

# ENQUÊTE PUBLIQUE

**COMMUNE DE**

**MARCEL BEL ACCUEIL (38)**

**Élaboration du Plan Local  
d'Urbanisme**

**Zonage d'assainissement**

**Dossier n° E17000163/38**

*Enquête publique du 20 novembre au 22 décembre 2017*

**RAPPORT  
D'ENQUÊTE**

## Sommaire

1- Objet de l'enquête.....	4
1.1 -Généralités.....	4
1.2 -Cadre réglementaire.....	6
1.3 -Présentation du projet.....	10
1.3.1 -Le projet de PLU.....	10
1.3.2 -L'assainissement.....	13
1.3.3 -Les eaux pluviales :.....	14
1.4 -Composition du dossier.....	14
2-Organisation et déroulement de l'enquête.....	16
2.1 -Préparation de l'enquête.....	16
2.2 -Information du public.....	16
2.2.1 -Informations concernant l'enquête publique.....	16
2.2.2 -Informations concernant le projet : bilan de la concertation.....	17
2.3 -Déroulement de l'enquête.....	18
2.3.1 -Les permanences.....	18
2.3.2 -Rencontres et visites sur place.....	18
2.3.3 -Clôture de l'enquête.....	19
3-Observations formulées.....	19
3.1 -Bilan des observations.....	19
3.2 -Répartition des observations par thème sur le projet.....	19
4-Analyses personnelles des observations et avis.....	20
4.1 -Des PPA.....	20
4.1.1 -Conseil départemental de l'Isère, CD38 :.....	20
4.1.2 -Direction Départementale des Territoires.....	21
4.1.3 -Syndicat mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné (SYMBORD ) :.....	26
4.1.4 -Chambre d'agriculture de l'Isère.....	29
4.1.5 -Communauté de communes Balcons du Dauphiné, CCBD.....	29
4.1.6 -SIM, Syndicat Intercommunal des Marais de Bourgoin-Jallieu.....	30
4.1.7 -Chambre de Commerce et de l'Industrie du Nord Isère.....	30
4.1.8 -RTE Réseau de Transport d'électricité Le territoire communal est traversé par 4 ouvrages cf. carte et le projet de PLU amène quelques « demandes d'adaptation » :.....	30
4.2 -Des observations du public.....	31
4.2.1 -Les demandes d'information et les demandes diverses.....	31
4.2.2 -Les demandes concernant l'agriculture.....	32
4.2.3 -Les demandes concernant l'assainissement.....	34
4.2.4 -Les demandes de constructibilité regroupées par localisation.....	37
5-Conclusions motivées.....	72
5.1 -Rappel du contexte.....	72
5.2 -En conclusion.....	72
5.2.1 -Évolution de la consommation de l'espace et évolution des constructions futures : nombre, densité, type.....	73
5.2.2 -Annexes sanitaires.....	74
5.2.3 -Préservation des patrimoines.....	75
5.2.4 -Environnement et l'agriculture.....	75
5.2.5 -Les déplacements doux.....	75
5.2.6 -Observations des PPA.....	76
5.2.7 -Observations du public.....	76

## **ANNEXES :**

A1 : Procès verbal de synthèse

A2 : Mémoire en réponses aux avis des PPA et aux observations du public

## **PIÈCES JOINTES AU DOSSIER :**

PJ1 : Certificat d'affichage

PJ2 : Information (format A5) sur l'enquête publique distribuée dans toutes les boîtes aux lettres de la commune.

PJ3 : Annonces légales parues dans le Dauphiné Libéré des 30 octobre et 22 novembre 2018

PJ4 : Annonces légales parues dans le Courrier Liberté des 3 et 24 novembre 2017

## ABRÉVIATIONS

A : classement en zone Agricole du PLU  
AU : zone de future urbanisation dans un PLU  
CCBD : Communauté de communes des Balcons du Dauphiné  
CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers  
CDNPS : Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites  
CD38 : Conseil Départemental de l'Isère  
CE : Commissaire Enquêtrice  
CM : Conseil Municipal  
DDT : Direction Départementale des Territoires  
DTA : Directive Territoriale d'Aménagement  
EH : Équivalent Habitant  
ER : Emplacement Réservé  
Ha : Hectare  
MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale  
N : classement en zone Naturelle du PLU  
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation  
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable  
PLH : Plan Local de l'Habitat  
PLU : Plan Local d'Urbanisme  
PPA : Personnes Publiques Associées  
PPRI : Plan de prévention des Risques Inondation  
PV : Procès Verbal  
RD : Route Départementale  
RP : Rapport de Présentation  
RPG Registre Parcellaire Graphique  
Rte : Réseau de transport d'électricité  
SAU : Surface Agricole Utile  
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux  
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux  
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale  
SCoT NI : Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Isère  
SMBA : Saint Marcel Bel Accueil  
SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif  
SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie  
SRCE : Schéma Régional de Cohérence écologique  
STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées  
STEP : Station d'épuration  
SUP : Servitude d'Utilité Publique  
SYMBORD : Syndicat Mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné  
Loi SRU : Loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain  
U : classement en zone Urbaine dans le PLU  
ZNIEFF : Zone Naturelle d'intérêt Écologique Floristique et Faunistique

## **1- Objet de l'enquête**

### **1.1 -Généralités**

Saint Marcel Bel Accueil est une commune rurale, située au Nord du département de l'Isère, à une trentaine de kilomètres à l'Est de Lyon.

La commune dépend de la sous-préfecture de la Tour du Pin distante de 25 km, elle fait partie du canton de Bourgoin-Jallieu, agglomération située à 11 km.

La commune se caractérise par un bourg et une dizaine de hameaux.

La commune appartenait à la communauté de communes des Balmes Dauphinoises. Puis, suite à la réorganisation de l'intercommunalité dans le Nord-Isère, cette communauté de communes, celles du Pays des couleurs et celle de l'Isle Crémieu ont fusionné pour créer au 1er janvier 2017, la communauté de communes « Les Balcons du Dauphiné », CCBD.

Par voie de conséquence, la commune de St Marcel Bel Accueil est sortie du périmètre du SCoT Nord-Isère, pour rejoindre le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné qui est en cours de révision : c'est pourquoi, la commune de Saint Marcel Bel Accueil est actuellement considérée en zone blanche<sup>1</sup>.

À noter que l'essentiel de l'élaboration du PLU de Saint Marcel Bel Accueil s'est effectué sous le régime du SCoT Nord-Isère et que le PADD du SCoT de la Boucle du Rhône a été débattu le 15 décembre 2016.

Géographiquement, la commune fait partie du Massif de Crémieu.

Elle s'étend, du Sud au Nord, entre la plaine – Marais de Catelan –, le piémont et les terrasses, puis le plateau.

Une partie de la commune est dans le PPRI de la Bourbe, il y a eu 3 arrêtés de catastrophes naturelles pour cause d'inondations et coulées de boue entre 1982 et 1993

L'économie de Saint Marcel Bel Accueil se répartit entre le commerce, les services et le transport pour 55 %, la construction pour 16 %, le Public et santé pour 13 %, et l'agriculture également pour 13 %.

En 2013, 11 % des actifs travaillent à Saint Marcel Bel Accueil, ce qui est en diminution par rapport à 2008.

L'agriculture, a vu son nombre d'exploitations diminuer considérablement, comme dans le reste de la France puisque 2 exploitations sur 3 ont disparu en moins de 30 ans.

La SAU a également diminué de 150 Ha, diminution due à la déprise agricole mais aussi à l'urbanisation. Dans le même temps la taille des exploitations a augmenté, passant de 29 Ha en moyenne en 1968 à 65 Ha aujourd'hui. L'agriculture pratiquée dans la plaine est de type « grandes cultures », elle est intensive (irrigation), et dans les piémonts, de type poli-élevage (bovins viandes et ovins).

À noter une exploitation de maraîchage en agriculture biologique et une exploitation d'élevage en conversion.

Le « tourisme vert » est très développé sur le territoire de l'Isle Crémieu, Saint Marcel Bel Accueil possède un patrimoine historique particulièrement riche, mais il n'y a aucun hébergement touristique.

---

[1L142-4 du CU](#)

Du point de vue démographique, Saint Marcel Bel Accueil a vu sa population chuter jusqu'en 1968 (1000 habitants en 1860 et 548 en 1968), puis croître rapidement jusque dans les années 2000 avec 1254 habitants et enfin continuer d'augmenter mais avec un rythme très ralenti, 1342 habitants en 2013.

L'urbanisation s'est développée au fur et à mesure le long des voies, autour des hameaux ce qui aboutit « à une nappe urbaine assez lâche où l'enveloppe des hameaux originels tend à s'effacer »<sup>2</sup>

La quasi totalité des logements sont des maisons individuelles, il n'y a que 2 % d'appartements et les logements sont majoritairement de grandes tailles. 1/3 des maisons sont très anciennes (construites avant 1946), et 1/3 sont très récentes (après 1991). La grande majorité des habitants sont des propriétaires occupants, seul 13 % sont locataires.

La richesse archéologique de Saint Marcel Bel Accueil est considérable, il y a 30 entités archéologiques (inventaire DRAC), datant du Mésolithique à la République. Le patrimoine bâti (maisons, murs, fours, lavoirs...) est de grande qualité mais également le patrimoine végétal (haies, jardins...).

La commune de Saint Marcel Bel Accueil possède aussi un patrimoine environnemental riche, elle est impactée par plusieurs ZNIEFF de type 1, une vaste zone humide sur 30 % de son territoire et le réseau REDI du département de l'Isère définit 3 « continuum sur la commune : 1 forestier et thermique sur le plateau jusqu'au bourg, 1 hydraulique le long des canaux du Catelan et de Villieu, et 1 forestier et hydraulique sur le reste de la plaine.

Les compétences eau potable et assainissement sont assurées par le Syndicat Intercommunal des Eaux du Lac de Moras : les eaux usées sont collectées par le syndicat du Lac du Moras puis traitées par une station d'épuration du Catalan située à St Marcel Bel Accueil mais recevant les eaux usées de plusieurs communes et gérée par le syndicat Intercommunal de Dolomieu-Moncara.

La ressource en eau provient de la nappe alluviale du Marais par le captage AEP du Grand Marais sur la commune voisine de Vénérieu : cette ressource est très abondante, mais de qualité très moyenne du fait d'une pollution importante aux nitrates provenant de l'agriculture pratiquée (grandes cultures intensives).

Saint Marcel Bel Accueil a un schéma d'assainissement depuis 2005 mis en révision à l'occasion de la révision du PLU.

500 habitants sont reliés à l'assainissement collectif, situé au Bourg, à Messenas et sur les hameaux du Girerd et du Pardier : 44 % de la population est collectée en réseau séparatif, 54 % en réseau unitaire et 2 % (4 logements) a un rejet direct dans le réseau d'eau pluviale.

Il y a 3 déversoirs d'orage.

Le réseau de collecte actuel présente des dysfonctionnements : entrée d'eaux claires, fuite d'eaux usées, mauvais état.

La STEP est une station à Boue activée avec traitement à l'azote créée en 2001 avec une capacité de 5 500 EH. Elle est actuellement saturée. Le projet de dossier de déclaration du système d'assainissement date de 2005 : il est prévu des travaux afin que la station soit mise aux normes, ces travaux prenant en compte l'augmentation de la population et le branchement des communes de Sermérieu et de St Chef.

L'extension de la station d'épuration consiste en la création d'une file parallèle, les ouvrages existants étant conservés.

968 habitants sont gérés en Assainissement Non Collectif : AC

La gestion des eaux pluviales est assurée par la commune.

## 1.2 -Cadre réglementaire

La commune de Saint Marcel Bel Accueil est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme qu'elle a approuvé le 16 décembre 2005.

Le 29 août 2014, par délibération, le conseil municipal, actant l'obligation de la mise en conformité de son PLU avec le SCoT Nord-Isère, avec la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise, avec le SDAGE et avec le SAGE de la Bourbe ainsi que l'intégration des dispositions de la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 et de la loi ALUR a délibéré la mise en révision de son PLU.

Cette délibération précise les objectifs poursuivis par la commune, à savoir :

- Confirmer Saint Marcel Bel Accueil dans son rôle de village
- Préserver le patrimoine historique, paysager et environnemental
- Optimiser le foncier disponible par densification des zones déjà urbanisées
- Prendre en compte les préoccupations énergétiques dans les modes de constructions
- Promouvoir une mobilité durable et responsable en favorisant les modes de déplacements doux
- Préserver les espaces agricoles
- Préserver le patrimoine naturel

Cette délibération prévoit également les modalités de la concertation :

- Annonce par affichage et presse de l'ouverture de la concertation
- articles dans le bulletin municipal informant du calendrier de la procédure,
- mise à disposition du public des éléments d'étude au fur et à mesure de l'avancement du projet
- 1 réunion publique avant l'arrêt du projet de PLU,
- 1 registre de concertation mis à disposition du public

Le 8 juillet 2016, le conseil municipal a débattu des orientations du PADD.

Le 24 mars 2017, le conseil municipal a réalisé le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU.

L'Autorité Environnementale a été consultée pour la révision du PLU et par Décision du 22 février 2017 n° 2017-ARA-DUPP-000289<sup>3</sup> a indiqué que la révision PLU de Saint Marcel Bel Accueil « n'est pas soumise à évaluation environnementale.

---

3 Pièce 07-10-01 du dossier soumis à l'enquête publique

L'Autorité Environnementale a également été consultée pour la mise en révision du zonage d'assainissement des eaux pluviales et usées et par Décision du 15 septembre 2017 n° 2017 ARA-DUPP-459<sup>4</sup>, elle a indiqué que la révision du zonage d'assainissement de Saint Marcel Bel Accueil « n'est pas soumise à évaluation environnementale ».

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), saisie conformément à l'article L112-1 du code rural et de la pêche maritime et L 151-12 du code de l'urbanisme, a rendu son avis<sup>5</sup> le 20 juillet 2017.

La commune étant en « zone blanche », la commission s'est également prononcée sur la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée pour avis simple : la commission propose un avis favorable à l'urbanisation du hameau de Pardier mais émet un avis défavorable pour l'urbanisation des hameaux de Fanjenas et du Cochard, essentiellement pour des raisons d'assainissement.

La commission émet un avis favorable à la demande de réduction des espaces naturels, agricoles et forestier et « souligne le progrès accompli en termes de limitation de la consommation foncière malgré une forte pression résidentielle ».

La commission émet un avis favorable à la délimitation des deux STECAL proposées (Aa et Npa) dans le projet de PLU.

