
- les risques naturels sont bien pris en compte (inondation et mouvement de terrain),
- la préservation des trames verte et bleue, des réservoirs de biodiversité et des ressources naturelles est bien mise en évidence ainsi que la valorisation des espaces agricoles et naturels.

IV – EXPOSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Un peu plus d'une trentaine de personnes sont venues lors des permanences. Certaines ont simplement demandé des renseignements, généralement liés aux droits à construire sur leur propriété. Ces personnes se sont bien réparties au cours des permanences, la dernière a été cependant la plus chargée et dans une moindre mesure celle du samedi matin :

- 27 observations écrites ont été consignées sur le registre
- 6 courriers déposés, certains en complément d'observations déjà enregistrées
- 2 mails dont l'un complétant une observation enregistrée
- plusieurs demandes de renseignements non enregistrées

La plus grande partie des observations concerne un reclassement en zone U de terrains classés en zone agricole (A) ou naturelle (N) dans le projet, classés en zone U ou AU dans le précédent PLU.

Plusieurs propriétaires se renseignent sur le classement et droits affectant leurs terrains, notamment sur les possibilités d'extension pour des bâtiments existants en zone A ainsi que sur les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination.

Les PJ et documents déposés nécessaires à la compréhension des observations sont joints au Procès Verbal annexé au présent Rapport d'Enquête.

Les observations sont classées par thème puis par secteur communal :

IV.1 OAP1 – Centre-bourg de Veyrins

Deux observations concernent l'OAP1 au centre-bourg de Veyrins et la remise en cause du chemin piétons qui va couper les parcelles en deux.

- **Famille TOLON (observation 1 + Courrier C1)** s'inquiète pour les accès, questionne sur le devenir des parcelles divisées et sur l'intérêt de prévoir un chemin piéton parallèle à un trottoir existant qui coupe des parcelles en deux :
 - Problème d'accès pour les parcelles côté Route Départementale, impossible par la route départementale 1075 c'est dangereux, pas de stationnements à proximité
 - Ce projet peut-il être imposé et dans quel délai ?
 - Que devient l'autre partie de la propriété coupée en deux ?
 - La commune peut-elle échanger ce terrain contre un autre terrain constructible ?

La famille Tolon estime avoir déjà beaucoup participé au développement de la commune et ne souhaite pas subir un projet contraignant et être désavantagée (peur d'une dévaluation des maisons), mais se dit prête à soutenir un projet de développement cohérent.

- **Mme GILLET-DAUBIN (observation 9)**
 - met en cause l'utilité d'un chemin piéton à cet endroit alors qu'il existe un trottoir rue J. Vittoz,
 - estime que le chemin rend inconstructible une partie des terrains devenus inaccessibles,
 - déplore le manque de transparence, la mairie aurait dû contacter les propriétaires.

Les deux familles font les mêmes propositions :

- tout d'abord utiliser la rue Jean Vittoz et son trottoir, voire élargir le trottoir pour créer un chemin piéton qui longe l'arrière des parcelles concernées mais sans les couper en deux,
- au cas où le projet serait maintenu, permettre un accès voiture limité aux riverains sur le chemin piéton.

Réponse de la commune :

Tout d'abord, il convient de rappeler que les OAP ne font qu'encadrer l'urbanisation des parcelles concernées au cas où les propriétaires décideraient de les urbaniser, afin que cette urbanisation potentielle ne remette pas en cause les orientations définies dans le projet communal, dans le sens de l'intérêt général.

La création d'un maillage de cheminement vise à faciliter les déplacements piétons à l'échelle du bourg, mais peut également être utilisé comme voie de desserte des quelques constructions potentielles au cœur d'îlot, voire des constructions déjà existantes donnant sur la RD mais desservies par l'arrière aujourd'hui. Dans ce cas, cette voie serait très peu circulée (desserte seulement) à dominante piéton.

La légende de l'OAP peut être assouplie dans ce sens, en autorisant aussi une circulation de desserte sur le cheminement piéton de principe établi dans l'OAP.

Commentaire Commissaire Enquêteur :

je prends note de la proposition de la commune de nature à rassurer les propriétaires. Le fait de permettre un accès riverain par le chemin piétons assure à la fois la réalisation du projet communal et la desserte par l'arrière des parcelles donnant sur la RD1075. La solution de supprimer purement et simplement le chemin piétons et d'utiliser la rue Jean Vittoz limiterait grandement l'objectif affiché dans l'OAP, notamment la possibilité de densification de ce secteur en plein centre du bourg. Cependant, pour favoriser l'adhésion des propriétaires au projet, la commune aurait pu proposer de les rencontrer pour leur présenter le projet dans le cadre de la concertation.

IV.2 Demandes de classement en zone U

Les demandes de reclassement en zone U ont toutes été traitées de la même façon par la commune (hormis l'observation 2), sa réponse générale est reproduite ci-dessous. Le commentaire général du CE est exposé à la fin du chapitre, toutefois quand d'autres sujets ont été abordés à l'occasion des demandes de reclassement ceux-ci sont traités cas par cas, avec une réponse du commissaire-enquêteur personnalisée :

Réponse globale de la commune sur les demandes de reclassement en zone U :

Les demandes concernent essentiellement les secteurs en zone UC en vallons et plaine, éloignés des espaces préférentiels de développement définis pour l'échéance du PLU (10 à 12 ans) dans le bourg de Veyrins et le bourg de Thuellin. Il convient donc ici de rappeler la position de la commune en compatibilité avec les évolutions législatives (les lois ALUR et Grenelle2) qui visent à lutter contre l'étalement urbain c'est-à-dire :

- *Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles*
- *Optimiser les espaces déjà urbanisés*
- *Favoriser la revitalisation des centres-bourgs*

Le PADD porte donc l'ambition d'une attention particulière portée à la gestion économe du foncier et à la diversification de l'offre de logements pour accueillir toutes les populations. Le règlement graphique, qui délimite les zones urbaines, est une traduction réglementaire de cette orientation qui prévoit de prioriser le développement dans les bourgs alors que la dernière décennie a connu essentiellement un confortement des hameaux, sous forme pavillonnaire, très consommatrice de foncier.

La zone Uc couvre les extensions pavillonnaires réalisées à partir des années 1970, dans les hameaux, éloignés des centres-bourgs. Cet étalement urbain a contribué à miter les espaces agricoles, à banaliser les paysages et la biodiversité, à multiplier les distances de déplacements en véhicule à moteur, à développer des réseaux....

Pour ces secteurs-là, plus éloignés des bourgs, la création de nouvelles maisons doit être maîtrisée (possibilité de division de parcelles déjà bâtis, dents creuses...) sans extension des limites de l'urbanisation. Ainsi les limites des zones Uc ont été établies au plus près des zones déjà construites et les réserves foncières classées en AU dans le PLU de 2004, revues pour préserver les entités exploitables des espaces agricoles et les espaces naturels.

○ **Lieu-dit « LES MANCHETTES »**

- **M. et Mme PERRIER (observation 2)** propriétaires terrain B856 au lieu-dit « Les Manchettes » demandent le reclassement en zone U de leur parcelle, prévue en zone N. Ce terrain est issu d'un découpage en 5 lots d'une parcelle initiale classée en zone U au précédent PLU. Trois des terrains sont construits, le quatrième est en cours de permis de construire. Le cinquième terrain restant ne pourra pas être réutilisé en parcelle agricole parce que trop petit, il est desservi en eau, électricité, téléphone, l'AEP ayant été payée par les propriétaires, ainsi que les frais de bornage.

Réponse de la commune :

Le périmètre de la zone Uc est établi au plus près des constructions déjà existantes afin de maîtriser l'étalement urbain dans ces secteurs éloignés des bourgs. Néanmoins, cette demande pourrait être étudiée en raison du découpage en lots de l'unité foncière et de la faible emprise de la surface concernée (une seule nouvelle construction).

Commentaire CE :

Cette parcelle résiduelle non encore bâtie est la dernière d'un projet global qui comportait 5 lots. La visite sur le terrain montre qu'elle est effectivement intégrée au projet initial, elle est difficilement accessible pour un usage agricole car bordée sur 2 côtés de haie et de bois, créant une limite naturelle identifiable (le PADD p. 7 prévoit d'ailleurs de s'appuyer sur ce type de limite pour définir les secteurs d'urbanisation). Je suis favorable à un reclassement en zone Uc pour cette parcelle.

○ **Lieu-dit « CHASSIN »**

- **M. et Mme MURIT et Mme FRANCO (observation 3 + courrier C2)** propriétaires Route de Chassin, parcelles 1357, 1359, 1360, demandent un reclassement en zone U de leurs parcelles, prévues en zone N dans la révision du PLU. Ce classement en zone U est ancien (2007 environ). Depuis 2014 un projet de lotissement a été engagé en concertation avec la commune, une étude de sol pour l'assainissement autonome a été réalisée. Fin 2015, au moment du dépôt du permis de lotir, la commune demande aux propriétaires d'attendre en raison de la révision du PLU et fin 2016, elle leur annonce que le terrain est classé en zone N dans le projet, sans information préalable (voir courrier joint)

Réponse de la commune :

Cette opération de plusieurs logements est incompatible avec la volonté de resserrer l'urbanisation dans les bourgs.

La volonté de maîtriser l'urbanisation des hameaux a été partagée avec la population lors des réunions publiques et présentée dans l'exposition installée en mairie (novembre et décembre 2015).

Le classement en zone U date de 2004 (établissement du PLU initial), en 2014 la révision du PLU était engagée : diagnostic fait et études complémentaires en cours (carte des aléas, schémas directeurs d'assainissement, des eaux pluviales, ...) mais le PADD n'était pas encore rédigé et aucune cartographie amorcée, il aurait donc été abusif à ce moment d'argumenter

en faveur d'une restriction de ce projet d'aménagement qui aurait pu bénéficier d'un avis favorable. En revanche fin 2015, le projet de révision du PLU était suffisamment avancé pour que la commune puisse alerter le propriétaire de la possibilité d'opposition du sursis à statuer.

Commentaire CE :

Il est effectivement fort dommageable que des frais aient été engagés (étude de faisabilité) par M. Murit pour ces terrains. Cependant le projet de M. Murit semble incompatible avec le projet de PLU. Le projet est assez conséquent à l'échelle du hameau. On peut déplorer le manque de communication de la commune. Toutefois, cette parcelle a été classée U en 2004, comme bon nombre de secteurs à l'époque, ce qui donnait au PLU des surfaces constructibles considérables. Les propriétaires concernés ont vu la valeur de leur bien augmenter de façon artificielle, puisque due à un simple trait de crayon. Ce classement n'a pas été valorisé pendant 11 ans, ce qui peut être assimilé à de la rétention foncière. Les règles ont évolué, les lois ont changé, la nécessité de protéger l'environnement s'est accrue avec pour conséquence un développement différent des villes et village, la volonté de lutter contre l'étalement urbain, de diminuer l'utilisation des voitures, de limiter l'emprise sur les terrains agricoles ou les zones naturelles et donc de recentrer le développement des bourgs. Il n'est pas possible de reclasser cette grande parcelle en zone U.

Pour les demandes suivantes, la commune a formulé exactement la même réponse, celle-ci est donnée en fin de paragraphe :

- **Lieu-dit « LE BOURNAY » sur le plateau**
- **M. Alain PEYZIEUX (observation 14 + courrier C4 + observation 27)**, parcelle B693, dépose un courrier dans lequel il expose ses arguments pour contester le classement de son terrain en zone A et demander le classement en zone U. La parcelle est viabilisée avec accès et réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphone, située entre deux parcelles construites, elle représente une « dent creuse » pouvant être construite. Par ailleurs M. Peyzieux conteste l'aléa « Glissement de terrain » alea moyen qui affecte cette parcelle en la rendant inconstructible et pour moitié la parcelle 692 (terrain plat voir photo jointe).

Commentaire CE :

L'observation de M. Alain Peyzieux nécessite une réponse particulière concernant l'aléa moyen glissement de terrain qui affecte son terrain : une visite sur le terrain montre effectivement un terrain plat, la zone pentue est un peu plus loin. Le bureau d'études qui a réalisé ce relevé et établi la carte des aléas est techniquement compétent. On peut noter que la cartographie des aléas sur une commune ne tient pas compte seulement de la configuration topographique des lieux, mais également de la composition du sous-sol, molasse sablo-gréseuse pour le terrain concerné. L'aléa moyen est affecté à des terrains de pentes fortes à moyennes ou dans des topographies légèrement déformées, dans lesquelles se sont produits ou peuvent se produire des glissements de grande ampleur dans des pentes faibles. M. Peyzieux a la possibilité de faire une contre-expertise, cependant le terrain est toujours en zone A et il a par ailleurs un fort impact paysager (haut de colline).

- **M. Jean-Michel DOUBLE (observation 19)**, parcelle B579 « Le Bournay », classement prévu en zone A, demande classement zone U du fait que la parcelle est accessible et desservie (en bord de route, eau, assainissement, électricité).

- **M. Marc BRILLAT (observation 26)**, propriétaires de terrains situés hameau du Bournay le long de la route de la Croix St Marc. Plusieurs de ces parcelles étant constructibles au PLU précédent, demande le classement d'au moins une des parcelles, celle qui est proche des autres maisons et de la route (parc. 679).
 - **Lieu-dit « MAS DU MOLLARD » sur le plateau**
- **M. TACONNET (observation orale)** déplore le classement en zone A de ses terrains classés en zone U au PLU précédent, parce que le notaire a fait payer des droits de succession sur des terrains constructibles, mais par ailleurs ne souhaiterait pas payer en plus des taxes sur les terrains classés U non bâtis.
 - **Lieu-dit « MONT MAURIN » sur le plateau**
- **Mme MALLEIN/COUTHON représentée par ses filles (observation 7)** parcelles A837 et A 540, demandent un reclassement en zone U pour les 2 parcelles, comme dans le PLU précédent où elles étaient classées en architecture dauphinoise. S'étonnent du classement en « bois ». Ces parcelles sont en limite communale et les terrains de l'autre côté de la route, sur la commune de Dolomieu, sont construits de longue date de maisons anciennes en pisé.

Commentaire CE :

Une visite sur place montre que les constructions de l'autre côté de la route s'arrêtent un peu avant ainsi que la présence d'un bois à cet emplacement, la limite exacte est peut-être à préciser, de toute façon il ne s'agit pas d'espace boisé classé.

- **Mme TONDA (observation 15)**, parcelles 867, 681, 1073, 1071, 1069 « Mont Maurin » déplore qu'aucune de ses parcelles ne soit classée constructible. Deux sont situées à proximité de zone Uc, 681 et 867. Souhaiterait une bande constructible sur la parcelle 867, en bordure de route, très bien située, beau panorama.
- **Mme Anna BOUVIER (observation 17 + courrier C5)**, parcelle A 1429 « Mont Maurin », demande un classement en zone U, le projet prévoit un classement en zone A. Au PLU précédent parcelle classée en AU indiquée qui a fait l'objet d'un Certificat d'Urbanisme non constructible en 2015.
 - **Lieu-dit « MAS DU MOINE » entrée Sud-est de la commune**
- **M. Gérard DUPRAZ (observation 20)**, parcelle A262 « Mas du Moine », demande classement zone U, parcelle desservie (accès, eau, assainissement)
 - **Hameau « CHAMP RUBIN » sur le plateau**
- **M. et Mme François et Isabelle DELESTRAT (observation 25 + courrier C6)**, parcelles situées section B506 « Champ Rubin », demande l'intégration de ces parcelles à la zone Uc. Ces parcelles étaient déjà classées constructibles au POS avant 2004, puis au PLU. Elles sont situées en bordure des réseaux d'eau, d'assainissement, EDF, téléphone, jouxtent une autre zone Uc. Fait référence au schéma d'orientation communal pour justifier la demande : hameau de faible densité, secteur d'urbanisation à maîtriser (voir le courrier joint).

Réponse de la commune à l'ensemble de ces demandes :

Ces parcelles sont situées dans les hameaux ou en extension de hameau, de zones urbaines U_c, dans lesquelles le développement doit être maîtrisé.

Commentaire CE :

La position de la commune est cohérente avec les objectifs affichés dans le PADD et présentés ci-dessus dans sa réponse globale aux demandes de reclassement en zone U : recentrer le développement dans les bourgs, réduire l'urbanisation dans les hameaux pour limiter le mitage, réduire les déplacements...(voir projet PADD). Une visite du territoire communal me conforte pour un soutien au projet communal et je ne suis pas favorable à une extension des zones de hameaux qui présentent un habitat très étalé et sont éloignés des centres-bourgs.