Elle émet également un avis favorable à la proposition de règlement précisant les conditions d'évolution des bâtiments d'habitations existants en zone A et N sous réserve :

➤ pour les extensions :

- ➔ la zone d'implantation des extensions devra être définie en continuité de la construction principale
- ➔ la hauteur maximale de l'extension ne devra pas dépasser celle de l'habitation principale,
- ➔ la notion d'emprise au sol sera privilégiée. La limite de 40m<sup>2</sup> devra être remplacée par « 30 % de l'emprise au sol et dans la limite de 200m<sup>2</sup> au sol total ».

➤ pour les annexes :

- ➔ l'emprise au sol des annexes devra être fixée à 30m<sup>2</sup> maximum et la superficie du bassin de la piscine ne devra pas excéder 40m<sup>2</sup>.

En ce qui concerne le changement de destination de 6 bâtiments agricoles, la commission rappelle qu'elle examinera obligatoirement pour avis conforme les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Monsieur le Préfet, en réponse à la demande de dérogation aux dispositifs de l'article L142-4 du CU (règle de constructibilité limitée en l'absence de SCoT applicable) du 4 avril 2017, a répondu en date du 18 juillet 2017.

La préfecture constate :

- sur le hameau du Cochard une extension urbaine (UCnc) d'environ 3 000m<sup>2</sup> non identifié dans le dossier de demande.

---

4 Pièce 07-7 du dossier mis à l'enquête publique

5 Pièce 07-10-2 du dossier mis à l'enquête publique

- sur le hameau du Pardier une extension de 3 200m<sup>2</sup>, raccordable à assainissement collectif, classée en AUb, dont l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à une OAP et ayant peu d'impact sur l'activité agricole.
- sur le hameau de Fanjenas une extension de 5 200m<sup>2</sup>, classée en zone UCnc, ayant peu d'impact sur l'activité agricole.

Au vu des impacts négatifs importants de l'assainissement non collectif sur le milieu naturel, Monsieur **le préfet émet un avis défavorable** à l'urbanisation des hameaux du Cochard et de Fanjenas.

Réponse de la commune : dans le secteur du Cochard, les élus souhaitent reclasser le secteur en zone agricole et pour le secteur de Fanjenas, les élus souhaitent reclasser la majorité du secteur en zone agricole.

Entre le 30 mars et le 11 avril 2017 le projet de PLU a été notifié pour avis aux **Personnes Publiques Associées** : Sous Préfecture de la Tour du Pin, de l'Isère, DDT – SANO de Vienne, Conseil régional Auvergne-Rhône-Alpes, Conseil départemental de l'Isère, établissement public du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné (SYMBORD), Communauté de communes du des Balcons du Dauphiné (CCBD), Syndicat des Marais, Chambre de commerces et de l'Industrie Nord-Isère, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture.

Le projet de PLU a également été adressé aux communes limitrophes : les mairies de Saint Savin, de l'Isle d'Abeau, de Moras, de Bourgoin-Jallieu, de Frontonas, de Veyssillieu et de Vénéneux.

Le Porter à connaissance (PAC) préfectoral en date du 29 octobre 2014 synthétise les informations nécessaires, notamment les études, directives et servitudes qui doivent être prises en compte par la commune.

En date du 5 août 2015, envoi de la liste mise à jour des Servitudes d'Utilité Publiques mise à jour.

L'élaboration du projet de PLU de Saint Marcel Bel Accueil est encadrée par plusieurs lois et doit respecter les grands principes énoncés aux articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme.

- La loi SRU, Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, dont les enjeux pour le PLU sont :
  - ➔ Équilibrer le renouvellement urbain et le développement urbain maîtrisé d'une part, protéger les espaces naturels et agricoles d'autre part.
  - ➔ Assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'activités économiques.
  - ➔ Économiser les espaces naturels, maîtriser les besoins en déplacement, préserver les ressources naturelles, sauvegarder le patrimoine bâti et prévenir risques et nuisances.
- La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003

- La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dont les enjeux propres à cette loi s'ajoutent aux enjeux de la loi SRU.  
Les PLU doivent donc également :
  - ➔ Contribuer à la lutte contre les gaz à effet de serre et au développement des énergies renouvelables,
  - ➔ Protéger la biodiversité,
  - ➔ Lutter contre l'étalement urbain.
- La Loi ALUR, Accès au Logement et Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 : Cette loi réaffirme la densification et la maîtrise de l'étalement urbain, (notamment par la suppression des outils réglementaires limitatifs de la densité) et supprime les COS.
- La Loi LAAAF, Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, du 11 septembre 2014 : Cette loi complète voire revient sur la loi ALUR pour le traitement des constructions en zones agricoles.
- La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économique du 7 août 2015.

Ces nombreuses lois qui se sont succédées ont une constante qui est **la maîtrise de l'étalement urbain et la préservation des ressources**.

La commune de St Marcel Bel Accueil doit par ailleurs prendre en compte les documents supra communaux suivants :

- Les plans et schémas régionaux de Rhône-Alpe-Auvergne, et départementaux de l'Isère (SRCE, SRCAE),
- La DTA, Directive Territoriale d'Aménagement de l'Aire métropolitaine lyonnaise approuvée le 9 janvier 2007,
- Le SDAGE du bassin Rhône-Alpes-Méditerranée (21 décembre 2015),
- Le SAGE de la Bourbre
- La commune de Saint Marcel Bel Accueil est en **en zone blanche** de SCoT : suite à la réorganisation administrative du Nord Isère, Saint Marcel Bel Accueil a quitté le SCoT Nord-Isère pour rejoindre le SCoT de la Boucle du Rhône au 1<sup>er</sup> septembre 2016 ; celui-ci, approuvé le 13 décembre 2007, a été mis en révision depuis octobre 2012.  
Mais le PADD, débattu le 15 décembre 2016, a permis de définir les grandes orientations, à savoir :  
La commune de St Marcel Bel Accueil appartient au secteur « centre » (Développer l'économie et améliorer les conditions de circulation) et est classé comme « villages » qui constituent l'histoire et l'identité de la Boucle du Rhône en Dauphiné (préservation des identités issues de l'agriculture, de la nature et de l'économie présentielle).

Les grandes orientations pour la commune sont :

- Garantir la diversité des villages et leur vitalité : croissance démographique modérée, « attentions particulières » aux caractéristiques paysagères et patrimoniales, diversité des logements, urbaniser en priorité les zones classées en Assainissement collectif.
- Maintenir un tissu d'entreprises et de services
- Soutenir l'activité agricole
- Faciliter les mobilités quotidiennes

À noter que l'élaboration du PLU de la commune de Saint Marcel Bel Accueil a été réalisé en partie en tenant compte du SCoT Nord-Isère.

- Le PLH des Balmes dauphinoises (2012-2017) : la commune de Saint Marcel Bel Accueil est classée en catégorie 4 « village » ce qui induit un rythme de construction de 8 logements par an. Sur les 48 logements prévus en 6 ans, le PLH demande la construction de 12 logements sociaux (25%), dont 11 PLU et 1 PLAI.
- PPRI de la Bourbre moyenne approuvé par arrêté préfectoral du 14 janvier 2008.

**La commune de Saint Marcel Bel Accueil a dû élaborer son PLU dans ce cadre réglementaire et c'est à travers l'ensemble de ces documents que je formulerai mon avis.**

## 1.3 -Présentation du projet

### 1.3.1 -Le projet de PLU

En s'appuyant sur l'état des lieux et le diagnostic réalisé, la commune a défini des enjeux qui, confrontés aux objectifs de la commune pour réviser son PLU, a permis de définir 4 orientations qui sont déclinées dans le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- Le renforcement de la centralité du bourg par la maîtrise de l'urbanisation et la diversification des fonctions urbaines et de l'habitat
  - Asseoir le rôle central du bourg en recentrant l'urbanisation sur le cœur du village, en affirmant la fonction urbaine et fonctionnelle du bourg, en optimisant le foncier et en maîtrisant l'urbanisation des parcelles disponibles.
  - Diversifier l'offre de l'habitat en termes de typologie et d'occupation en freinant le développement de la maison individuelle, en favorisant la réalisation de logements abordables, adaptés et économes en énergie.
  - Favoriser les déplacements doux en renforçant le maillage piéton, déjà bien développé, et prévoir les besoins en équipements dont la commune est actuellement déjà très bien dotée, avec l'extension du pôle sportif et la réflexion sur le devenir de la caserne de pompier.

- La préservation des patrimoines
  - ➔ Préserver et valoriser le patrimoine bâti
  - ➔ Préserver le patrimoine végétal et paysager
- La gestion durable de l'environnement naturel
  - ➔ Respecter le cycle de l'eau par la gestion durable de la ressource, la préservation de la qualité des eaux, la protection des abords et des zones humides et prévenir les risques d'inondation.
  - ➔ Préserver les habitats naturels et leurs fonctionnalités en protégeant les espaces naturels remarquables identifiés, en garantissant la fonctionnalité des continuums écologiques et en préservant le maillage végétal et « la nature ordinaire » de tout le territoire.
- Le soutien à l'activité agricole et le maintien de l'activité économique
  - ➔ Sauvegarder l'offre de commerces et services de proximité (projet d'implantation d'une maison médicale).
  - ➔ Assurer la pérennité de l'activité agricole par la maîtrise de l'urbanisation et par l'affichage de limites d'urbanisation stratégique à long terme.
  - ➔ Soutenir l'activité secondaire de la commune en permettant le maintien et le développement des entreprises locales.
  - ➔ Favoriser le développement touristique.

Le projet de PLU a retenu 2 types d'OAP

- Les OAP en vue de renforcer la centralité du village :
  - ➔ Secteur des Alexandres : 1,45 Ha, avec la production d'environ 8 logements collectifs et 8 logements individuels/groupés, dont 50 % affecté à du locatif social.
  - ➔ Secteur des Grandes Terres : 1,3 Ha dont 7 400m<sup>2</sup> libres, avec la création d'environ 9 logements de type individuel ou groupé R+1, dont 25 % affecté à du locatif social pour les opérations > à 4 logements.
  - ➔ Secteur de la montée des Perrières / montée de Trelay : 2 200m<sup>2</sup> dont seulement 1500m<sup>2</sup> constructibles, avec la création d'environ 3 logements individuels ou groupés.
  - ➔ Secteur du chemin du Puits : 7 300m<sup>2</sup> dont 5 000m<sup>2</sup> urbanisables, avec la construction d'environ 9 logements de type intermédiaire ou individuel/groupé en R+1, dont 25 % affecté à du locatif social pour les opérations > à 4 logements.
  - ➔ Le secteur du Pardier : 3 200m<sup>2</sup>, création d'environ 4 logements de type individuel ou groupé en R+1.

À noter que dans l'ensemble de ces opérations, il est prévu la création de « chemine-ments doux ».

- Les OAP en vue d'améliorer les déplacements sur la commune définissant les connexions et les liaisons à mettre en place en instaurant des Emplacements Réservés.

En ce qui concerne plus particulièrement , le logement et le foncier, le projet de la commune propose « un développement démographique modéré, basé sur un taux de variation moyen de 0.90 % entre 2013 et 2026 »<sup>6</sup>. Cela correspond à la création de 113 logements sur cette période, soit une centaine entre janvier 2017 et décembre 2026.

Cela correspond à la projection sur 2013/2026 des orientations du PLH applicables à la période 2012/2017, cela correspond également aux orientations du SCoT Nord-Isère auquel appartenait la commune durant l'élaboration de son projet de PLU. Pour mémoire, la commune est située en zone blanche, car le SCoT de la boucle du Rhône qu'elle a rejoint est en cours de révision.

Dans le PLU actuel il y a 132 ha<sup>7</sup> en zone urbanisée dont 6,1 en AU et 24,35 ha de surfaces constructibles.

Dans le projet de PLU, il y aura 76,15 ha en zone urbanisée dont 1,8 ha en zone AU et 6,2 ha de surfaces constructibles soit 4 fois moins que dans le PLU actuel.

Le nouveau PLU permet de rendre 55,5 ha aux espaces naturels et agricoles.

Lors de la consultation des PPA, l'État a émis un avis négatif au projet de PLU arrêté et la CDPENAF a émis un avis négatif à l'urbanisation de plusieurs secteurs classés en assainissement non collectif..

« Suite à l'avis du préfet et de la CDPENAF, la commune a fait procéder à un complément de la partie assainissement non collectif de son zonage d'assainissement.

Fort de ces nouveaux éléments, les demandes du préfet et de la CDPENAF ont été analysées afin d'en évaluer l'impact sur le projet de PLU.

Il apparaît que le projet peut être revu selon les prescriptions du préfet en termes de prise en compte de l'assainissement ».

La commune envisage d'apporter les modifications suivantes à son PLU pour satisfaire à ces demandes :

- reclassement de certains secteurs de la zone UA et UB en secteur d'assainissement collectif futur soumis à la réalisation des réseaux d'assainissement pour leur ouverture à l'urbanisation.
- reclassement de certains secteurs en zone agricole.

Ces modifications visent à limiter le nombre de constructions possibles en secteur d'assainissement non collectif. Elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet »<sup>8</sup>.

Ce document est joint au dossier mis à l'enquête publique.

---

6RP p173

7 Rapport de Présentation p 216

8 Préambule du Document « Modification envisagées pour l'approbation »

Les modifications prévues au document initial sont :

- Secteur Le Cochard « Nord » : classement en agricole par la suppression d'une zone classée en UCnc et la diminution d'une autre, cela supprime la possibilité de réaliser 4 logements dont un en division parcellaire.
- Secteur Le Cochard Sud : classement en agricole par la diminution d'une zone UCnc, cela supprime la possibilité de réaliser 5 logements dont 1 en division parcellaire.
- Secteur Fanjenas : classement en zone agricole par la diminution de la zone UCnc, cela supprime la possibilité de réaliser 5 logements dont 2 en division parcellaire. Il reste une parcelle classée en UCnc permettant la réalisation d'un logement
- Secteur Pan Perdu : classement en zone agricole par la diminution de la zone UCnc, cela supprime la possibilité de réaliser 2 logements dont 1 en division parcellaire.
- Secteur la Rivoire : pas de modification proposée.
- Secteur Les Perrières : la commune s'engage à créer deux réseaux d'Eaux Usées, l'urbanisation du secteur sera soumise à la réalisation des travaux.
- Les Alexandres : pas de modification proposée.