Pour répondre à M. et Mme DELESTRAT, « maîtriser l'urbanisation » ne veut pas dire l'autoriser, au contraire, c'est l'encadrer dans des limites réglementaires et territoriales : dans les hameaux du plateau, la commune souhaite garantir une faible densité et ne plus permettre d'extension. Les seules possibilités pour l'instant sont contenues dans les limites définies sur le règlement graphique. D'autre part, les PLU sont destinés à évoluer et quand les possibilités actuelles seront utilisées, le nouveau PLU qui sera établi dans le cadre de la commune nouvelle des Avenières Veyrins-Thuellin, devra peut-être étudier de nouvelles possibilités d'ouverture à l'urbanisation, la densification a aussi ses limites, mais toujours dans le respect du SCoT et des lois supra-communales qui garantissent une approche collective à l'échelle d'un territoire et non individualiste, à l'échelle d'une commune.

IV.3 Autres demandes de reclassement

- **Lieu-dit « BOIS DE VEYRINS »**
- **M. LE CHARTIER (observation 10 + courrier C3)** parcelle A682 au lieu-dit « Bois de Veyrins », classée en zone A dans le projet de PLU, demande un classement en zone U de la partie de cette parcelle (environ 873 m²) attenante à la parcelle 679 sur laquelle est construite la maison, pour permettre la construction d'une piscine (voir plan).

Réponse de la commune :

Le règlement de la zone A permet la réalisation d'annexe aux constructions d'habitations déjà existantes. Les piscines sont des annexes, elles sont donc autorisées en zone U_c hormis dans les zones de risques forts de glissement de terrain, en raison des risques d'aggravation de la stabilité des sols.

Commentaire CE :

Il faut toutefois rajouter que, si la commune intègre des observations de la CDPENAF (voir plus loin), la piscine, considérée comme annexe devra être installée à moins de 30m de l'habitation principale et que seule la moitié de la parcelle 682 permet cette implantation, l'autre moitié est couverte par un aléa moyen glissement de terrain qui l'interdit.

- **En plaine le long de la RD40**

- **M. André JASSOUD (observation 11)** 87 route des Avenières, le terrain constitué des parcelles 87 et 206 en partie, est classé en zone Nz (zone humide naturelle) au projet de PLU, classement résultant du fait que terrain était autrefois couvert par une réserve d'eau (étang) alimenté par un canal (le ruisseau du Moulin). Ce canal a été détourné et l'étang est asséché depuis 1990. De ce fait M. Jassoud demande un déclassement de la zone Nz et un classement éventuel en zone Ui.

Réponse de la commune :

Le secteur est identifié comme une zone humide (recensement régional), qui justifie son maintien en zone naturelle.

De plus, l'extension des zones d'activités est encadrée par le SCoT qui ne prévoit pas un développement d'activité important sur les villages, hormis sur la ZAE du Perrier en cours de développement.

Commentaire CE :

Je prends note de la réponse de la commune, en outre le terrain est potentiellement inondable en période d'orage (vanne sur le canal) et doit rester en Nz.

- **En plaine le long de la RD 1075**

- **Mme Brigitte FLORENTIN (observation 13)**, parcelles 703 et 707 situées le long de la RD 1075, demande le classement de son terrain en zone U, au motif qu'il est situé à l'intérieur de l'agglomération (le panneau d'agglomération est implanté plus loin sur la RD) et qu'il est entouré de terrains déjà construits permettant de le considérer comme une « dent creuse » au sens de la loi ALUR et comme un terrain pouvant être urbanisé.

Réponse de la commune :

Les parcelles ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement. Le schéma directeur d'assainissement ne prévoit pas d'extension (sauf très ponctuellement dans le centre-bourg en Ua et AU).

Ces parcelles sont situées dans les hameaux dans lesquels le développement doit être maîtrisé.

Commentaire CE :

La réponse de la commune justifie le classement de cette parcelle en zone A du point de vue assainissement, mais cette parcelle ne fait pas vraiment partie d'un hameau, elle est en sortie d'agglomération de Veyrins et pourrait être vue comme une « dent creuse ». Cependant la commune ne souhaite pas poursuivre l'urbanisation linéaire le long de la RD1075 qui est source de grande nuisance sonore. Le développement ultérieur de la commune devra aussi se faire en épaissement et les quelques parcelles non construites le long de la RD1075, en général assez étroites, pourraient servir d'accès pour l'arrière. Je ne suis pas favorable à un reclassement en zone U.

- **Lieu-dit « MAS DU COURRAY » sur plateau en entrée sud-est**

- **Mme Denise COTTAZ et M. Louis FRANCHÉLIN (observation 21)**, parcelles 716 et 717, classement prévu en zone A, demandent un reclassement en zone U, comme au précédent PLU : parcelles en bord de chemin, desservies en eau, électricité, entourées de constructions. Elles sont proches du centre du village.

Réponse de la commune :

Ces parcelles sont situées sur les hauteurs du bourg, desservies par une voie privée. Le relief marqué (talus en zone N) définit une limite claire de la limite d'extension du centre-bourg vers le Sud.

Commentaire CE :

Je prends note de la réponse de la commune : sur le plan la proximité de ces parcelles avec le centre-bourg apparaît réelle, mais la visite sur le terrain confirme cette configuration de relief qui sépare ce hameau du centre-bourg, définit une limite et justifie le classement en zone A.

○ **OAP4 – secteur nord le long de la RD1075**

- **M. DUPRAZ (observation 22)**, propriétaire de terrains en indivision, classés en AUb et situés dans l'OAP4. Pourquoi ce classement en AU alors que le classement précédent est zone U. Souhaite sortir de l'indivision et partager le terrain avec son frère Robert DUPRAZ.

Réponse de la commune :

Ces parcelles sont situées en zone AUb car elles ne sont aujourd'hui pas desservies par le réseau viaire (branchement interdit sur la RD1075). L'ERn°1 permettra de prolonger la voie communale existant et desservir les terrains.

Commentaire CE :

Le classement AUb est tout à fait adapté à l'obligation de réaliser une voie de desserte.

○ **Lieu-dit « CHAMPFRANC » en plaine**

- **M. GAUTHIER (observation 23)**, parcelle 249 située dans le périmètre de protection rapprochée du captage de Veyrins, classement Npr1, demande classement en zone U, parcelle desservie (bord de route, eau, électricité, assainissement), entourées de construction, bien située par rapport au centre de Veyrins à 100m des écoles. Plus favorable à la construction que le long de la RD1075, route dangereuse.

Réponse de la commune :

La déclaration d'utilité publique interdit les constructions nouvelles dans le périmètre de captages (servitudes d'utilité publique jointe en annexe du PLU), hormis de façon très limitée dans une bande de 50m desservie par le RD40 de la rue de la Soierie. Cette parcelle ne peut être classée en zone U.

Commentaire CE :

La mise en place de périmètre de protection des captages d'eau se fait à la suite d'une procédure avec enquête publique, et c'est à ce moment que les réclamations peuvent être faites aussi bien sur les limites que sur la réglementation. Le captage de Veyrins a été protégé par un arrêté en 1988 qui a fixé les interdictions et règles touchant les terrains concernés. Vu la situation du terrain, et la limite du périmètre de protection, le classement en zone A est tout à fait justifié.

○ **Lieu-dit « LE BIGOT »**

- **M. Guillaume JOASSON (observation 24)**, parcelle B522 « le Bigot » tout d'abord s'étonne que cette parcelle soit la seule du hameau à être classée en zone A. Souhaite le même classement que le hameau (zone Uc) permettant de réaliser un projet de démolition/reconstruction/extension (éventuellement réhabilitation/extension) d'une maison ancienne de 90m² ne répondant plus aux normes énergétiques. Le règlement de la zone A (classement projeté) est trop restrictif pour un projet d'environ 150 m².

Réponse de la commune

Cette parcelle, d'une superficie d'1 ha, est située à l'écart du hameau et entourée de zone agricole. Le chemin rural marque une limite de développement du hameau à l'Est.

Les capacités d'évolution de la construction sont donc celles permises pour les constructions existantes d'habitation dans la zone A (extension limitée et constructions d'annexe).

Commentaire CE :

Une visite sur le terrain conforte l'avis de la commune, en effet la situation topographique des lieux fait que cette parcelle n'est pas rattachée au hameau, mais est située dans un vallon à vocation agricole, donc maintien zone A. En ce qui concerne les extensions permises et les annexes, il faudra prendre en compte les observations de la CDPENAF sur le calcul de la surface d'extension maximum autorisée en emprise au sol et non en surface de plancher et la distance des annexes par rapport à l'habitation existante (max 30m).