Les modifications retenues par la commune aboutissent à la suppression de 16 logements sur les 120 retenus dans le projet (diminution de 13%). Seuls 3 secteurs, représentant 3 constructions potentielles n'ont pas trouvé de solution par rapport au problème de l'assainissement collectif.

Les surfaces constructibles en ANC sont passées de 3,75 ha en phase d'arrêt du PLU à 1,76 ha mises à l'enquête publique. Cela correspond à une production de potentielle de logements qui passe de 42 à 19 logements.

En ce qui concerne les divisions parcellaires possibles, la surface en ANC a diminué de 1,3 ha correspondant à une diminution de logements potentielles de 6 logements.

En zone ANC, les modifications proposées aboutissent à une surface disponible 1,76 Ha permettant la production de 25 logements contre 3,75Ha pour 49 logements à la phase d'arrêt du projet de PLU.

### 1.3.2 -L'assainissement

La commune a transféré au Syndicat Intercommunal des Eaux du Lac de Moras la compétence de l'assainissement collectif et de la collecte, transport et traitement des effluents, ainsi que le contrôle de l'Assainissement non collectif (SPANC).

D'une manière générale, le territoire de la commune de SMBA n'est pas favorable à l'assainissement individuel.

Le territoire est divisé en 2 zones :

- ➔ La zone d'assainissement collectif existante couvre le bourg et Messenas ainsi que les hameaux du Girerd et du Pardier : cela correspond à 502 habitants et 197 logements

- La zone d'assainissement Non Collectif, pour environ 380 logements, soit 968 habitants

Suite à l'avis négatif de l'État, la commune a complété son dossier par l'ajout du diagnostic quasi complet de l'assainissement non collectif.  
La commune prévoit de créer 2 réseaux d'eaux usées pour desservir le secteur des Perrières dont l'urbanisation se fera sous la condition de la réalisation des travaux.

### 1.3.3 -Les eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales est assurée par la commune.

Les contraintes à la gestion des eaux pluviales sur la commune sont nombreuses :

- l'urbanisation existante (la densité...),
- les structures existantes (réseaux séparatifs ou non, fossés...),
- la présence de roche ou d'eau à faible profondeur
- la présence d'aléas de glissement de terrain ou d'inondation,
- le milieu environnant (zone humide, nappe affleurante...),
- les pentes de terrain.

Du fait de ces nombreuses contraintes, un découpage de la commune a été réalisé en 4 zones A, B, C et D indiquant les études et travaux que devront réaliser les pétitionnaires.

## **1.4 -Composition du dossier**

Le dossier mis à disposition du public est composé des pièces suivantes :

- Note de présentation de l'Enquête publique
- Pièce n°1 | Rapport de Présentation
- Pièce n°2 | Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Pièce n°3 | Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Pièce n°4 | Règlement
- Pièce n° 5 | Documents Graphiques
  - 05-1 | Document graphique – vue générale 1/6 000<sup>e</sup>
  - 05-2 | Document graphique – centre 1/3000<sup>e</sup>
  - 05-3 | Document graphique – aléas – vue générale 1/6 000<sup>e</sup>
  - 05-4 | Document graphique – aléas – centre 1/3000<sup>e</sup>
- Pièce n° 6 | Les emplacements réservés
- Pièce n°7 | Les annexes
  - Liste des figures
  - 07-1 | Annexes sanitaires
  - 07-1-2 | Plan du réseau en alimentation en eau potable 1/6 000<sup>e</sup>
  - 07-2 | Servitudes d'utilité publique
  - 07-3 | Droit de Préemption urbain

- 07-4 | Entités archéologique
- 07-5 | PPRi Bourbre moyenne
- 07-6 | Les délibérations du conseil municipal
- 07-7 | Zonage d'assainissement
  - Décision n°2017-ARA-DUPP-459 du 15 septembre 2017
  - Liste des annexes
  - Liste des figures
  - A1 | Localisation de la commune
  - A2 – Contexte naturel
  - A3 | Plan des réseaux d'eaux usées
    - Plan d'ensemble du réseau de Trept et du réseau de transit du SIA de la plaine du Catalan 1/10 000<sup>e</sup>
    - Diagnostic du fonctionnement du système d'assainissement collectif : plan des réseaux d'assainissement de SMBA – Localisation des parcelles en assainissement non collectif 1/5 000<sup>e</sup>
  - A4 | Problématiques eaux usées
  - A5 | Carte des contraintes à l'assainissement non collectif 1/5500<sup>e</sup>
  - A6 | Carte d'aptitude à l'assainissement non collectif 1/4300<sup>e</sup>
  - A7 | Découpage en bassins versants topographiques
  - A8 | Contraintes à la gestion des eaux pluviales 1/5500<sup>e</sup>
  - A9 | Zonage d'eaux usées 1/5 000<sup>e</sup>
  - A10 | Zonage d'eaux pluviales 1/5 000<sup>e</sup>
  - A11 | Découpage de la commune en zones liées aux contraintes à la gestion des eaux pluviales 1/5500<sup>e</sup>
- 07-7-1 Études d'aléas
  - Rapport de présentations
  - Carte des aléas sur fond cadastral 1/5 000<sup>e</sup>
- 07-8 | Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées
- 07-9 | Bilan de la concertation
- 07-10 | Avis de l'Autorité environnementale et de la CDPENAF
- Pièce n°8 | Documents annexes suite à l'avis de la DDT
  - 08-1 | Urbanisation potentielle dans les secteurs de type B (pente>10 % ou aléas glissement de terrain) 1/2 500<sup>e</sup>
  - 08-2 | Zonages eaux usées et eaux pluviales volet Assainissement Non Collectif
  - 08-3 | Zonage d'assainissement eaux usée et eaux pluviales volet assainissement non collectif
  - 08-4 | Réunion avec la DDT avant l'enquête publique du 20-10-2017

## **2-Organisation et déroulement de l'enquête**

### **2.1 -Préparation de l'enquête**

Par Décision n° E17000163/38 du 21 avril 2017, Monsieur le Vice-président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné Madame Capucine MORIN, commissaire enquêtrice pour l'enquête publique ayant pour objet : « *le plan local d'urbanisme et le zonage d'assainissement de la commune de Saint Martin Bel Accueil (Isère)* »

Le dossier a été mis à disposition du public du lundi 20 novembre à 8h30 au vendredi 22 décembre à 11h30 à la mairie de Saint Marcel Bel Accueil.

Il était consultable aux heures d'ouverture de la mairie soit :

- le lundi de 8h30 à 12h00 et 13h30 à 17h00
- le mercredi de 13h30 à 17h00
- le jeudi de 8h30 à 12h00
- le samedi de 8h30 à 11h30.

Le dossier était également consultable sur le site internet de la commune, <http://www.saintmarcelbelaccueil.fr>

Un poste informatique a été mis à disposition du public à la mairie aux heures habituelles d'ouverture.

Les observations pouvaient également être adressées par mail à l'adresse : [smba5@orange.fr](mailto:smba5@orange.fr)

Nous sommes convenus que je recevrai le public en mairie de Saint Marcel Bel Accueil :

- Le lundi 27 novembre de 16h00 à 19h00
- le samedi 2 décembre de 8h30 à 11h30
- le vendredi 8 décembre de 13h30 à 16h30
- le mercredi 13 décembre de 14h30 à 17h30
- le vendredi 22 décembre de 8h30 à 11h30.

Les dates et horaires des permanences ont été choisis afin que le maximum de personnes puisse s'y rendre.

### **2.2 -Information du public**

#### **2.2.1 -Informations concernant l'enquête publique**

Les Avis d'enquête publique ont été publiés dans :

- Le Dauphiné Libéré du 30 octobre et du 22 novembre<sup>9</sup>
- Le Courrier Liberté des 3 et 24 novembre<sup>10</sup>

---

9 Pièce jointe n°3

10Pièce jointe n°4

Conformément à l'article [L123-10](#) du Code de l'Environnement, les Avis ont bien été publiés avant les 15 jours précédents l'Enquête Publique et dans les 8 premiers jours de celle-ci.

Les avis ont été affichés sur 11 panneaux communaux :

- Mairie
- Place du village
- Le Lichoud
- Chevalière
- Le stade
- Le loup
- Le Cochard
- Le Robert
- Les Perrières
- Messenas
- Loras

Le 03 janvier 2018, le Maire de Saint Marcel Bel Accueil a établi un certificat d'affichage<sup>11</sup>.

L'avis <sup>12</sup>a également été distribué dans toutes les boîtes aux lettres.

L'information a aussi été diffusée sur le panneau lumineux de la commune.

L'information légale a été respectée et il faut noter que la commune a pris plusieurs mesures complémentaires, pour que le maximum d'habitants ait la possibilité d'avoir connaissance de l'enquête publique.

### 2.2.2 -Informations concernant le projet : bilan de la concertation

Les modalités de la concertation, prévues par l'article [L300-2](#) du code de l'Urbanisme, ont été définies lors de la délibération du 29 août 2014<sup>13</sup>.

La délibération prévoyait, pour informer le public :

- l'annonce par affichage et parution dans la presse locale de l'ouverture de la concertation,
- l'insertion d'articles dans le bulletin municipal informant du calendrier et des éléments d'étude
- la mise à disposition du public des éléments d'étude et en particulier du diagnostic et du PADD.

La délibération prévoyait également, pour échanger avec le public :

- la mise à disposition en mairie d'un registre de concertation pour recevoir les observations
- l'organisation d'une réunion publique d'échange avant l'arrêt du projet de PLU.

---

11 Pièce jointe n°1

12 Pièce jointe n°2

13 Pièce 07-6 du dossier d'enquête publique

La délibération du conseil municipal du 24 mars 2017<sup>14</sup> rappelle les modalités de la concertation et tire son bilan<sup>15</sup> :

- Articles dans les Bulletins Municipaux de février 2014, février 2015, mars 2016, mai 2016, novembre 2016 et janvier 2017
- Site internet de la commune : prescription en septembre 2014, annonce des réunions publiques
- affichage lumineux place du village (annonce des réunions publiques)
- mise à disposition du public d'un registre (19 observations)
- 2 réunions publiques : le 19 avril 2016 avec la présentation du diagnostic territorial et le 22 novembre 2016 avec la présentation du PADD.

**La concertation a été bien au-delà des modalités de la concertation définies le 28 octobre 2014.**

Je considère qu'elle a donné les moyens aux habitants de comprendre « cet outil d'aménagement et d'urbanisme » qu'est le PLU.

## 2.3 -Déroulement de l'enquête

### 2.3.1 -Les permanences

- Le lundi 27 novembre : 11 personnes sont venues, 8 remarques ont été inscrites sur le registre.
- le samedi 2 décembre : 8 personnes sont venues, 5 remarques ont été inscrites sur le registre.
- le vendredi 8 décembre : 14 personnes sont venues et 6 remarques ont été inscrites sur le registre.
- le mercredi 13 décembre : 14 personnes sont venues et 8 remarques ont été inscrites sur le registre.
- le vendredi 22 décembre: 12 personnes sont venues et 8 remarques ont été inscrites sur le registre.
- Remarques inscrites hors permanence : 4
- Lettres reçues ou remises : 16 courriers.
- Remarques reçues par mail : 5

### 2.3.2 -Rencontres et visites sur place

- Le 9 mai 2017 j'ai rencontré en mairie de Saint Marcel Bel Accueil, Monsieur le 1<sup>er</sup> adjoint à l'urbanisme ainsi que la secrétaire de la Mairie. Le projet d'élaboration du PLU de Saint Marcel Bel Accueil m'a été présenté, le dossier remis et les modalités de l'enquête ont été discutées. J'ai visité en grande partie le village en présence d'élus.
- Le 8 décembre : Visite sur place des différents hameaux en présence du 1<sup>er</sup> adjoint.

---

14 Pièce n° 07-6 du dossier d'enquête publique

15 Pièce n° 07-9 du dossier d'enquête publique

### 2.3.3 -Clôture de l'enquête

- Le 22 décembre 2017, l'enquête a été close à 11h30 à la fin de ma dernière permanence.  
J'ai clos le registre d'enquête publique que j'ai récupéré ainsi que le dossier mis à disposition du public.
- Le 3 janvier 2018, conformément à l'article R123-18 du CU, j'ai remis le Procès Verbal de synthèse<sup>16</sup>, en présence de :
  - ➔ Pour la commune de Saint Marcel Bel Accueil : Aurélien BLANC, Maire, Louis BALLY, Roland SEIGLE et Gisèle GONIN, Adjoints, Sylviane MARCHESE, Brigitte GEORGERY, Jeannine OGIER-PREVOT, Christian SOUILLET-DESERT.
  - ➔ Pour les Bureaux d'étude : Émilie PFEUFFER (EPTEAU) et Nicolas TERRIER (AUA).
- Le 6 janvier 2018, la mairie m'a adressé par mail son « mémoire en réponse » aux remarques des PPA et aux observations du public<sup>17</sup>.

## **3-Observations formulées**

### **3.1 -Bilan des observations**

- 59 personnes reçues lors des permanences
- 39 remarques écrites sur le registre d'enquête papier
- 5 mails
- 16 lettres remises

### **3.2 -Répartition des observations par thème sur le projet**

	Nombre
Les demandes d'information et les demandes diverses	4
Les demandes diverses	3
Les demandes concernant l'agriculture	4
Les demandes concernant l'assainissement	4
Les demandes de constructibilité regroupées par localisation	45

---

16 Annexe A1

17Annexe A2

## **4-Analyses personnelles des observations et avis**

### **4.1 -Des PPA**

L'ensemble des dossiers envoyés aux PPA ont été reçus entre le 1<sup>er</sup> avril et le 13 avril 2017.

#### **4.1.1 -Conseil départemental de l'Isère, CD38 :**

Par avis reçu le 16 juin 2017, le CD 38 émet un avis favorable au projet de PLU de Saint Marcel Bel Accueil en demandant d'être « associé aux études d'aménagement du carrefour sur la RD 18/Chemin du Gonon/Chemin du Loup/Chemin du Girerd ainsi qu'à l'ensemble des études d'aménagement » pour la réalisation d'équipements sportifs le long de la RD18.

Réponse de la commune : Sans lien avec la révision.

Le CD38 indique que « l'OAP déplacement » prévoit un ER pour cheminement piéton le long de la RD 18 qui n'est pas retranscrit graphiquement.

Réponse de la commune : OUI. La carte de l'OAP sera mise à jour.

L'accès sur la RD18 de l'aménagement prévu dans l'OAP les Alexandres devra être « étudié en collaboration avec les services du Département »

Réponse de la commune : Sans lien avec la révision.

Le règlement des zones humides devra permettre aux services du Département l'entretien des routes départementales les traversant.

Lors de la mise en place des espaces boisés prévue le long des RD 18 et 163, il serait « souhaitable de laisser un recul de 10 mètres entre le domaine départemental et le zonage de ces espaces ».

Le document de réglementation des boisements devra être annexé au PLU.

Réponse de la commune : OUI

Et enfin, le Département suggère de réviser la réglementation des boisements de la commune datant de 1966.

Réponse de la commune : Sans lien avec la révision.

Avis de la CE : La commune répond favorablement à toutes les demandes du Département qui se situent dans le champ de l'enquête publique.

#### 4.1.2 -Direction Départementale des Territoires

Avis reçu le 27 juin 2017

➤ **1) Obligation du PLU**

➔ Loi ALUR et Macron : saisir la CDPENAF pour avis simple

➔ Contenu du PLU :

- Rapport de Présentation : Le PLU fait référence au SCoT Nord Isère et évoque même une compatibilité avec ces orientations => ne plus faire apparaître le SCoT NI et ne pas préciser que le projet a été bâti sur les objectifs du SCoT NI

Réponse de la commune : NON, le rapport ne rappelle que l'évolution du contexte administratif de la révision et ne fait état d'aucune compatibilité avec le SCoT NI. Il n'est dit nulle part que le projet suit les objectifs du SCoT NI mais seulement qu'il a suivi ses orientations avant d'être adapté au nouveau cadre législatif.

Avis de la CE : je suis d'accord avec la réponse de la commune.  
En effet, suite à la réorganisation de l'intercommunalité dans le Nord Isère, SMBA a dû quitter le SCoT NI et rejoindre le SCoT des Boucles du Rhône en cours de révision. Le SCoT NI a donc évidemment impacté la réflexion de la commune lors de l'élaboration de son PLU, pourquoi nier cette réalité ? L'important c'est qu'il n'en soit pas fait référence dans le projet de la commune, ce qui est le cas.  
Ce changement de SCoT en cours « de route » a dû être difficile à gérer pour la commune, d'autant plus qu'elle s'est retrouvée de facto en zone blanche, situation subie et non choisie.

- Présence de 2 secteurs en extension de l'enveloppe urbaine et présentés comme dans l'enveloppe : Fanjenas et le Cochard => demande de soit retirer ces parcelles de l'enveloppe urbaine, soit de corriger l'analyse des disponibilités foncières (répartition dents creuses/extension) et d'en justifier le besoin.

Réponse de la commune : OUI, les élus souhaitent reclasser ces secteurs en zone agricole, le zonage et le RP seront modifiés

Avis de la CE : dont acte

- Servitudes d'Utilités publiques : dans l'annexe 7-2, insérer la mise à jour du PAC du 29 octobre 2014 et non celle de 2005 « obsolètes »

Réponse de la commune : OUI, Les SUP à jour seront jointes au dossier d'approbation (Annexes – SUP complété).

Avis de la CE : dont acte

- Production de logements et logements sociaux - au titre du PLH:
- PLH : les outils prévus dans le projet de PLU permettront la réalisation des objectifs du PLH.
  - Cohérence territoriale et consommation foncière : Constate que le dépassement du potentiel de logements portés par le PLU (env 120) par rapport à l'objectif du PADD (env 100) ne remet pas en cause la limitation de la consommation foncière et la préservation des espaces naturels et agricoles.

Réponse de la commune : sans objet

- Précision attendue sur le total des surfaces en extension (cf remarques sur secteurs Fanjenas et Cochard).

Réponse de la commune : Oui RP et zonage modifiés

- Assainissement : Mauvaise prise en compte de l'assainissement dans l'élaboration du projet qui ne répond pas aux attentes du préfet (courriers du 30/11/16 et 24/04/2012) => demande de revoir l'ensemble du projet. Pistes d'amélioration attendues :
  - Revoir le zonage d'assainissement en prévoyant la collecte des secteurs en continuité des zones actuellement desservies (en fonction du potentiel de la STEP alloué à la commune).
  - Conditionner l'ouverture à l'urbanisation des zones constructibles au démarrage effectif des travaux d'extension du réseau de collecte.

Réponse de la commune : OUI. Certains secteurs U en ANC seront reclassés en A. D'autres seront classés en zone U en assainissement collectif futur et leur ouverture à l'urbanisation sera soumise à la réalisation des travaux. Le zonage d'assainissement sera modifié pour intégrer ces nouveaux éléments. Seront modifié le zonage, le RP, le règlement et le zonage d'assainissement.

Avis de la CE : « conditionner l'ouverture à l'urbanisation des zones constructibles au démarrage effectif des travaux d'extension du réseau de collecte » ne revient-il pas à classer le secteur en AU plutôt qu'en U.

- Pistes d'amélioration attendues :
  - Rendre inconstructible les hameaux éloignés de la collecte des eaux usées, sauf cas particuliers qui feront l'objet de justification précises

Réponse de la commune : cf. réponse précédente.

Avis de la CE : dont acte

→ Risques naturels

- Règlement écrit :
  - Demande d'intégrer des précisions concernant l'application des prescriptions concernant les risques.
  - Absence du PPRNi sur le plan des SUP.
  - Forme de la formule du RESI pas compréhensible.
  - Indiquer dans chacun des sous-secteurs A et N s'ils sont concernés par le règlement du PPRNi.
  - Différencier les aléas « crues rapides de rivières » et « inondations de plaine » issus de l'étude d'aléas de ceux issus du PPRNi.
  - Conviendrait de modifier la numérotation pour améliorer la compréhension des règles d'urbanisme concernant les risques.
  - Demande d'ajouter un alinéa à l'article 1-1 concernant l'aléa faible « inondation de pied de versant » pour toutes les zones concernées.

Réponse de la commune : OUI

Avis de la CE : dont acte

- Règlement graphique :
  - Absence de traduction réglementaire des aléas sur la carte des risques => produire une carte de constructibilité ?
  - Améliorer la lisibilité des cartes « risques » :
  - Revoir périmètre du PPRNi et effectuer un renvoi aux SUP.
  - Ne faire apparaître que les secteurs inconstructibles sauf exceptions (trame rouge) et les secteurs constructibles sous prescriptions (trame bleue).
  - Améliorer la lisibilité des cartes « risques » :

- Faire apparaître la traduction réglementaire des niveaux d'aléas sur la carte

■ Annexes :

- 7.2 Servitudes d'utilité publique : mettre à jour
- 7.5 PPRNi « Bourbre moyenne » : ajouter le règlement du PPRNi et les annexer aux SUP
- 7.7 Études d'aléas

Réponse de la commune : OUI, à voir avec le bureau d'étude Alp Géo Conseils

Avis de la CE : dont acte

## 2) Remarques en opportunité (recommandations)

- Rapport de présentation :  
Le projet d'extension de la STEP va passer la capacité de 5500 EH à 9500 EH (et non 11 000 EH)
- Document graphique :
  - Repérer les bâtiments agricoles (exploitation et élevage)
  - Rappeler l'article du code concernant les prescriptions d'urbanisme

Réponse de la commune: OUI, modification du RP, du zonage.

Avis de la CE : dont acte

- Règlement écrit :
  - Déplacer le paragraphe décrivant « l'esprit de la règle » dans le rapport de présentation.

Réponse de la commune : NON, ce passage participe à la compréhension de la règle

Avis de la CE : je suis d'accord avec la commune, il est pédagogique et son graphisme permet de le différencier du réglementaire.

- Conservation du patrimoine bâti et paysager :
  - Faire une carte de synthèse des éléments repérés avec numérotation.
  - Mettre une photo de chaque construction.

Réponse de la commune : S'ils sont disponibles, les éléments du recensement initial effectué en 2012 seront ajoutés.

Avis de la CE : Dont acte

- Annexer le nuancier et les fiches conseils au dossier de PLU

Réponse de la commune : OUI

Avis de la CE : dont acte

### **En conclusion, l'État émet un avis défavorable.**

Avis de la CE : je constate que la commune répond favorablement aux demandes de l'État dans la partie « obligation du PLU » et « opportunités », pour ce qui concerne l'urbanisation, l'assainissement et les risques naturels. Suite à l'avis défavorable de l'État, une réunion a eu lieu le 10 octobre 2017 entre la commune, les bureaux d'étude et les services de l'État. La commune, en réponse aux demandes de l'État a repris à son compte la plupart d'entre elles et a accepté de diminuer les surfaces disponibles et le nombre de logement possibles en ANC. Ces modifications, ne remettant pas en cause l'économie du projet, le compte rendu de cette réunion a été présenté à l'enquête publique ainsi que le bilan du SPANC et la petite modification du zonage d'assainissement induite<sup>18</sup>. Les seules réponses négatives de la commune aux demandes de l'État, concernent la référence au SCoT NI dans le rapport de présentation et la suppression du § « esprit de la règle » dans le règlement. Pour les raisons évoquées ci-dessus, je considère valable les raisons invoquées par la commune.

---

18 Pièce n°8 du dossier d'enquête publique

#### 4.1.3 -Syndicat mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné (SYMBORD ) :

Avis reçu le 21 juin 2017.

La commune, « sortie » du SCoT Nord-Isère au 1<sup>er</sup> juillet 2016 pour rejoindre le SCoT de la boucle du Rhône, en cours de révision, est considérée en zone blanche.

Mais le PADD du SCoT de la boucle du Rhône a été débattu le 15 décembre 2016, cela permet au bureau du SCoT de « formuler un avis consultatif ».

- Lutte contre l'étalement urbain – gestion économe de l'espace – maîtrise de l'urbanisation
  - ➔ rétention foncière annoncée sur le potentiel de division trop élevée  
=> reprendre l'objectif global de production de logement en le réduisant.

Réponse de la commune : NON, le pourcentage de rétention foncière retenu (75%) paraît justifié compte tenu du contexte communal.

Avis de la CE : la commune justifie ce chiffre dans le RP p196

- ➔ La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant l'approbation du plan pas clairement établie

Réponse de la commune : OUI. Le tableau détaillant cette consommation sera ajouté.

Avis de la CE : Dont acte

- ➔ Chiffres affichés concernant le potentiel de logements à produire ou les disponibilités foncières afférentes diffèrent selon le spèce du PLU.

Réponse de la commune : NON, A priori les chiffres sont corrects. Objectif d'une centaine sur 10 ans affiché dans RP et PADD. Le RP précise que PLU porte env 120 logements potentiels.

Avis de la CE : dont acte.

- Affiner la justification des changements de destination, notamment concernant l'impact sur l'activité agricole et la qualité paysagère du site

Réponse de la commune :NON. La justification paraît suffisante.

→ Avis de la CE : le RP pages 210-211 apportent les justifications nécessaires.

- Porter une attention particulière à la conformité des poteaux incendie situés à proximité des changements de destination.

Réponse de la commune : OUI. Le nouveau règlement départemental de défense incendie a revu les critères hors zone urbaine. Les poteaux d'incendie situés à proximité des changements de destination autorisés seront réévalués selon ces nouveaux critères

- Problèmes liés à l'assainissement :

- soit réduire le potentiel constructible en zone d'ANC
- soit étendre les zones d'assainissement collectif par extension des réseaux afin d'anticiper la compatibilité avec le futur SCoT

Mieux traduire le zonage d'assainissement dans le PLU

Réponse de la commune : OUI. Certains secteurs U en ANC seront reclassés en A. D'autres seront classés en zone U en assainissement futur et leur urbanisation sera soumise à la réalisation des travaux. Le zonage d'assainissement sera modifié pour intégrer ces nouveaux éléments.

- Favoriser la qualité urbaine

- 2 OAP en secteur d'assainissement non collectif et pas d'indication concernant le traitement des eaux usées => doit répondre à cette problématique.

Réponse de la commune : OUI, ces 2 secteurs seront en assainissement collectif futur.

➤ Avis de la CE : dont acte

- Protéger les milieux remarquables et prendre en compte les risques :

→ Reprendre la traduction des risques dans le règlement et le document graphique, conformément aux prescriptions de l'État.

➤ Réponse de la commune : OUI

➤ Avis de la CE : dont acte

➤ Protéger le patrimoine : Serait souhaitable de mieux justifier les choix opérés concernant les éléments de patrimoine protégés

Réponse de la commune : S'ils sont disponibles, les éléments du recensement initial effectué en 2012 seront ajoutés.

Avis de la CE : la commune dans son projet de PLU tient compte de sa richesse patrimoniale et c'est bien.  
Elle s'appuie sur une étude datant de 2012 pour choisir de mettre en place une protection des bâtiments en pierre qui sont très nombreux..  
Cela peut paraître disproportionné, mais l'étude patrimoniale réalisée et la qualité patrimoniale de la commune le justifie.

➤ Sur la forme, « faire disparaître de l'ensemble des pièces du PLU les références au SCoT Nord-Isère.

Réponse de la commune :NON. Les seules références au SCoT NI servent à situer le contexte de la révision. Aucune prescription ou recommandation de ce SCoT n'a été conservée.

Avis de la CE : je suis d'accord avec la commune et je formule le même avis que pour la remarque de l'État, à savoir : suite à la réorganisation de l'intercommunalité dans le Nord Isère, SMBA a dû quitter le SCoT NI et rejoindre le SCoT des Boucles du Rhône en cours de révision. Le SCoT NI a donc évidemment impacté la réflexion de la commune lors de l'élaboration de son PLU, pourquoi nier cette réalité ? L'important c'est qu'il n'en soit pas fait référence dans le projet de la commune, ce qui est le cas.  
Ce changement de SCoT en cours « de route » a dû être difficile à gérer pour la commune, d'autant plus qu'elle s'est retrouvée de facto en zone blanche, situation subie et non choisie.

Le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné « souligne l'effort réalisé en faveur de la réduction de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain ». Il émet un avis favorable au projet de PLU mais demande de prendre en compte les différentes remarques ci-dessus.

#### 4.1.4 -Chambre d'agriculture de l'Isère.

L'avis reçu en date du 23 juin 2017.

En préalable, il semble que l'avis émis par la chambre ait été rédigé à partir d'un document datant de 2016 et non à partir du document arrêté.

La chambre d'agriculture émet un avis favorable au projet de PLU qui « limite l'étalement urbain et préserve bien les terres et les bâtiments agricoles », sous réserve de fournir les éléments nécessaires suivant :

- Absence des dispositions pour le secteur Azh1 dans le règlement

Réponse de la commune : NON. La version envoyée à l'arrêt contient bien des dispositions pour le secteur Azh1

- Absence des dispositions réglementaires du PPRNi Bourbre Moyenne dans les annexes.