○ **Secteur THUELLIN Entrée nord-ouest du Bourg sur la RD1075**

- **M. et Mme OGIER (observation 6)** parcelle 240 demandent pourquoi leur parcelle, classée U au PLU précédent, est classée en zone agricole. Ce terrain a été autrefois (en 1989) échangé contre un terrain constructible qui a permis l'installation de l'usine SIGMA. Ils souhaitent un reclassement en zone U.
- **M. Frank BONNAZ (mail M1)**, parcelle 239 située 308 route du Dauphiné, demande que cette parcelle reste classée en zone U (elle l'était dans le PLU précédent) au lieu d'un classement en zone A : possibilité de raccordement aux réseaux, accès privé et sécurisé. Elle est attenante à la parcelle 238 déjà construite et devrait permettre de concrétiser un projet familial.

Réponse de la commune :

En entrée dans le bourg de Thuellin, l'urbanisation de ces parcelles aurait un impact important sur la physionomie de l'entrée dans la commune, aujourd'hui de qualité : une limite claire entre espaces bâtis (ancienne ferme dauphinoise à l'alignement de la RD, implantation en limite parcellaire, murs de clôture) qui structure réellement l'entrée dans le village de Thuellin par le Nord.

Commentaire CE :

Je prends note de la volonté de la commune de préserver l'entrée de la commune sur la RD 1075 et de ne pas autoriser d'autres constructions dans ce secteur. Une visite sur place montre effectivement que la limite qui marque l'entrée est clairement identifiée et qu'il serait dommage de la désorganiser. Je ne suis pas favorable à un reclassement en

zone U, cependant M. et Mme Ogier ont consenti antérieurement à un échange de terrains pour permettre la réalisation d'une zone d'activités au lieu de vendre leur terrain et se sentent à présent lésés. Je propose à la commune de se rapprocher de M. et Mme Ogier pour un règlement à l'amiable.

IV.4 Demandes de renseignements et observations diverses

- **M. Raphaël PEYZIEUX (observation 4)** 78 route de la Croix St Marc vient s'informer sur le classement de sa parcelle (en zone A) et les possibilités de construire une piscine et de transformer un auvent en extension habitable

Réponse de la commune

Les capacités d'évolution de la construction sont permises pour les constructions d'habitation existantes dans la zone A (extension limitée et constructions d'annexe).

Commentaire CE :

Il faut également prendre en compte l'avis de la CDPENAF sur les extensions limitées par rapport à l'emprise au sol et la distance max de 30m pour les annexes (voir avis ci-dessous).

- **Mme Rolande HULLARD (observation 5)** parcelles 31, 32 et 37 au lieu-dit « Champrenin », s'étonne que toutes les demandes précédentes pour construire sur ces parcelles ont obtenu un refus, mais à chaque fois pour des raisons différentes : soit présence d'une ligne électrique, soit parce que trop bruyant en bordure de la RD 1075. Les parcelles sont classées en zone A dans le projet de PLU. Les propriétaires souhaitent des explications sur le motif du refus de construire.

Réponse de la commune

Ces parcelles sont situées en extension des limites actuelles de l'urbanisation : le développement doit être maîtrisé.

Commentaire CE :

Ces parcelles sont situées en zone agricole entre les bourgs de Veyrins et de Thuellin et toutes ces servitudes (ligne électrique, voisinage de la RD1075) affectent ces terrains. Dans le cadre du PLU, c'est le classement en zone A qui interdit toute nouvelle construction non agricole, et il n'est pas prévu de le modifier, le secteur est effectivement agricole.

- **Mme MION (observation orale)** note un problème d'assainissement rue de la Roue à Aube pour des parcelles classées en zone Ua (notamment parcelle D29) qui ne peuvent être raccordées au réseau d'assainissement collectif existant trop éloigné et pour lesquelles il n'est pas prévu une prolongation de ce réseau ; par ailleurs demande des précisions sur la majoration de taxe foncière pour les terrains non construits en zone U, mais ne sont de toute façon pas constructibles pour l'instant, les nouvelles constructions étant conditionnées par l'extension de la STEP (2018) et le raccordement au réseau d'assainissement (quelle échéance pour sa prolongation ?)

Réponse de la commune :

Ce défaut d'assainissement ne concerne qu'une ou deux parcelles non bâties aujourd'hui, mais situées en zone urbaine (dents creuses) et qui pourraient être raccordées plus tard à l'extension du réseau prévu dans la zone AUa (pas d'échéance envisagée).

Commentaire CE :

Je prends note de la réponse de la commune à ce problème de raccordement qui concerne deux parcelles non construites et une parcelle construite rue de la Roue à Aube (zone urbaine du bourg de Veyrins) qui ne peuvent accéder au réseau existant dans la RD1075, du fait de la présence d'autres parcelles privées, et pour lesquelles une extension du réseau d'assainissement sera nécessaire.

- **M. François FLETY (observation 8)** Le Bournay, rue de la Croix St Marc, apporte un regard favorable au maintien d'espaces naturels et agricoles, nécessaires à la préservation de la faune, notamment les oiseaux, et à la mise en place des corridors écologiques : ce nouveau PLU prend davantage en compte l'aspect « protection de la nature », et tient compte du SCOT et des intérêts collectifs.

Commentaire CE :

Je note cette observation positive et favorable à ce nouveau PLU et aux objectifs poursuivis par la commune.

- **M. et Mme BERLIOZ (observation orale)** propriétaires le long de la route des Bigots d'un ensemble de 3 bâtiments de ferme du Dauphiné, en pisé, se déclarent satisfaits du classement dans le PLU (en zone A) et demandent quels sont les droits habitables sur les 2 bâtiments non habités pour l'instant (une ferme transformée en poulailler et une grange classée ruine).

Commentaire CE :

Réponse apportée au cours de la permanence concernant les droits à construire en zone A. Par ailleurs, la commune pourrait envisager de classer la grange (bâtiment dauphinois de caractère) en bâtiment pouvant changer de destination.

- **Mme RICHARD pour M. ANGOSTO (observations 12 et 18)**, demande quelles sont les possibilités d'extension en zone A pour agrandissement d'un pigeonnier. Le règlement prévoit une extension maximale de 30% de la surface de plancher existante. Comme le pigeonnier a une petite surface de plancher, l'extension est très petite surtout si elle est sur 2 niveaux. Quelle conséquence si l'extension porte sur l'emprise au sol ? Par ailleurs s'inquiète de l'acquisition par un exploitant agricole, par le biais de la SAFER, d'une parcelle actuellement boisée, qui sera probablement déboisée et transformée en cultures. Est-ce autorisée ?

Réponse de la commune :

Les capacités d'évolution de la construction sont permises pour les constructions d'habitation existantes (vocation actuelle du pigeonnier) dans la zone A (extension limitée et construction d'annexe).

Commentaire CE :

Si la commune intègre dans le règlement de PLU les observations de la Préfecture et de la CDPENAF (voir réponse de la commune ci-dessous) qui demande une surface minimale du bâtiment initial de 50 m² pour autoriser l'extension, ce projet ne pourra pas se faire car le pigeonnier est plus petit.

- **M. et Mme GUEROU Marie-José et Philippe (observation 16)**, souhaitent créer un bassin de baignade naturel, traitement par filtration de plantes sur leur terrain classé en zone N. Le règlement de la zone N interdit tout creusement, est ce que cette règle s'applique aux bassins de baignade ? et si oui est-il possible de compléter cet article excluant de l'interdiction les bassins de baignade naturels ?

Réponse de la commune :

Les exhaussements et affouillements sont interdits dans le seul secteur Nz (zone humide). Le terrain de M. et Mme GUEROU est en zone N. La réalisation de ce bassin naturel est possible.

Commentaire CE :

Je prends note de la réponse de la commune qui satisfera la demande.

IV.5 Observations complémentaires du Commissaire-enquêteur

- Plusieurs observations et demandes de renseignements lors de l'enquête portent sur les possibilités d'extension et l'installation d'annexes dans les zones N et A. Suite aux observations de la Préfecture et de la CDPENAF sur le sujet, comment la commune envisage-t-elle d'intégrer ces observations au PLU pour délimiter des secteurs d'autorisation, fixer des règles d'insertion, hauteur, emprise, densité... ? Le règlement pourrait également définir les annexes, notamment si elles intègrent les piscines.

Réponse de la commune :

La commune décide de prendre en compte les demandes de la CDPENAF.