Réponse de la commune : OUI. Le règlement du PPRNi sera ajouté.

- Absence de la carte de constructibilité en fonction des risques naturels

Réponse de la commune : NON, les documents graphiques 05.3 et 05.4 sont présents dans le dossier.

- Absence de prescriptions concernant les risques naturels en zone A

Réponse de la commune : NON, Les prescriptions sont bien présentes dans le règlement.

#### 4.1.5 -Communauté de communes Balcons du Dauphiné, CCBD

Avis reçu le 18 mars 2017.

Pas d'observation si ce n'est qu'« il pourrait être intéressant d'admettre l'implantation sur toutes limites séparatives, sans contrainte de hauteur, y compris dans les bandes secondaires en zone UA, UB et UC.

Réponse de la commune : NON.L'instauration d'une telle règle ne correspond pas au caractère des différents tissus urbains. Elle remet également en cause les règles fixées en zone UC pour maîtriser les découpages parcellaires et éviter une sur densification. Par ailleurs cela pourrait entraîner des problèmes de voisinage (trop grande promiscuité, vis-à-vis, etc.).

Avis de la CE : dont acte

#### 4.1.6 -SIM, Syndicat Intercommunal des Marais de Bourgoin-Jallieu

Avis Favorable au projet de PLU « dans la mesure où il préserve la nature et la biodiversité et favorise l'environnement ».

Par contre le SIM demande que lors de l'implantation ou l'extension de constructions à proximité des cours d'eau géré par le SIM, une bande de 6m de servitude soit instaurée pour laisser libre le passage afin de faciliter l'entretien et la gestion par les engins.

Quelques points à corriger : 1 concernant le SIM, 2 concernant le texte.

Réponse de la commune : OUI

Avis de la CE : Dont acte

#### 4.1.7 -Chambre de Commerce et de l'Industrie du Nord Isère

Avis reçu le 03 mai 2017.

Pas d'observation

#### 4.1.8 -RTE Réseau de Transport d'électricité

Le territoire communal est traversé par 4 ouvrages cf. carte et le projet de PLU amène quelques « demandes d'adaptation » :

- Servitude I4 : Plan et liste des servitudes d'utilité publique pas à jour

Réponse de la commune : OUI. Les SUP seront annexées au PLU

- Règlement : Demande d'insérer un paragraphe spécifique concernant les ouvrages RTE dans le règlement des secteurs Ap, Aco, Nco et Nzh.

Réponse de la commune : OUI. Dans la mesure où cela ne remet pas en cause la vocation protectrice du secteur, un paragraphe sera intégré.

Avis de la CE : dont acte

## 4.2 -Des observations du public

J'ai indexé les remarques sur le registre « R », les courriers « C », les observations orales « O », les mails « M », toujours suivi du n°d'ordre.

J'ai regroupé les observations en 5 groupes :

- 1- Les demandes d'information
- 2- Les demandes diverses
- 3- Les demandes concernant l'agriculture
- 4- Les demandes concernant l'assainissement
- 5- Les demandes de constructibilité regroupées par localisation

### 4.2.1 -Les demandes d'information et les demandes diverses

- O32, O33, M. Louis BERGEON et son fils Frédéric, propriétaires de parcelles à la Rivoire, demandent des explications sur le zonage qui s'applique à leurs parcelles classées en UCnc.
- O49, Mme PONGAN, propriétaire de la parcelle 1491, classée en UB demande des informations sur la constructibilité de sa parcelle.
- O55 – M.SAMPIC, parcelle1127 et 1128 à Le Robert, demande des renseignements sur le classement en A de la zone Le Robert et sur l'assainissement non collectif en général.
- O59 – M. DUPORT demande des renseignements sur le classement en A de sa parcelle où il construit en autoconstruction suite à un PC accordé en 2013.

Réponse de la commune : La commune prend acte de ces demandes.

- O54, R38 – M. Daniel CARTERON, propriétaire à la Rivoire de la parcelle 1563 classée en UCnc émet des doutes que sa parcelle puisse supporter 2 nouvelles maisons comme indiqué : les réseaux sont prévus pour une seule nouvelle maison.

Réponse de la commune : Selon les critères d'analyse retenus pour l'établissement du potentiel de logements, la parcelle peut accueillir 2 constructions supplémentaires. Toutefois rien n'oblige la propriétaire à en construire 2. Le dimensionnement des réseaux privés n'entre pas dans les critères.

- O31, R22 – Bruno MARTIN, également pour Mme Brigitte ROMET, propriétaires au hameau du Pardier de la parcelle 1618 où il y a sa maison et une ancienne grange et de la parcelle 986, toutes deux classées en UCa.  
M. Martin constate que « la grange n'est pas répertoriée comme bâti patrimonial à préserver », il demande qu'elle le soit ; en effet, « elle possède deux magnifiques piliers ronds de plus de 1m de diamètre de diamètre ».

M. Martin constate également que la nouvelle maison des associations « génère un peu plus de trafic et augmente un problème existant », il demande de mettre un sens unique sur la partie de route concernée.

Réponse de la commune : La grange correspond aux critères retenus et sera identifiée comme bâtiment patrimonial à préserver

Avis de la CE : dont acte

- C14 – M. Jean-Marc HERBAUT, propriétaire d'une maison, construite en 1975 mais dont le PC a été invalidé pour « non-conformité au projet initial ». Il a acheté cette maison en 1998, sans avoir connaissance de ce fait. Dans le projet de PLU, cette maison est située en zone N au lieu dit Chanille.  
« J'occupe cette habitation qui est mon logement principal depuis maintenant plus de 20 ans et je souhaiterais pouvoir y vivre paisiblement et dignement sans avoir à porter cette charge pour laquelle je ne suis nullement responsable ».

Réponse de la commune : La commune avait signifié sur le certificat d'urbanisme établi lors de la vente que la construction avait été réalisée sans autorisation. Toutefois celle-ci existe et elle est soumise aux mêmes règles que les autres constructions.

#### 4.2.2 -Les demandes concernant l'agriculture

- O36, R24 – M. Jacques De CHEVRON VILLETTE, représentant également son frère Jérôme, propriétaire du Château de Bel Accueil, grande propriété close de mur, composée « de plusieurs bâtiments importants (le Château, les Dépendances, les maisons, La Grange et Bel Accueil) ». La propriété est classée en N et les bâtiments sont classés « patrimoine bâti à protéger ».  
Ils demandent que tous les bâtiments puissent changer de destination « afin de pouvoir les entretenir et qu'ils ne tombent pas en ruine ».

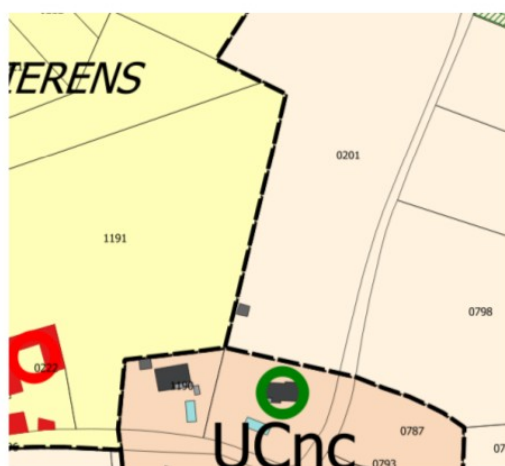
Réponse de la commune : étant donné la taille des constructions (1700 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au minimum), l'application de la règle limitant la surface de plancher pouvant changer de destination à 150 m<sup>2</sup> maximum, cela apparaît peu intéressant pour le propriétaire. L'instauration d'une règle permettant le changement de destination dans le volume pour ces constructions impliquerait un potentiel de logements très important, portant atteinte à l'équilibre général du projet qui repose sur la production d'une grosse centaine de logements sur les 10 ans à venir.

Avis de la CE : AVIS FAVORABLE. Je considère que la règle de limitation de création la surface de plancher à 150m<sup>2</sup> maximum évitera la création d'un nombre de logements trop important, ce qui serait incompatible avec le PADD. De toute façon, le PC sera soumis à l'avis conforme de la CDNPS.

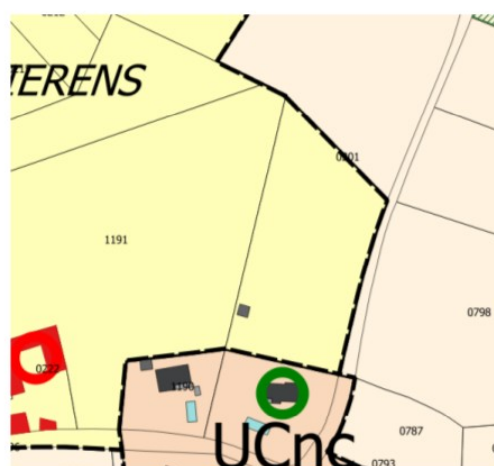
- C7 reçu – Sandrine GAGNOUD, agricultrice demande que sa parcelle A201, classée en Ap soit classée en A afin de pouvoir, si nécessaire, « construire un bâtiment en lien avec mon élevage, près de mon habitation [...] je n'ai nullement envie de dénaturer ma parcelle ».
- O37 – Mme RUGGERI réitère la demande de Mme GAGNOUD, courrier C7, concernant sa demande de classement en A de la parcelle A201 et non en Ap comme proposé dans le projet de PLU.
- O50, R35 – M. Yves SOUILLET DESERT, agriculteur, propriétaire à MESSENAS, propriétaire des parcelles 282, 1138, 1230, 276, 287, 288 et 285 demande qu'elles restent classées en Agricole comme dans le projet de PLU contrairement au classement actuel.  
Il demande également que les parcelles 241, 244, 245, 246 et 247, Le Rontay, classées en Ap soient classées en A, car il a ultérieurement le projet de construire un bâtiment d'élevage.

Réponse de la commune : Les parcelles seront reclassées en A. Les projets seront dans tous les cas soumis à la Chambre d'agriculture selon le protocole mis en place dans le département.

#### Secteurs Ap reclassés en A : Fanjenas



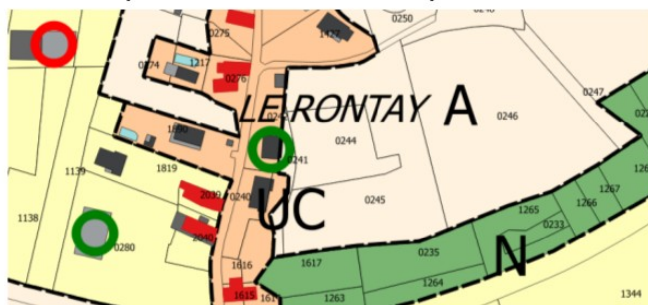
Classement à l'arrêt



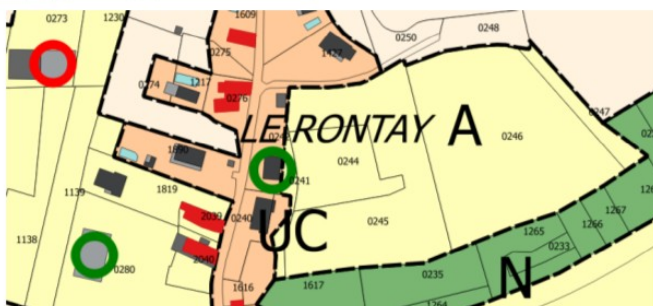
Classement pour l'approbation

Demande de Mme Sandrine GAGNOUD

### Secteurs Ap reclassés en A : Le Rontay



Classement à l'arrêt



Classement pour l'approbation

Demande de M. Yves SOUILLET DESERT

Avis de la CE : AVIS FAVORABLE comme l'indique la commune.

#### 4.2.3 -Les demandes concernant l'assainissement

Réponse de la commune : Préambule :

Le PADD a défini un renforcement du bourg et une limitation de l'urbanisation dans les secteurs périphériques. Par ailleurs dans son avis l'État a demandé de réduire le potentiel d'urbanisation dans les secteurs en assainissement non collectif (ANC) et de le localiser prioritairement dans les secteurs où l'assainissement collectif est existant ou prévu à court terme. Toutes les demandes de constructibilité de terrains situées en secteur d'ANC seront refusées pour cette raison.

Avis de la CE : je prends acte des réponses de la commune concernant l'assainissement et je m'exprimerai sur la demande de constructibilité dans le paragraphe « demande de constructibilité ».

- O14, O15, R13, C11 – M. et Mme GOUTEBROZE née DUMOULIN Chrystelle, propriétaires de la parcelle 748 (Grandes Terres), représentant également sa sœur Sandrine propriétaire de la parcelle 747. Ces deux parcelles sont constructibles dans le PLU actuel, dans le projet de PLU la parcelle 748 est classée en agricole. Ils contestent ce nouveau classement « la révision du SCoT annonce la concentration des habitations au cœur du village – nous sommes à 200m du centre village ».
- De plus notre maison actuelle, sur la parcelle mitoyenne 246 a un sous-sol à – 2m et l'assainissement (fosse toutes eaux) vient d'être validé par le SPANC ; contrairement à ce qui est indiqué sur la carte d'aptitude des sols, le terrain, plat, est composé de sable mélangé avec des graviers alluvionnaires, ce qui permet l'assainissement individuel. Nous avons fait une demande de division parcellaire en cours de validation. C'est pourquoi, nous ne comprenons pas le classement en agricole.

En complément, il adresse un courrier (C11) sur la possibilité de l'ANC sur leurs terrains : l'analyse s'appuie sur l'étude EPTEAU et démontre un mauvais classement sur la capacité de l'ANC sur leurs terrains : la vitesse d'infiltration et la perméabilité du sol, l'absence de circulation d'eau à faible profondeur, l'absence de pente et la taille des parcelles devrait aboutir à un classement pour l'aptitude de l'ANC en « bonne », couleur verte.

Réponse de la commune : Les 2 parcelles (B748 et B747) ont été classées en agricole afin de limiter l'enveloppe urbaine à l'existant et pour satisfaire au nombre maximum de logements à produire défini dans le PADD. Ce ne sont pas les contraintes à l'assainissement qui ont permis d'écarter ces parcelles de l'urbanisation future. L'assainissement non collectif est a priori envisageable sur ces deux parcelles, mais attention aux éléments de la carte des aléas : aléas I1 et en aval d'un aléa V1.