Commentaire CE :

Cette prise en compte aura une incidence sur les réponses apportées ci-dessus aux demandes d'extension et annexes en zones A : la densité sera exprimée en emprise au sol et non en surface de plancher, l'extension est admise si l'emprise au sol avant travaux est > à 50m², les annexes seront implantées à moins de 30m de l'habitation existante.

- Déplacements en modes doux : le groupe de travail sur l'atelier déplacement a insisté sur les nuisances liées à la RD 1075 (p 179 RP 2.1) notamment l'absence de prise en compte des piétons et cycles le long de cette voie dangereuse. Le PADD prévoit aussi une liaison douce à renforcer entre les bourg de Veyrins et celui de Thuellin. Mais cette orientation n'est pas traduite dans le PLU. Seule est affichée la création d'une liaison en mode doux pour rejoindre les Avenières.

Réponse de la commune :

Le PADD prévoit cette liaison à long terme mais n'est pas retenue comme prioritaire dans sa mise en œuvre au regard d'autres actions pour favoriser le recentrage de l'urbanisation à Veyrins notamment.

Commentaire CE :

Dans le cadre de la limitation de l'utilisation de la voiture, il est dommage que cette liaison en mode doux soit reportée. Les deux bourgs de Veyrins et Thuellin ne sont pas très éloignés, la liaison en vélo, notamment pour aller à l'école, pourrait tout à fait se faire en vélo, à condition de séparer les flux voitures des flux 2 roues. Elle devra se faire en concertation avec le Département.

- Les panneaux de limite d'agglomération prennent-ils suffisamment en compte l'urbanisation existante le long de la RD 1075 ? Notamment en sortie de Veyrins vers Thuellin la zone Ui n'est pas intégrée dans les limites d'agglomération.

Réponse de la commune :

Les panneaux d'agglomération relèvent du code de la route, ils ne sont pas déposés au droit des limites de l'urbanisation au sens du code de l'urbanisme.

Commentaire CE :

Certes, les panneaux d'agglomération ne sont pas représentatifs de l'urbanisation au sens du code de l'urbanisme, toutefois, et c'est un sujet relevé également par le Département, un PLU n'a pas vocation à augmenter l'insécurité routière, il doit y avoir cohérence entre les deux.

- Dans son avis le SCoT relève que le bilan du potentiel urbanisable ne prend pas en compte les divisions parcellaires, notamment en Uc. Quelles en sont les raisons : difficulté d'accès à des arrières de parcelles par exemple ? Dans ce cas, peut-il être préférable de ne pas superposer la limite de la zone Uc avec les limites parcellaires mais de la restreindre aux zones construites ?

Réponse de la commune :

La limite de la zone urbaine se positionne au plus près des limites des parcelles déjà construites sans extension de l'enveloppe urbaine. La zone Uc est définie en limite de l'unité foncière sauf si cette dernière est très vaste (ce qui peut être le cas dans les hameaux).

Le choix de maintenir les hameaux constitués de plusieurs maisons en zone urbaine résulte de leur caractère effectivement urbanisé, même si le tissu urbain est peu dense. Les règles de la zone Uc définissent des emprises et prospects qui visent à maîtriser les divisions parcellaires.

Commentaire CE

Je prends note de la réponse de la commune, voir analyse complémentaire ci-dessous (avis SCoT) sur la proposition de classement en zone A de certaines zones de hameaux et sur la prise en compte des divisions parcellaires :

Les zones classées Uc sont des zones de hameaux pour lesquelles la limite a été fixée au plus près de l'urbanisation, sur les limites parcellaires, avec des droits à construire limitants, il est difficile de les classer en zone A, d'autant que la Chambre d'Agriculture fait observer à l'inverse qu'il y a beaucoup d'habitat en zone A.

Le PLU a pris en compte les divisions parcellaires (voir tableau p. 86 du rapport de présentation 2.2 qui prévoit 10 logements dans les zones Ub et Uc et 10 logements en réhabilitation ou division parcellaire).

Cependant pour limiter des constructions en fond de parcelle, ou sur des secteurs où la division parcellaire n'est pas souhaitée, il est possible de restreindre en certains endroits la limite de la zone Uc et de ne pas la superposer avec les limites parcellaires.

- Le SCoT prévoit trois secteurs d'urbanisation préférentielle (Bourg de Veyrins, Mont Maurin, Champ Rubin). Or c'est dans les secteurs de Mont Maurin et Champ Rubin qu'il y a un grand nombre de changement de zonage, (terrains passant de zone U en zone A ou N, provoquant de ce fait les réclamations de leurs propriétaires). N'y a-t-il pas incohérence avec les orientations du SCoT sur ces secteurs ?

Réponse de la commune :

Nous avons associé le SYMBORD tout au long de la révision du PLU.

Le développement de l'urbanisation ayant été très important depuis 2004 essentiellement en diffus, très consommateur de foncier, le solde du gisement du PLU pour les années futures est limité à 2ha. Les capacités d'évolution des centres-bourgs, notamment dans le bourg de Veyrins, inscrites dans le PLU révisé, permettent de répondre dans l'enveloppe urbaine aux objectifs démographiques.

Commentaire CE

Je prends note de la réponse de la commune, en effet le rapport de présentation fait état d'une consommation importante de foncier, notamment dans les hameaux, avec un habitat très dispersé, coûteux en réseaux, sur de grandes parcelles (1000 à 3000 m²) et impactant le paysage, sur des buttes par exemple. On ne peut qu'approuver les objectifs de la commune et surtout sa traduction dans le règlement graphique et écrit du PLU.

- Le nombre de bâtiments identifiés comme « pouvant changer de destination » en zone A ou N semble un peu élevé. La commune ne craint-elle pas d'être confrontée à plusieurs projets ou des projets importants pour lesquels elle devra assurer les équipements publics ?

Réponse de la commune

La volonté est de pouvoir préserver le patrimoine vernaculaire identitaire. Notons, la réhabilitation de ce patrimoine est déjà possible dans le PLU en vigueur et les demandes sont rares.

Commentaire CE

Je prends note de la volonté communale de préserver son patrimoine. Par ailleurs, la CDPENAF (voir avis ci-dessous) demande d'intégrer des règles de limitation de surface de plancher, et suggère également à la commune d'étudier de plus près les possibilités de raccordement aux réseaux. Même si les demandes sont rares c'est un conseil à suivre.

V – AVIS DE LA CDPENAF

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers se prononce obligatoirement sur les dispositions du règlement des zones A et N concernant les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants, sur la délimitation d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) et de manière optionnelle sur les changements de destination des bâtiments en zone A et N (articles L151-11 à 13 du Code de l'Urbanisme).

L'avis a été rendu le 8 février 2017, il a été joint au dossier d'enquête, la CDPENAF :

- donne un avis favorable à l'unanimité, aux règles précisant les conditions d'évolution (extensions et annexes) des bâtiments d'habitation existants en zone A et N assorti des observations suivantes :
 - exprimer la densité en emprise au sol et non en surface de plancher,
 - extension des bâtiments d'habitation admise si l'emprise au sol avant travaux est > à 50 m², et emprise au sol totale après travaux limitée à 150 m² maximum,
 - implantation des annexes à moins de 30m de l'habitation existante et limitées à une hauteur de 3,50m, et par rapport aux limites séparatives, respecter la distance minimale H/2 pour tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5m,

- rajouter la condition suivante pour les projets d'extension ou d'annexes : ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- donne un avis favorable à l'unanimité aux règles autorisant le STECAL, surface et règles cohérentes, adaptées à l'activité camping, mais assorti de l'observation suivante :
 - exprimer la surface en emprise au sol et non en surface de plancher.
- formule les observations suivantes sur les dispositions autorisant le changement de destination des bâtiments existants en zone A et N (une trentaine de bâtiments repérés) :
 - L'inventaire du rapport de présentation aurait mérité d'être plus détaillé concernant le raccordement aux réseaux et l'impact agricole prévisible
 - La surface de plancher suite au changement devra être limité.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

La commune intégrera les observations de la CDPENAF dans le PLU notamment celles qui visent à limiter l'emprise au sol. En ce qui concerne l'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives qui « ne peut être inférieure à 5m », la règle d'implantation des bâtiments prévu dans le PLU limite à 2m le recul. Il serait peut-être nécessaire d'homogénéiser les règles de recul.

Quant à la condition pour les projets d'extension ou les annexes, elle est mentionnée dans le Code de l'Urbanisme, dans le rapport de présentation. Si besoin, elle sera rajoutée dans le règlement.

Concernant les bâtiments pouvant changer de destination, même si les demandes sont rares pour l'instant, il serait judicieux de prendre en compte les observations concernant le raccordement aux réseaux et la limitation de la surface de plancher pour éviter des projets disproportionnés.

VI – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Huit avis ont été rendus suite à la consultation des PPA : la Préfecture au nom des différents services de l'Etat, le Syndicat Mixte de la Boucle du Rhône (SCoT), le Département de l'Isère, le Centre Régional de la Propriété Forestière, la Chambre d'Agriculture, la Chambre de Commerce et d'Industrie Nord Isère, la Chambre de Métiers, GRTgaz. Ils sont tous favorables sous réserves d'observations et remarques diverses et assortis de recommandations.

VI.1 La Préfecture au nom des différents services de l'Etat

donne un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations suivantes, notamment celles concernant la prise en compte de la trame bleue, des risques naturels et la justification de la zone d'activités du Perrier, avis en date du 16 février 2017 :

- Au titre de la loi n°2016-1087 concernant la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages
 - pour une meilleure lisibilité du document graphique, regrouper la protection de la zone humide et de la trame bleue sous une seule trame renvoyant au titre II du règlement écrit,

- définir mieux la trame verte dans le règlement graphique, notamment le long des ruisseaux, et mieux la protéger dans le règlement écrit, notamment ne pas autoriser l'arrachage et le défrichement de la ripisylve même sous réserve d'une déclaration préalable.
- Au titre de la loi ALUR du 24 mars 2014 et de la loi Macron du 6 août 2015
 - dans le cadre des extensions des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes dans les zones A et N, afin d'assurer la protection des espaces agricoles et naturels, le règlement du PLU doit déterminer les secteurs dans lesquels ces extensions sont autorisées et définir les règles favorisant leur insertion dans l'environnement en précisant les conditions de hauteur, d'emprise et de densité. Les avis de la CDPENAF sur ce sujet ainsi que sur la délimitation d'un STECAL devra être joint au dossier d'enquête.
- Compatibilité avec le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné
 - même si le PLU annonce une production de nouveaux logements (108 à 178) entre 2015 et 2027 objectifs plus importants que les prévisions du SCoT actuel (applicable jusqu'en 2020), il réduit de plus de 40 ha les surfaces disponibles pour l'habitat et limite les extensions urbaines pour l'habitat à 2ha,
 - dans la mesure où le PLU prévoit déjà l'extension de 3 sites industriels pour un total de 4,5 ha, l'extension supplémentaire de celle du Perrier sur 1,8 ha devrait être mieux justifiée, notamment au regard des capacités des parcs d'activités des pôles urbains proches, le SCoT ne mentionne pas comme prioritaire le développement des activités dans les villages.
- Production de logements et mixité sociale
 - le PLU apparaît compatible avec les objectifs du PLH : le PLH prévoit la réalisation de 8 logements sociaux entre 2015 et 2020, et dans le cadre de la mixité sociale le PLU prévoit 30% de logements locatifs sociaux dans tous projets de 6 logements ou plus ou de 400m2 de surface affectée à l'habitation, soit de 12 à 14 logts locatifs sociaux,
 - clarifier les chiffres relatifs à la production de logements prévue pour la période 2017/2027 dans le rapport de présentation qui s'échelonnent entre 108 et 178 suivant les tableaux.
- Protection de la ressource en eau potable
 - la commune est concernée par le puits de Thuellin : limites de périmètre de protection correctement définies, et par les 3 puits de Veyrins : rectifier les limites des périmètres de protection sur la zone nord et nord-ouest,
 - dans le règlement écrit rajouter un certain nombre d'interdictions : en zone Uapr et en zone N toutes constructions, sauf sur une bande de 50m le long de la RD40, à condition que leurs eaux usées transitent dans des tuyaux à joints étanches et en zone A voir la liste dans l'avis.
- Prise en compte des risques naturels
 - dans le rapport de présentation rajouter l'AZI du Nord Isère et les cartes d'aléas inondation par le Rhône, de même sur document graphique,
 - expliquer la transcription de l'aléa en zonage réglementaire dans le rapport de présentation,
 - l'aléa « crue rapide des rivières » C1 est à retranscrire en zone inconstructible (politique des risques appliquée dans le département de Isère) en zonage FCT et non fct,
 - rappeler dans le document des OAP 2, 4 et 5, impactées par des risques naturels, la prise en compte de la réglementation « risques »,
 - apporter quelques rectifications matérielles sur le règlement graphique et compléter le règlement écrit en précisant les risques impactant chaque zone et les dispositions du Titre I auxquelles se référer, et en le complétant en intégrant au Titre I les prescriptions/interdictions du guide « PLU et risques » utilisé en Isère (voir liste dans l'avis).

- Transport d'électricité
 - rajouter un paragraphe concernant l'autorisation des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (voir avis et code de l'urbanisme).

Commentaire Commissaire Enquêteur

Les observations du Préfet sont majoritairement à prendre en compte et à intégrer dans le PLU, toutefois, dans les paragraphes concernant :

- La compatibilité avec le SCoT :
l'extension de la zone d'activité du Perrier est clairement justifiée dans le Rapport de Présentation, où il est précisé (p 35 du doc 2.2) que « cette zone est confortée dans les limites envisagées dès le PLU de 2004 : la zone AU_i du PLU de 2004 devient une zone U_i, un permis d'aménager a été accordé sur ces emprises et les travaux sont en cours. De plus le SCoT a identifié cette zone d'activités, a autorisé l'extension en AU_i et ne s'oppose pas à sa transformation en zone U_i.
- La production de logements et mixité sociale :
les différences de chiffres qui apparaissent dans le rapport de présentation viennent du fait que les tableaux présentés ne couvrent pas les mêmes périodes (108 à 126 logts comme indicateurs sur 9 ans pour la période 2017/2026 p. 88 du rapport de présentation 2.2 et 155 à 178 logts dans le bilan attendu sur la totalité du PLU révisé, soit sur une période de 10/12 ans p. 86 du rapport de présentation 2.2). Il y a néanmoins quelques erreurs matérielles (lire 178 au lieu de 158 par ex p. 86).
- La prise en compte des risques naturels
le chapitre « prise en compte des risques naturels », dans le rapport de présentation 2.2, donne des explications concernant la transcription des aléas en zonage réglementaire, elles me paraissent suffisantes (textes et tableaux p 64 à 72).

VI.2 SCoT – Syndicat Mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné

Le SYMBORD donne un avis favorable et relève la volonté de la commune de mieux maîtriser son urbanisation en réduisant l'enveloppe constructible du nouveau PLU par rapport à celui de 2004 mais invite à prendre en compte un certain nombre de remarques visant à améliorer la performance et la solidité juridique du PLU, avis en date du 1^{er} février 2017 :

- Prendre en compte dans la consommation d'espace les divisions parcellaires possibles.
- Compléter le bilan de la capacité foncière du PLU en mentionnant les surfaces urbanisables liées aux activités économiques.
- Eclaircir les chiffres concernant les surfaces en extension qui ne sont pas toujours les mêmes (rapport de présentation 2.2 : 2ha p. 85 et 1ha p. 103).
- Conseil de reprendre le bilan de la consommation des espaces sur les 10 dernières années, de présenter alors le bilan chiffré des capacités (restantes du PLU de 2004 et de celui à venir) et l'argumentation sur la rationalisation du foncier.

- Etudier la possibilité d'un classement en zone A de certaines zones classées en Uc, classement Uc qui recouvre la presque totalité du bâti diffus, des hameaux et des poches d'urbanisation isolées permettant un apport non négligeable de nouvelles constructions, afin de limiter leur urbanisation et de leur conserver « l'esprit » agricole (ex. lieux-dits « Manchettes », « Mas du Faverge », « Le Bigot »). Toutefois, les zones prioritaires pour la production de logements sont bien situées dans l'enveloppe urbaine.
- Préciser en quoi les changements de destination des bâtiments en zone agricole ne compromettent pas les activités agricoles et la qualité paysagère du site, et limiter de préférence la surface de plancher.
- Modifier la rédaction concernant le gel des constructions en attendant la mise aux normes de la station d'épuration pour répondre à la doctrine en usage en Isère.
- Afficher les objectifs chiffrés de logements sociaux dans chaque OAP (cohérence et forme).
- Envisager de classer certaines zones des OAP en zone AU pour permettre un phasage de l'urbanisation compte tenu du volume de production prévue. OAP de qualité quant à la diversité de la typologie de l'habitat, de la densité, des espaces publics...
- Sans remettre en cause l'extension des zones d'activités, expliciter clairement dans le règlement que les nouvelles constructions sont liées aux activités en place.
- Préciser les besoins liés aux activités existantes et clarifier le bilan chiffré (incohérence entre le décompte des extensions présentées et les chiffres p. 104 et 106 du rapport de présentation).
- Corriger quelques remarques de forme (voir liste dans l'avis).