Rappel : le fait qu'une filière d'assainissement non collectif ait pu être réalisée sur des parcelles voisines ne prédit rien sur la faisabilité et le dimensionnement d'une filière sur les parcelles B748 et B747 : la définition et le dimensionnement des filières d'assainissement non collectif doivent être réalisés au droit du projet retenu. Suite à l'avis de l'État, le secteur des Grandes Terres / Les Perrières va être classé en zone d'assainissement collectif future.

Son urbanisation sera soumise à la réalisation des réseaux d'assainissement. Une partie des parcelles 747 et 748 sera reclassée en U et sera intégrée dans l'OAP des Grandes Terres.

- O3, R5 – Mme Monique MARTIN, propriétaire des parcelles 226-227-224 au lieu-dit Pan Perdu, en grande partie classée en constructible dans le PLU actuel et proposé en UCnc en partie à l'arrêt du PLU et en totalité en A à l'enquête publique. En date du 13 juillet 2017, une division parcellaire en 3 lots a été acceptée. « je demande que les deux lots issus de la division restent constructibles. Mme MARTIN indique que le bas des parcelles, classées en A « présente une partie plate avec une épaisseur de terre permettant l'infiltration

Réponse de la commune : Ces parcelles se situent en zone de glissement de terrain et/ou de pente supérieure à 10%. Il n'y a pas de milieu hydraulique superficiel à proximité. Il est donc difficile d'envisager de nouvelles constructions dans ce secteur.

La gestion du parc existant sera confrontée à ces contraintes, les terrains plats disponibles seront utiles pour le parc existant. Il n'est pas souhaitable de venir rajouter de la complexité à la situation existante en permettant la construction d'autres habitations. Ce point a été particulièrement souligné par les services de l'État (Direction Départementale des Territoires).

- O26, O27, R19, C6 – M. et Mme SEGRET, propriétaires des parcelles 930-866 au hameau du Loup. Dans le projet de PLU la parcelle 866 est classée en agricole alors qu'elle est aujourd'hui constructible. La construction de 2 nouvelles maisons, dont les PC viennent d'être accordés, sur la parcelle mitoyenne 306, rendent la partie basse de cette parcelle enclavée. Nous demandons que cette partie soit classée en constructible.

Notre fille va déposer incessamment un PC pour une maison d'habitation, « une étude de sol a été réalisée dont le résultat va être adressé à la commissaire enquêtrice ».

En complément à leurs remarques, il adresse par courrier C6 « une étude pédologique et hydrogéologique pour le dimensionnement d'une filière d'assainissement autonome » concluant à la possibilité de mise en place d'une fosse toutes eaux et de 50ml de tranchée d'épandage à faible profondeur (0.60m) et de 0.50m de large.

Réponse de la commune : NON. Ce n'est pas pour des raisons d'assainissement que cette parcelle a été écartée de l'urbanisation. Une filière assainissement non collectif est a priori réalisable moyennant la prise en compte de la contrainte liée à la présence de roche. L'étude à la parcelle reste la règle. Nota : attention si le projet prévoit d'occuper toute la parcelle A866, alors où pourra se faire l'assainissement de la maison qui est à cheval sur les parcelles A930 et A866 ? Sachant que nécessairement la filière de cette maison sera à refaire (durée de vie 20 ans) et qu'il n'est pas souhaitable que l'assainissement soit fait sur une parcelle occupée par une autre maison. Il convient d'être prudent quant au risque de créer une situation à complication à l'avenir (changement de propriétaires).

- O18, R15 – M. Guy DONCIEUX, pour lui-même et l'indivision DONCIEUX, propriétaires au Cochard. Propriétaire des parcelles 1760 et 1758, proposées au classement UCnc à l'arrêt du PLU et en A, suite à l'avis défavorable de l'état. M. Guy DONCIEUX indique que le sol est profond et qu'il est capable d'absorber les eaux issues de l'assainissement individuel. Il demande que ces deux parcelles restent constructibles.

Réponse de la commune : NON. Ce n'est pas pour des questions de faisabilité technique d'assainissement que cette parcelle a été écartée de l'urbanisation future. Ces parcelles ont été reclassées en A suite à l'avis de l'État qui les considère en extension de l'enveloppe urbaine. Il a par ailleurs été décidé de réduire le potentiel de logements situés en secteur d'ANC pour satisfaire à une autre remarque de l'État.

#### 4.2.4 -Les demandes de constructibilité regroupées par localisation

Le conseil municipal de Saint Marcel Bel Accueil a, pour la révision de son PLU, réfléchi au devenir de sa commune pour les 10 ans à venir. Le rapport de présentation présente l'état des lieux de la commune et un diagnostic qui ont permis à la commune de justifier les choix retenus pour son futur PLU.

Ces choix sont présentés dans son PADD, document qui tient compte du cadre législatif, qui est compatible avec les documents « supérieurs » comme la DTA, le SDAGE.

Étant située en zone blanche, il n'y a pas de compatibilité à avoir avec un SCoT, mais la commune a dû faire une demande de dérogation pour l'urbanisation en extension à la CDPENAF qui a émis son avis et dont la commune a tenu compte. La commune a également un PLH dont elle tient compte.

C'est le PADD qui me permet de justifier mes avis sur les demandes de constructibilité qui m'ont été exposées durant l'enquête publique.

L'urbanisation à venir doit tenir compte des objectifs définis par la commune dans le PADD, à savoir : la réalisation d'une centaine de logements entre 2017 et 2026, le renforcement du bourg, l'optimisation du foncier en « renforçant l'urbanisation sur les tènements et les parcelles situées au sein de l'enveloppe urbaine et en stoppant l'urbanisation en frange, le maintien des coupures d'urbanisation entre les hameaux, le soutien à l'activité agricole.

→ Grandes Terres, les Perrières, Le plâtre

- O1, O2, R4 – M. André GARCIN, accompagné de sa fille, demande que la parcelle B763 soit classée en UB, « cela fait 40 ans que je demande ».

Réponse de la commune : NON. La parcelle a été classée en agricole afin de limiter l'enveloppe urbaine à l'existant et pour satisfaire au nombre maximum de logements à produire défini dans le PADD. Par ailleurs le secteur est en assainissement non collectif et dans son avis l'État a demandé de réduire l'urbanisation dans les secteurs en ANC et de la localiser prioritairement dans les secteurs où l'assainissement collectif est existant ou prévu.

Avis de la CE : AVIS DÉFAVORABLE. Je suis d'accord avec les justifications de la commune, le terrain de M. GARCIN est certes en limite, mais il fait bien parti de la zone agricole.

Sa parcelle est d'ailleurs recensée dans le RGP 2016 et le rendre constructible serait contraire aux orientations du PADD.

- O41, O42, C10 – M. et Mme GIRY Sandrine née DUMOULIN, propriétaire de la parcelle 747, chemin de grandes terres, classée en A dans le projet de PLU. Cette parcelle est en limite de l'OAP, située dans « un espace de développement » et avec la 748, propriété de sa sœur (R13), elles sont enclavées entre l'OAP, les zones UB et UBcn ; cet enclavement s'est accentué avec des nouvelles constructions sur les parcelles 757 et 758.
- O14, O15, R13, C11 – M. et Mme GOUTEBROZE née DUMOULIN Chrystelle, propriétaires de la parcelle 748, représentant également sa sœur Sandrine propriétaire de la parcelle 747. Ces deux parcelles sont constructibles dans le PLU actuel, dans le projet de PLU la parcelle 748 est classée en agricole. Ils contestent ce nouveau classement « la révision du SCoT annonce la concentration des habitations au cœur du village – nous sommes à 200m du centre village ». Dans leur courrier C11, ils analysent la situation de leur parcelle au regard du PADD du SCoT Nord Isère et du dossier de PLU : leurs proximités du centre village et d'une OAP, la création prévue d'un cheminement doux, ne permettent pas de comprendre un déclassement en zone agricole.

Réponse de la commune : Suite à l'avis de l'État, le secteur des Grandes Terres / Les Perrières va être classé en zone d'assainissement collectif future. Son urbanisation sera soumise à la réalisation des réseaux d'assainissement. Une partie des parcelles 747 et 748 sera classée en U et sera intégrée dans l'OAP des Grandes Terres.

Avis de la CE : AVIS FAVORABLE. Je recommande de classer en constructible la totalité des parcelles de Mme Christelle DUMOULIN et de sa sœur Sandrine, plutôt qu'en partie comme le propose la commune, en les intégrant dans l'OAP des grandes terres. Cela tient compte des dernières maisons construites, cela permet de limiter clairement la zone urbanisée du bourg et la zone agricole, cela est cohérent avec le PADD (urbanisation dans le bourg, diversification de l'habitat par l'intégration dans l'OAP). L'augmentation de surface constructible, environ 5 500m<sup>2</sup> sera largement compensée par la suppression de constructibilité en zone ANC demandée par l'État.  
Par contre, suite aux modifications demandées par l'État, aboutissant à l'extension du réseau de l'assainissement collectif pour le quartier des Perrières, je m'interroge sur le classement de ces parcelles en UB plutôt qu'en AU.

- O6, O7, R8 – M. et Mme FAUCHARD, propriétaires usufruitiers des parcelles 922, 1471 et 921 au hameau LE PLATRE, actuellement constructibles et proposées en A dans le projet de PLU. « Ils ont payé des droits de succession importants sur deux générations ». Ces terrains sont desservis par l'assainissement collectif et ils sont dans le village. Ils ne comprennent pas ce classement et demandent qu'ils redeviennent tout ou en partie constructibles.

Réponse de la commune : NON. Les parcelles ont été classées en agricole afin de limiter l'enveloppe urbaine à l'existant et pour satisfaire au nombre maximum de logements à produire défini dans le PADD.

Par ailleurs le secteur est en assainissement non collectif (contrairement à ce qui est avancé par le propriétaire) et dans son avis l'État a demandé de réduire l'urbanisation dans les secteurs en ANC et de la localiser prioritairement dans les secteurs où l'assainissement collectif est existant ou prévu.

Avis de la CE : AVIS DÉFAVORABLE. La taille des parcelles, près de 8 000 m<sup>2</sup>, le choix du PADD s'engageant sur la construction d'une centaine de logement d'ici 2026, ne permettent pas de rendre constructible aujourd'hui ces parcelles, d'autant qu'elles sont effectivement classées en ANC. Vu la proximité du centre bourg et de la zone UB, ces parcelles pourraient éventuellement, si l'assainissement et l'accessibilité sont possibles, faire l'objet d'une réflexion (OAP ?) à l'occasion de la révision du PLU.

- O20, O21, C3 – M. et Mme DENTELLA me remettent un courrier ; Ils sont propriétaires de la parcelles 914 ( Le Plâtre) dont la partie supérieure, actuellement constructible, et proposé en A dans le projet de PLU. Cette partie de parcelle consiste en un parking qui était utilisé comme parking de leurs camions de leur ancienne entreprise de transport. Ce terrain « est à proximité du bourg et est raccordé à l'eau et à l'électricité [...]a fait l'objet d'une donation partage avec paiement de droits de succession substantiels ».
- Ils demandent que cette partie de terrain reste constructible

Réponse de la commune : NON. La parcelle a été classée en agricole afin de limiter l'enveloppe urbaine à l'existant et pour satisfaire au nombre maximum de logements à produire défini dans le PADD.

Par ailleurs le secteur est en assainissement non collectif et dans son avis l'État a demandé de réduire l'urbanisation dans les secteurs en ANC et de la localiser prioritairement dans les secteurs où l'assainissement collectif est existant ou prévu.

Avis de la CE : AVIS DÉFAVORABLE. Même réponse que ci-dessus, M. et Mme FAUCHARD.



Vue générale des différentes demandes sur ce secteur (**trait vert**)

- M2 – M.Bernard GUICHERD, propriétaire Parcelle 670 au hameau de FANGENAS, en limite de son habitation P669, demande que la partie basse de cette parcelle soit classée en constructible (eau, électricité et téléphone en limite de parcelle)

Réponse de la commune : NON. La parcelle a été classée en agricole afin de limiter l'enveloppe urbaine à l'existant et pour satisfaire au nombre maximum de logements à produire défini dans le PADD.  
Par ailleurs le secteur est en assainissement non collectif et dans son avis l'État a demandé de réduire l'urbanisation dans les secteurs en ANC et de la localiser prioritairement dans les secteurs où l'assainissement collectif est existant ou prévu.

Avis de la CE : AVIS DÉFAVORABLE. Je suis d'accord avec la commune, d'autant plus que la parcelle est recensée au RGP 2016.  
La commune, afin d'être au plus près de la réalité, a intégré la maison existante sur la parcelle 669 dans la zone UB, bien que cette maison, située de l'autre côté de la route, est déjà dans l'espace agricole.



→ Les Alexandres

- O16, O17, R14 – Nathalie MARGUET, accompagnée de sa mère, en indivision avec son frère François MARGUET, propriétaires des parcelles « situées sur l'Emplacement Réserve R3 ainsi que de la parcelle 425.  
Ils ne comprennent pas le classement en Aco de la parcelle 425, car elle est détachée du corridor écologique.  
Ils contestent « l'emplacement R3 réservé par la mairie pendant 42 ans (3 générations) car nous voulons lotir joliment ».
- C12 – Mme Nathalie MARGUET complète ses remarques R14 et en particulier :
  - s'interroge sur le besoin d'une commune de 1366 habitants « d'un espace vert aussi grand » alors que la commune possède « plus de 7000 m<sup>2</sup> qui ne seront construits qu'en petite partie (si leur projet se réalise), le reste étant gardé en espace vert ? Est-ce raisonnable d'y ajouter 6 391 m<sup>2</sup> pour en faire un « parc public » .
  - Le « prix proposé par la mairie était si faible que nous sommes persuadés qu'aucun membre de la mairie n'aurait à titre personnel accepté cette transaction ».
  - « La mairie met désormais en avant l'étroitesse du chemin des Alexandres mais aucun promoteur intéressé n'y a vu un problème ».

Réponse de la commune : La parcelle 425 a été classée par erreur en Aco. Elle est occupée par des boisements et sera reclassée en N.

La commune souhaitait conserver l'espace public actuel (« pré communal ») et urbaniser les parcelles concernées par l'ER R3. Elle a même à ce titre mené une étude pré opérationnelle pour définir l'organisation de la zone, les volumétries, les implantations, etc. Cette étude devait être traduite dans le PLU sous forme d'orientation d'aménagement et de programmation. Dans une logique volontariste et afin de faire aboutir le projet la commune a souhaité acheter les terrains pour initier l'urbanisation sur la base de l'étude pré opérationnelle. Le prix des terrains a été fixé par les services des Domaines. Devant le refus de vendre des propriétaires les élus ont revu leur projet et décidé d'urbaniser une partie de leur terrain et d'en conserver une partie. En effet, étant donné le temps que prendra l'acquisition éventuelle des parcelles concernées par l'ER R3, il est nécessaire de maintenir une part du « pré communal » actuel en espace vert. Les difficultés d'accès sont un problème réel depuis l'Ouest et nécessiterait le redimensionnement de la rue des Alexandres.