Commentaire Commissaire enquêteur

Les observations du SYMBORD sont, majoritairement, à prendre en compte et à intégrer dans le dossier de PLU, notamment certaines clarifications chiffrées demandées en matière d'habitat et d'activités, cependant il est à noter que :

- Le calcul du dimensionnement des espaces à consommer (p. 84 du rapport de présentation 2.2) a bien été établi en prenant en compte les zones U non construites, y compris les divisions parcellaires, voir tableau p. 86 du rapport de présentation 2.2 qui prévoit 10 logements dans les zones Ub et Uc et 10 logements en réhabilitation ou division parcellaire
- Les surfaces urbanisables liées aux activités économiques sont bien présentées p. 38 et 39 du rapport de présentation 2.2, par contre elles ne sont pas prises en compte dans l'analyse de la compatibilité avec le SCoT, qui porte sur l'analyse de l'augmentation de population et de logements et de la consommation foncière liée à l'habitat
- 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 en effet pas tous cohérents, ils sont à affiner et nécessitent des explications : leur différence (et donc la difficulté de lecture) pour certains, vient du fait qu'ils ne couvrent pas les mêmes périodes, notamment les 2ha de dimensionnement du PLU p. 85 du RP couvre la

période jusqu'à 2027, alors que le dimensionnement de 1ha annoncé p.103 couvre la période jusqu'à 2025.

- Les zones classées Uc sont des zones de hameaux pour lesquelles la limite a été fixée au plus près de l'urbanisation, sur les limites parcellaires, avec des droits à construire limitants, il est difficile de les classer en zone A, d'autant que la Chambre d'Agriculture fait observer à l'inverse qu'il y a beaucoup d'habitat en zone A. Cependant pour limiter des constructions en fond de parcelle, il est possible de restreindre en certains endroits la limite de la zone Uc et de ne pas la superposer avec les limites parcellaires.
- La commune de Veyrins-Thuellin a un patrimoine de bâti rural très disséminé, bien souvent situé en zone A ou N, qui n'a plus de vocation agricole, mais est néanmoins à préserver. Les règles du PLU concernant la réhabilitation de ce patrimoine permettront de garantir la qualité paysagère de ces ensembles.
- La doctrine iséroise impose une certaine forme dans la présentation des PLU qui ne remet pas en cause leur contenu ou leur objectifs, juste une certaine uniformité qui permet peut-être de mieux les appréhender.
- La commune n'a pas déterminé de hiérarchie dans les OAP, situées sur des terrains privés, il est difficile de prévoir quel secteur sera urbanisé en premier, et ce n'est pas forcément utile, le contexte local de propriété foncière fait que tout ne se développera pas en même temps.
- Il me semble que c'est au Rapport de Présentation d'explicitier les raisons de l'extension des zones d'activités (ce qui apparaît clairement). Le règlement Ui doit réglementer les extensions mais aussi permettre l'arrivée de nouvelles activités.
- Si le rapport de présentation me semble suffisamment clair par rapport aux besoins liés aux activités existantes, il est en effet nécessaire de clarifier le calcul des surfaces dédiées aux zones d'activités : la surface en extension pour les zones d'activités sur l'ensemble du PLU par rapport à celui de 2004 (2,7 ha p.104 ou 1,65 ha tableau p. 106) ne correspond pas à l'extension des six zones d'activités conservées dans ce PLU, présentées p. 38 à 40 du RP 2.2.

VI.3 Le Département de l'Isère

donne un avis favorable tout en précisant que les carrefours qui devront être aménagés pour les accès des futures zones d'urbanisation seront à la charge de la commune. Le Département demande également des précisions sur la desserte de l'extension de la zone d'activités SIGMA localisée hors agglomération et que les aménagements éventuellement prévus soient inscrits dans le PLU. Avis en date du 7 février 2017.

Commentaire Commissaire-Enquêteur

même si il n'y a pas forcément de corrélation entre zone urbanisée au sens du code de l'urbanisme et limites d'agglomération, il est préférable pour des raisons de sécurité de les faire correspondre, aussi j'invite la commune à se rapprocher du Département.

VI.4 Le centre Régional de la Propriété Forestière

donne un avis favorable sous réserve de la prise en compte des éléments suivants, avis en date du 5 décembre 2016 :

- Intégrer explicitement dans le règlement des zones A et N la possibilité de créer des places de dépôts, des routes et des pistes forestières nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- Prévoir la possibilité d'implanter en zone A et N des entreprises réalisant des travaux d'exploitation forestière (tri des bois, façonnage de bois de feu) qui ne peuvent souvent pas être orientées vers les zones d'activité et veiller aux critères de surface.

Commentaire Commissaire-Enquêteur

Si le règlement de la zone N (hors zones Nz) autorise déjà les constructions à vocation agricole et forestière, celui de la zone A se limite aux constructions à vocation agricole. Dans la mesure où il est nécessaire de traverser les zones agricoles pour l'exploitation forestière en zone naturelle, il convient d'en autoriser l'accès. Cependant la commune doit décider si elle autorise ou non en zone N les entreprises de façonnage de bois, les hangars...à défaut d'être en zone d'activités et dans quelle mesure (par exemple localisées en continuité de zone déjà bâtie pour éviter le mitage et préserver le paysage puisque ce sont les objectifs de ce PLU).

VI.5 La Chambre d'Agriculture de l'Isère

donne un avis favorable au projet de PLU, dans la mesure où l'extension de la zone d'activités qui accueille l'entreprise SIGMA et qui consomme 2ha de terres agricoles est compatible avec le SCoT et n'est pas remise en cause par le SYMBORD et la DDT.

6 remarques complètent cet avis : avis en date du 3 février 2017

- il manque sur le plan des bâtiments d'élevage imposant une distance d'éloignement et une installation ICPE : compléter le repérage
- quelques parcelles agricoles cultivées au lieu-dit « La Léchère » à classer Az à la place de Nz
- pondérer la surface de la zone agricole largement occupée par des habitations plus ou moins anciennes, aussi la surface exploitée par l'agriculture est significativement inférieure aux 630 ha annoncés dans le dossier
- un silo de la coopérative Terre d'Alliance est situé en zone Ua : même si la zone Ua n'empêche pas son évolution, cette possibilité devrait être inscrite dans le règlement
- sans remettre en cause la préservation des haies et la référence à l'article L151-23 du code de l'urbanisme, il faudrait un passage entre deux parcelles sous réserve éventuellement de replanter une longueur de haies équivalente
- le nombre des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole est important, c'est a priori une bonne méthode pour créer des logements sans consommer de surface agricole : attention toutefois à ce que ces changements de destination ne compromettent pas l'activité agricole, éloignement suffisant par rapport aux bâtiments d'élevage, ou par rapport à des parcelles agricoles ce qui pourrait imposer de ce fait de nouvelles contraintes (par exemple pour les épandages)

Commentaire Commissaire-Enquêteur

- Les remarques d'ordre matériel sont à prendre en compte pour compléter et mettre à jour le dossier.

- Concernant la préservation des haies par un classement en « trame boisée protégée », celle-ci a été faite après un examen minutieux, les espaces classés contribuent au maintien de la biodiversité, aident à lutter contre les risques naturels et participent à l'épuration des eaux. La création d'un passage dans la trame boisée, s'il est nécessaire, peut être autorisée, après déclaration, mais il ne doit pas porter atteinte à l'intégrité de la trame boisée, et ils ne doivent pas se multiplier.
- Quant aux bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole, l'article L151-11 du code de l'urbanisme précise bien que ce changement ne doit pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, et de plus il est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. La commune de Veyrins-Thuellin a un patrimoine de bâti rural très disséminé, bien souvent situé en zone A ou N, qui n'a plus de vocation agricole, mais est néanmoins à préserver. Les règles du PLU concernant la réhabilitation de ce patrimoine permettront de garantir la qualité paysagère de ces ensembles.

VI.6 La Chambre de Commerce et d'Industrie Nord Isère

relève que la volonté affichée dans le PLU de préserver le côté village en favorisant la densification dans les bourgs et en maîtrisant l'étalement urbain pourrait être préjudiciable à l'activité économique, contrairement à l'objectif du PADD « maintenir et conforter l'offre économique de la commune ». En effet le PLU prévoit un maximum de 2ha en extension, y compris pour les activités économiques, ainsi que la réhabilitation d'une friche industrielle en logements induisant une perte de foncier destiné aux activités économiques, tout en notant que cette option est plus réalisable économiquement que celle à destination d'une nouvelle activité économique. Avis en date du 25 janvier 2017.

Commentaire Commissaire-Enquêteur

pour rappel le SCoT prévoit que l'extension des zones d'activités dans les villages n'est pas prioritaire. Toutefois le PLU conforte bien les activités présentes sur la commune en prévoyant l'extension de certaines zones d'activités, notamment celle qui accueille l'entreprise CGM et permettre ainsi son développement, de même pour la zone Ui qui accueille l'entreprise SIGMA. La zone d'activités du Perrier à Thuellin est confortée dans la mesure où la zone AUi prévue au PLU 2004 est intégrée à la zone Ui dans le nouveau PLU. La zone Uic à destination d'activités commerciales à proximité des Avenières dispose encore de terrains disponibles, cette zone a cependant été légèrement réduite pour valoriser une zone humide à l'est, de même pour la zone Uia en limite des Avenières, qui n'a pas vocation à s'étendre mais correspond aux besoins de l'entreprise implantée.

Les autres PPA ont donné des avis favorables ou n'ont pas fait d'observations particulières.

VII - ANALYSE ET AVIS SUR LE PROJET

Cette analyse vient en complément des commentaires exposés tout au long de ce rapport, notamment pour chaque observation recueillie lors de l'enquête et pour chaque avis des PPA.

Dans ce nouveau PLU, la commune de Veyrins-Thuellin affiche des objectifs importants en matière de réduction d'emprise de l'urbanisation sur les terres agricoles ou naturelles.

Elle respecte en ce sens les lois Grenelle et le SCoT de la Boucle du Rhône.
Les objectifs du PADD (exposés en détail au début de ce document) sont effectivement bien traduits dans le règlement du PLU (graphique et écrit) :

Concernant l'axe « Préserver l'identité rurale et le cadre de vie » :

- Les espaces naturels, agricoles et forestiers sont correctement protégés par un zonage adapté,
- les continuités écologiques, les trames vertes et bleues sont clairement identifiées et protégées moyennant des adaptations demandées par la Préfecture
- les règles des zones U, notamment dans les OAP du centre-bourg, imposent la présence de végétation, et favorisent une implantation des bâtiments en fonction d'un meilleur ensoleillement
- la qualité paysagère sur les coteaux est préservée en limitant l'urbanisation sur les hauteurs
- une trentaine de bâtiments patrimoniaux, d'architecture dauphinoise, ont été identifiés comme pouvant changer de destination, en plus de pouvoir créer des logements sans nouvelles emprises foncières, ce classement permet de préserver une architecture traditionnelle. Il faut leur adjoindre des règles limitant la surface de plancher (avis SCoT et Chambre d'Agriculture) et ajouter des conditions par rapport à leur éloignement ou leur incidence avec les zones agricoles situées à proximité.

Concernant l'axe « Recentrer le développement de l'habitat » :

- Les surfaces affectées à l'urbanisation ont été considérablement réduites par rapport au PLU précédent (entre 2006 et 2015 il a été urbanisé près de 14 ha pour l'habitat, le nouveau PLU prévoit un maximum de 2 ha pour l'habitat d'ici 2027)
- Les zones Uc des hameaux ont été limitées au plus près de l'urbanisation existante. Les possibilités de construire dans ces secteurs sont donc considérablement réduites. Les hameaux des plateaux (Mont Maurin, le Bois de Veyrins, Chassin, le Bournay, Champ Rubin...) ont subi le plus fort développement en matière de consommation d'espace pendant ces dernières années (les parcelles font entre 1000 et 3000 m²) et sont le plus impactées en matière de paysage par des constructions sur coteaux qui s'assurent une vue surplombante, mais sont aussi visibles de loin. Ce sont aussi des secteurs loin du centre-bourg nécessitant l'utilisation de la voiture pour se rendre à l'école par exemple. La lutte contre l'étalement urbain est un sujet dont on parle depuis 2000 et la loi SRU, imposée par les lois Grenelle, mais pas toujours mise en application par les communes avec autant d'énergie. On peut souligner la volonté de la commune, ce qui n'est pas sans soulever des protestations de la part des propriétaires concernés. Cependant il faut rappeler que la préservation des terres agricoles est un enjeu pour l'avenir de garantir la possibilité de nourrir la population et limiter les déplacements quotidiens participe à limiter les gaz à effet de serre. Seule une demande de reclassement en zone Uc peut être prise en compte.
- Les OAP de centres-bourgs et les zones Ua (tissu ancien) et Ub (extension des bourgs) affichent des objectifs de densification (implantation optimisée et hauteur R+1+C minimum en OAP1), de diversification du parc de logements et de mixité sociale (30% de logts locatifs sociaux pour toute opération d'habitat de plus de 6 logts ou comportant plus de 400m² de surface de plancher). La mixité sociale doit être intégrée d'une manière formelle dans le document OAP. La commune prendra en compte dans son projet la desserte des parcelles privées coupées en deux dans

l'OAP1, les propriétaires demandent une concertation. Par ailleurs l'urbanisation des OAP sera facilitée si la commune s'engage dans une démarche de concertation et d'explication auprès des propriétaires.

Concernant l'axe « conforter l'animation locale et économique » :

- Les zones Ua et Ub du centre-bourg facilitent l'implantation de commerce en RDC.
- L'OAP1 prévoit des secteurs de RDC dédiés au commerces et services
- Les zones Ui ont été agrandies, pour la plupart, pour permettre l'extension des entreprises présentes (SIGMA, MERMET, CGM) pour une emprise de 5ha environ, ce qui ne semble pas, a priori, conforme aux orientations du SCoT qui ne classe pas la commune comme pôle d'activités, mais soit les extensions sont mineures, soit l'extension est déjà engagée et approuvée par le SCoT sur une ancienne zone AUi transformée en Ui dans la ZA du Perrier (1,8ha en plus). Les chiffres liés à l'extension des ZA sont à corriger dans le RP p. 104 et 106.

Concernant l'axe « favoriser la mobilité douce et repenser la place de la voiture » :

- Les principaux aménagements concernent la création de cheminements piétons dans le centre-bourg de Veyrins et la création d'une liaison en mode doux pour rejoindre les Avenières. Le cheminement piéton prévu dans l'OAP1 et qui coupe en deux des parcelles a été contesté, il sera transformé en chemin roulant pouvant accueillir la desserte des riverains. Par ailleurs, il est dommage de ne pas prévoir plus rapidement une liaison douce en site propre pour relier les deux bourgs de Veyrins et de Thuellin. Il faut donner les possibilités aux habitants d'utiliser les deux-roues, la RD1075 n'est pas du tout adaptée pour eux.
- Le réaménagement de la place de la mairie prévoit une requalification de la RD1075 à son passage au centre-bourg pour lui redonner un caractère plus urbain.

Globalement ce projet de PLU est respectueux de l'environnement, du cadre de vie de ses habitants, il assure la préservation des activités économiques et agricoles, il répond aux exigences des lois ALUR et Grenelle et du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné.

Les observations des PPA sont en majorité à intégrer dans le PLU sauf exceptions mentionnées plus haut dans les commentaires. Les observations sont souvent des observations de forme (chiffres à clarifier, justifications chiffrées à préciser) qui ne remettent pas en cause le fond du projet de PLU. Les pages où il y a nécessité de clarifier les chiffres sont les p. 84 à 86 et les p. 103, 104 et 106.

Certaines données chiffrées ont été mal interprétées parce que portant parfois sur des périodes différentes (voir commentaires ci-dessus dans les avis des PPA). D'autres sont effectivement à clarifier notamment le calcul des logements ou la surface des zones d'activités.

Enfin, bien que la commune ait assuré une concertation préalable avec réunions publiques et expositions, certaines personnes venues pendant l'enquête ont noté un manque de discussion avec les habitants. J'encourage la commune à rencontrer notamment les propriétaires des terrains contenus dans les OAP, ce qui permettra une meilleure adhésion des habitants au projet communal.

Mes conclusions motivées sont jointes à ce présent Rapport d'Enquête

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