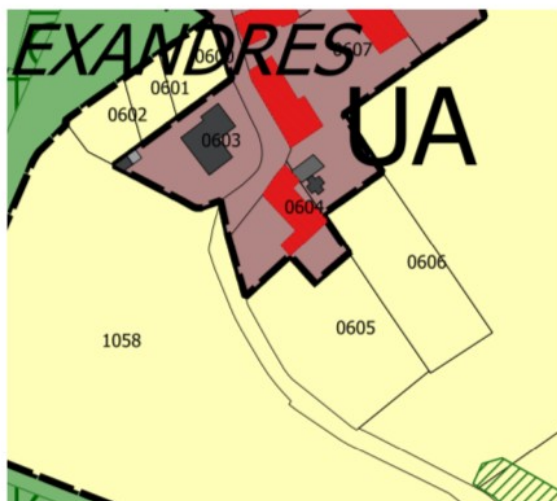
Avis de la CE : AVIS FAVORABLE pour le reclassement en N de la parcelle 425, comme l'indique la commune.

En ce qui concerne l'OAP des Alexandres, je prends acte des réponses de la mairie et je lui donne raison : en effet, une commune n'a pas le droit d'acheter à n'importe quel prix, elle est tenue par l'estimation du service des Domaines, service d'État. Le refus de vente des propriétaires l'a donc contrainte à revoir son projet.

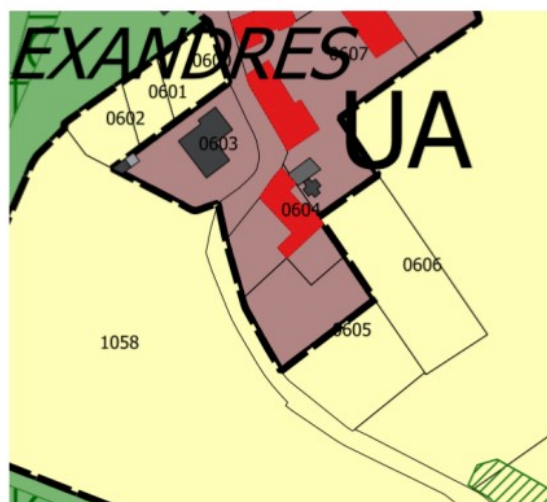
Ce projet de l'OAP me semble tout à fait adapté : cette zone est stratégique car en plein cœur du bourg. La commune à travers l'OAP met en œuvre ses objectifs de construction, de diversité sociale et urbaine, de protection des paysages, et c'est bien qu'elle le fasse.

- O36, R25 – M. Jacques de Chevron Villette, représentant sa sœur Béatrice de Chevron Villette, propriétaire des parcelles 604 et 605 aux Alexandre, demande que la parcelle 605 reste constructible et non classée en A comme dans le projet de PLU. À noter que le haut de la parcelle 606 a fait l'objet d'un accord pour un PC en 2017

Réponse de la commune : OUI. Le secteur est en assainissement collectif. Une partie de la parcelle 605 sera reclassée en UA.



Classement à l'arrêt



Classement pour l'approbation

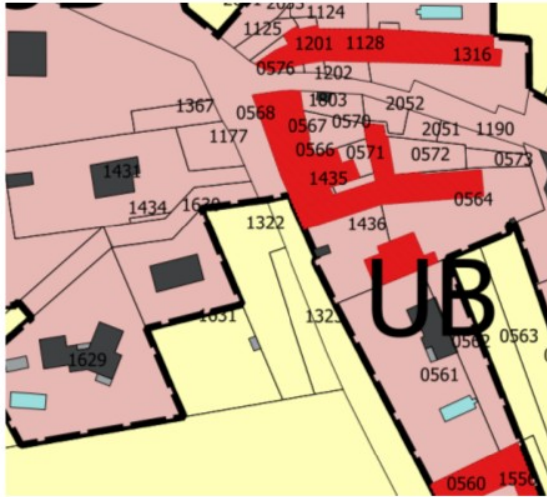
Demande de M. de Chevron Villette

Avis de la CE : AVIS FAVORABLE. Je suis d'accord avec la commune, car elle prend en compte l'accord du PC sur la parcelle 606 ( + environ 700m<sup>2</sup>).

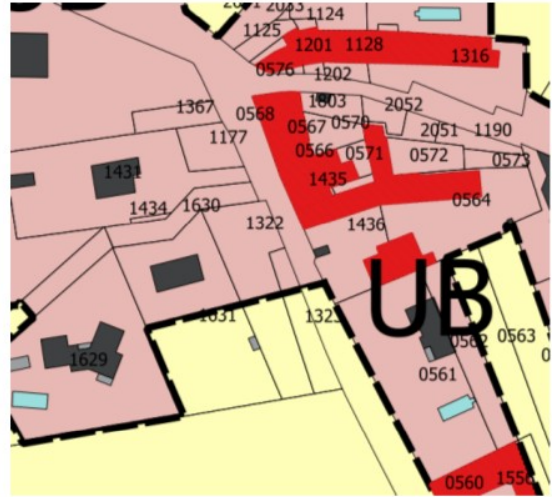
→ Chevalière

- O10, R10, R2 – M.Dominique BOSSY, demande que ses parcelles n° 2032 et 1322 situées au hameau de Chevalière soient classées en constructibles pour construire une maison pour sa fille sur la parcelle 2032.  
En complément de sa remarque R2, indique sa volonté de faire des garages à louer sur la parcelle 1322 afin de permettre un meilleur stationnement dans ce hameau et de fluidifier la circulation. Il veut également construire un garage pour lui-même sur la parcelle 2032. Il indique également « que l'assainissement collectif est présent dans le hameau ».

Réponse de la commune : OUI. Le secteur est en assainissement collectif. Une partie de la parcelle 1322 sera reclassée en UB.  
- NON. La parcelle 2032 est située en partie dans une zone d'aléas faible de ruissellement de versant ce qui limite grandement les possibilités de construction (pas de nouvel habitat).  
De plus les services du département refusent systématiquement tout nouvel accès sur la RD18F pour raison de sécurité.



Classement à l'arrêt



Classement pour l'approbation

Demande de M. D Bossy

Avis de la CE : AVIS FAVORABLE pour le reclassement en partie (+ environ 500m<sup>2</sup>) de la parcelle 1322 qui peut être considérée comme une dent creuse.

AVIS DÉFAVORABLE pour la parcelle 2032, la présence d'aléas rend sa constructibilité incompatible avec le règlement de la zone UB.

Par contre, l'endroit où M. BOSSY veut construire un garage, sur le bas de la parcelle 2032, est classée en UB dans le projet de PLU.



Vue générale des différentes demandes de M. BOSSY sur ce secteur (**trait vert**)

- O22, O23, R17 – M . et Mme BOUCHARD Colette, propriétaires de la parcelle 577 à Chevalière, « s'étonnent que cette parcelle, véritable dent creuse soit classée en agricole alors qu'elle était constructible ». Ils demandent qu'elle redevienne constructible.

Réponse de la commune :NON. La parcelle est située dans une zone d'aléas moyen de ruissellement de versant ce qui la rend inconstructible de fait, qu'elle soit classée en U ou en A.

Avis de la CE : AVIS DÉFAVORABLE pour les raisons indiquées par la commune.

- O43, R27 – Christiane AUFRANC, propriétaire au hameau de Chevalière des parcelles 787, 786 (maison d'habitation) et 1638, demande que le bas de sa parcelle 787, plat, située entre la route et sa maison soit classée en constructible comme aujourd'hui.

Réponse de la commune : NON. La parcelle est située en partie dans une zone d'aléas faible de ruissellement de versant ce qui imite grandement les possibilités de construction (pas de nouvel habitat) et il existe des résurgences d'eau à l'amont en cas de fortes pluies. De plus les services du département refusent systématiquement tout nouvel accès sur la RD18F pour raison de sécurité.

Avis de la CE : AVIS DÉFAVORABLE. Les aléas présents sur cette parcelle sont incompatibles avec une nouvelle construction comme l'indique le règlement de la zone UB. Par contre, si une nouvelle construction devait se réaliser, elle ne créerait pas de nouvel accès sur la RD18 mais sur le chemin existant qui lui débouche sur la RD18.

- O52, O53, R37 – M. Bernard DUMOULIN et son fils Anthony, propriétaires à Chevalière des parcelles 1238 et 1239, « actuellement constructibles et classées en A dans le projet de PLU ». Les parcelles 1316 (maison) et 1319 sont closes de mur. Or les parties Est sont classées en agricole. Ils demandent que les parcelles 1238 et 1239, limitrophes soient « classées tout ou en partie en constructible ».

Réponse de la commune : NON. Les parcelles 1238 et 1239 sont situées hors de la zone d'assainissement collectif. Dans son avis l'État a demandé de réduire l'urbanisation dans les secteurs en ANC et de la localiser prioritairement dans les secteurs où l'assainissement collectif est existant ou prévu. La parcelle 1319 n'est pas close de murs sur la totalité de la périphérie. De plus les services du département refusent systématiquement tout nouvel accès sur la RD18F pour raison de sécurité.

Avis de la CE : AVIS DÉFAVORABLE. La limite de l'urbanisation à l'Est du hameau de Chevalière se situe au niveau de la maison de M. B DUMOULIN, et ses parcelles 1238 et 1239 sont situées hors de l'enveloppe urbaine. Leurs constructibilités seraient contraires aux objectifs du PADD. Cf.objectif 1-1 « asseoir le rôle central du bourg », ce qui induit pas d'extension prévue en dehors du bourg mais seulement « boucher les dents creuses ».

- R31 – M. Jean MARTIN, propriétaire des parcelles 1637 et 1640, au Trelay, parcelles classées constructibles par l'EPIDA et en agricole dans le projet de PLU, demande qu'elles soient classées en constructible car :
  - la municipalité précédente s'était en gagée à « permettre aux enfants de SMBA de construire dans ce village »
  - « classée en agricole devient une dent creuse ».

- M4 – M. Jacques MARTIN, propriétaire d'un terrain au lieu dit Trelay parcelle C1635 demande à ce quelle soit classée en constructible avec les mêmes arguments que R31 M. Jean MARTIN.

Réponse de la commune : NON. Les parcelles sont situées en marge de l'urbanisation existante dans un vallon concerné par des aléas faibles et moyens de glissements de terrain et faibles de ruissellements de versant, les rendant peu propice à l'urbanisation. Elles ne sont par ailleurs pas desservies par les réseaux (notamment l'assainissement et leur accès est limité).

Avis de la CE : AVIS DÉFAVORABLE. Je suis d'accord avec l'explication de la commune. Ces parcelles se situent en dehors de l'enveloppe urbaine, elles font parties des espaces agricoles ce qui est confirmé par leur recensement au RPG 2016.



Vue générale des différentes demandes sur ce secteur (trait vert)

→ La Rivoire \_ Pan Perdu

- O45, R29 – M. BADIN Émile, propriétaire à la Rivoire de la parcelle 48, mitoyenne à la zone UCnc demande qu'elle soit constructible pour que son fils puisse construire sa maison et habiter plus près de son lieu de travail.
- O46, R30 – M. René BUTIN, idem pour la parcelle 48.

- O3, R5, C8 – Mme Monique MARTIN, propriétaire des parcelles 226-227-224 au lieu-dit Pan Perdu, en grande partie classée en constructible dans le POS actuel et proposé en UCnc en partie à l'arrêt du PLU et en totalité en A à l'enquête publique. En date du 13 juillet 2017, une division parcellaire en 3 lots a été acceptée. « je demande que les deux lots issus de la division restent constructibles. Mme MARTIN indique que le bas des parcelles, classées en A « présente une partie plate avec une épaisseur de terre permettant l'infiltration. Dans son courrier, elle précise « qu'un des lots de la division parcellaire ayant déjà une petite construction doit pouvoir être constructible si on peut demander un PC pour agrandissement ».
- O12, R12, M1, C5 – M. Dimitri VULLEZ, propriétaire de la parcelle n°672 au lieu-dit Pan Perdu, en grande partie classée en constructible dans le POS actuel et proposé en UCnc en partie à l'arrêt du PLU et en totalité en A à l'enquête publique. Le haut de ma parcelle, dont je demande qu'elle soit classée en constructible se situe entre deux maisons, « cette parcelle n'est pas en pente, elle ne représente aucun risque majeur ».

Dans son courrier, il complète sa remarque en indiquant que le projet de classer en A la totalité de sa parcelle comme le prévoit la commune suite aux demandes de la DDT, « serait une erreur manifeste d'appréciation [...]n'a pas de sens d'un point de vue juridique » et demande de « reconsidérer cette proposition de modification ».

Réponse de la commune à ces 5 demandes : NON. Ce secteur est excentré par rapport au bourg et les accès et les réseaux sont limités, voir absents (assainissement). Le PADD a défini un renforcement du bourg et une limitation de l'urbanisation dans les secteurs périphériques. Dans son avis l'État a demandé de réduire l'urbanisation dans les secteurs en ANC et de la localiser prioritairement dans les secteurs où l'assainissement collectif est existant ou prévu. En zone A, les constructions existantes à la date d'approbation et d'une emprise au sol de plus de 50 m<sup>2</sup> peuvent évoluer (extension limitée, annexe, piscine).

Avis de la CE : AVIS DÉFAVORABLE. La constructibilité de ces parcelles serait à l'encontre de l'objectif 1 du PADD « renforcer la centralité du bourg, auquel il faut rajouter l'objectif 3 de soutien aux activités agricoles pour les parcelles d'Émile BADIN et René BUTIN qui sont recensées au RPG 2016. Ces parcelles, déclassées à la demande de l'État pour tenir compte du zonage d'assainissement, sont logiquement classées de la même manière que les constructions situées en face, de l'autre côté de la montée de Pan Perdu, c'est-à-dire en zone A afin de stopper l'urbanisation dans un secteur relativement éloigné du bourg.

- O13, C2 – M. Jean-Claude MILLET, propriétaire à Pan Perdu conteste le classement en UCnc d'une partie du secteur de Pan Perdu.

Il indique que dans le POS actuel, malgré une partie classée en UCb, ce secteur est inconstructible car « la constructibilité est conditionnée par la desserte des terrains par un réseau d'assainissement collectif », la réalisation de l'assainissement collectif n'étant pas envisagée par la municipalité .

Il constate donc que le nouveau classement augmente la constructibilité de ce secteur, malgré la diminution du zonage UCnc imposée par la DDT car, « Quand on combine la pression foncière très forte sur ce secteur avec les nouvelles règles de division parcellaire et de délivrance des permis de construire on voit encore moins où est la diminution des capacités constructibles ».

Et cela en contradiction avec le PADD, en particulier pour l'objectif « Renforcement de la centralité du bourg ».

Cette future densification est également en contradiction avec l'enjeu identifié « assurer un fonctionnement urbain fluide en permettant des déplacements aisés et sécurisés tant en véhicule qu'en vélo ou à pied ».

En effet, « Que l'on passe par la montée des Perrières ou par la montée de la cure et le chemin des grandes terres, nous sommes dans les deux cas sur des itinéraires étroits, pentus et dangereux.

La circulation automobile y est difficile avec une visibilité restreinte et des croisements problématiques. Pour les accès en « mode doux » dont il est fortement question dans la présentation du projet, les piétons qui veulent rejoindre Pan Perdu et particulièrement les enfants doivent faire preuve d'une vigilance de tous les instants ».

M. Millet indique également, dans l'hypothèse où la commune maintiendrait le zonage en partie de Pan Perdu en UCnc, qu'il conteste les limites des zonages proposées entre UCnc, A et N, car « aucun critère objectif ne semble justifier une différence de traitement quelconque entre les deux côtés des voies, qu'il s'agisse :

-de la montée de pan perdu jusqu'à la limite de l'ancienne zone UCb.

-du chemin de Pan Perdu jusqu'à la limite de l'ancienne zone UCb

M. Millet conclut : « 1°)La présence d'une zone UCnc dans le secteur de Pan Perdu résulte d'une erreur manifeste d'appréciation du caractère urbanistique du quartier au regard des objectifs recherchés par le nouveau Plan Local d'Urbanisme et des critères qui doivent présider à son élaboration. Sur le seul plan de l'assainissement, les propositions de la DDT, qui doivent être approuvées, en sont une démonstration, même si elles ne vont pas assez loin.

2°) L'application des modifications demandées par la DDT vide de son sens la présence d'une zone UCnc à Pan Perdu qui n'a plus aucune justification. Même si le maintien d'une zone UCnc résiduelle devait quand même être justifié, sa délimitation actuelle ne repose sur aucun critère objectif et constitue une rupture injustifiée de l'égalité entre les citoyens. Les règles d'urbanisme et les procédures d'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme ont été posées pour assurer le respect de l'intérêt général et de l'égalité des citoyens devant la loi. Il n'apparaît pas que ces deux principes aient été respectés dans ce projet »

Réponse de la commune: NON. Le classement initial en UCnc a tenu compte du caractère plus ou moins urbain de la zone qui a abouti à l'enveloppe urbaine proposée à l'arrêt.

Le règlement de la zone UC limite grandement les possibilités de découpages parcellaires afin de limiter une densification non souhaitée dans ces secteurs périphériques. Cela est conforme aux orientations du PADD.

Suite à l'avis de la DDT concernant la prise en compte de l'assainissement non collectif, les secteurs portant un potentiel de logements en ANC ont été réduits. Les secteurs ne présentant pas de potentiel ont été maintenus mais n'ont pas vocation à se développer contrairement au bourg.

Avis de la CE : AVIS DÉFAVORABLE. Je suis d'accord avec la réponse de la commune. La zone UCnc reflète la réalité des constructions existantes, de type pavillonnaire mais relativement groupées, avec quasiment pas de possibilité d'implantation de nouvelles constructions. Il est logique de rattacher cette zone au règlement de la zone UC plutôt qu'au règlement d'une zone à vocation agricole A ou naturelle N.

A contrario, les zones, où l'urbanisation est plus lâche permettant une augmentation du nombre de constructions par divisions parcellaires ou par disponibilités foncières, doivent être classées en N ou A afin d'arrêter une urbanisation incompatible avec de l'assainissement autonome et contraire aux objectifs du PADD.

Je constate donc que la délimitation entre les zones UCnc et A ou N à Pan Perdu repose sur un critère objectif, et contrairement à l'affirmation de M. Millet, la commune dans l'élaboration de son nouveau document d'urbanisme a bien respecté les principes de « respect de l'intérêt général et de l'égalité des citoyens devant la loi ».

- O38, O39, C9 – M et Mme MARCAUD, propriétaire à Pan Perdu, d'une propriété close de mur sur les parcelles 617, 618 et 621, ainsi que de la parcelle « indépendante » 226, demande que toutes ces parcelles « situées au cœur du périmètre urbanisé, soient déclarées constructibles » et non classées en A comme prévu dans le projet de PLU.

Réponse de la commune : NON. Le classement initial en UCnc a tenu compte du caractère plus ou moins urbain de la zone qui a abouti à l'enveloppe urbaine proposée à l'arrêt. Les parcelles citées sont plutôt en frange de l'urbanisation qu'au cœur. Suite à l'avis de la DDT concernant la prise en compte de l'assainissement non collectif, les secteurs portant un potentiel de logements en ANC ont été réduits.

Avis de la CE : AVIS DÉFAVORABLE. Je compléterai mes deux réponses ci-dessus pour dire que la propriété de M. et Mme MARCAUD, située au-dessus de la montée de Pan Perdu, n'est pas « située au cœur du périmètre urbanisé » mais bien à l'extérieur d'une zone peu urbanisée, d'ailleurs logiquement classée en A, comme indiqué ci-dessus.



Vue générale des différentes demandes sur ce secteur (trait vert)

→ Messenas

- O8, O9, R9 – Bruno et Isabel MARTIN, propriétaires d'une maison sur la parcelle 257 à MESSENAS ; dans le projet de PLU, le tiers Ouest de la parcelle est classée en Agricole.

Le terrain est desservi par l'assainissement collectif, il est plat et clos, « elle n'a rien d'agricole ». Notre maison étant devenue trop grande, nous avons le projet de construire une petite maison en bout de parcelle, sur la partie proposée en A. Nous sommes en pourparler pour acheter la parcelle limitrophe afin de pouvoir réaliser « un meilleur accès à notre future maison. Nous serions prêts d'en céder une partie à la commune pour réaliser un retournement. Le déclassement projeté annule purement et simplement le projet ». Nous demandons que notre parcelle reste entièrement constructible.

Un complément dossier, composé de photos est joint.

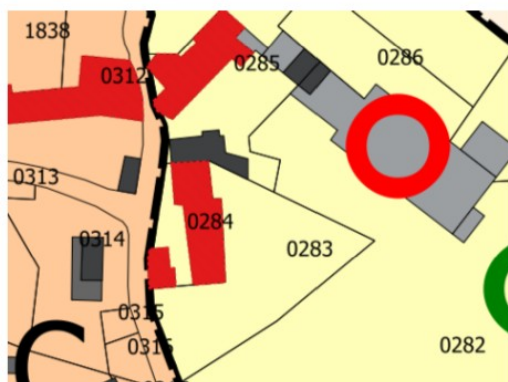
Réponse de la commune : OUI. Le secteur est en assainissement collectif. Une partie de la parcelle 257 sera reclassée en UC.

Avis de la CE : AVIS FAVORABLE. Je suis d'accord avec la réponse de la commune. Ce nouveau zonage qui augmente la zone constructible d'environ 400m<sup>2</sup>, tient compte de la réalité d'un jardin clos et non d'une zone agricole

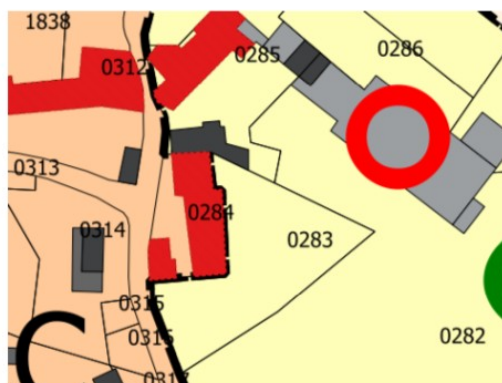


- O44, R28 – Mme Marie-Claire BOTU, propriétaire à Messenas des parcelles 449, 283 et 289, demande que la partie Est de la Parcelle 449, « mitoyenne de la nouvelle maison », la parcelle 283 (maison patrimoniale d’habitation) et 289 (dent creuse) soient constructibles.

Réponse 1 de la commune : OUI. Le secteur de Messenas est en assainissement collectif. La parcelle 284 accueillant la maison d’habitation sera reclassée en UB, car elle n’est pas liée à l’activité agricole.  
NON. Les autres parcelles restent en A du fait de la présence de l’exploitation agricole. Il faut veillez à ne pas créer de conflit d’usage supplémentaire en autorisant de nouveaux habitants si près d’un bâtiment d’élevage.



Classement à l'arrêt



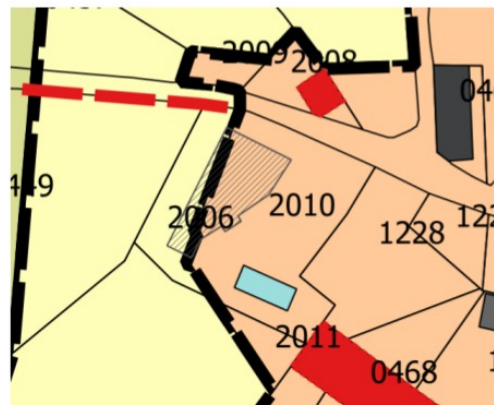
Classement pour l'approbation

Avis de la CE : AVIS FAVORABLE, la « règle de réciprocité » des distances avec les bâtiments agricoles rend inconstructible actuellement cette zone. Cela n'empêche pas de définir l'enveloppe de constructibilité du hameau de manière cohérente : la parcelle 284 et mais aussi la parcelle 289 en grande partie font partie de l'enveloppe urbaine, elles devront être classées en UC.

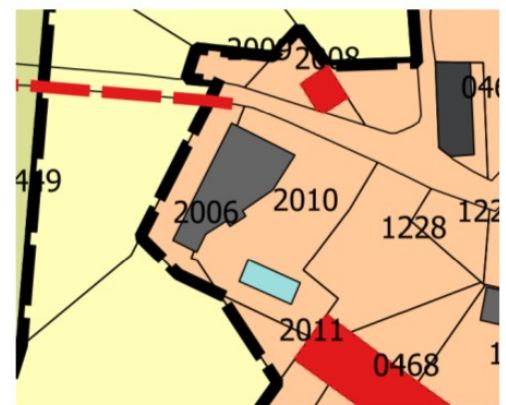
Réponse 2 de la commune : La parcelle 449 est située au niveau de la chapelle de Messenas. Elle reste classée en A. La « nouvelle maison d'habitation » dont fait mention la propriétaire est située à cheval sur les parcelles 2006 et 2010.

Il n'y avait pas de construction sur les photos aériennes ce qui avait amené à identifier la construction présente sur le cadastre comme démolie. Il apparaît qu'en fait celle-ci a été reconstruite et qu'elle chevauche le trait de limite de la zone UB.

Celui-ci sera déplacé en limite de la parcelle 2006 pour tenir compte de la nouvelle construction.



Classement à l'arrêt



Classement pour l'approbation

Avis de la CE : AVIS DÉFAVORABLE. Je suis d'accord avec la réponse de la commune : le déplacement de la limite d'urbanisation sur la totalité de la parcelle 2006 permet que le document d'urbanisme soit au plus prêt de la réalité.

Par contre la parcelle 449, recensée au RGP 2016, est à l'extérieur de l'enveloppe urbaine de Messenas, son classement en constructible serait contraire au PADD (confortement du bourg, soutien à l'agriculture...).

- O56, O57, R39 – M. et Mme MONTICHARD, propriétaires à Messenas des parcelles 1479 et 1480 classées en UC sauf l'extrémité Nord-ouest de la parcelle 1479 classée en Ap dans le projet de PLU. Ils demandent que cette partie de parcelle, plate, soit constructible.

Réponse de la commune : NON. La partie de la parcelle classée en UC est déjà grande et a été identifiée comme pouvant être divisée (selon les critères retenus dans le rapport de présentation).

Avis de la CE : AVIS FAVORABLE ; comme le dit la commune, cette parcelle est suffisamment grande pour faire l'objet d'une division parcellaire pour construire une nouvelle maison, le rajout des 360m<sup>2</sup> demandés, ne donnera pas un droit à construire supplémentaire mais par contre, facilitera le positionnement d'une potentielle nouvelle maison.



Vue générale des différentes demandes sur ce secteur (**trait vert**)

→ Le Pardier

- O4, R6, C1 – M. Jean-Michel MURAT, représentant l'indivision avec ses frères et sa sœur, propriétaires des parcelles C1047 et 1048, route du stade. Parcelles classées en constructibles actuellement mais supportant un Emplacement Réservé depuis 30 ans. La mairie leur a certifié qu'il n'y aurait plus d'emplacement réservé dans le nouveau PLU ; il est surpris de constater, qu'une partie des terrains supporte l'emplacement réservé R2, « il regrette qu'une grande surface soit inconstructible. Il demande « ce que compte faire la commune sur cette parcelle et dans quel délai ». L'indivision demande la constructibilité sur l'ensemble des deux parcelles.

Réponse de la commune : NON. l'ER R2 a été maintenu afin de pouvoir développer dans le futur l'offre en équipements sportifs de la commune. La commune n'envisage pas la construction de bâtiments sur ce secteur afin de maintenir la coupure d'urbanisation entre le Girerd et le Pardier.

Si cet ER était déjà présent dans le 1er PLU, son emprise a été réduite et la partie restante des parcelles 1047 et 1048 est constructible.

Un secteur spécifique a été créé (zone AUb) afin de garantir l'intégration des nouvelles constructions à proximité du hameau ancien du Pardier et pour maintenir la coupure d'urbanisation entre celui-ci et le Girerd.

Avis de la CE : AVIS DÉFAVORABLE à la suppression de l'ER et à la constructibilité totale des deux parcelles. En effet, celles-ci, d'une superficie d'environ 8 000 m<sup>2</sup>, ont une position stratégique entre la zone d'équipements sportifs de la commune, le hameau patrimonial du Pardier et la zone UC (extension pavillonnaire) du Girerd. La commune a raison de se donner les moyens de maîtriser son aménagement.

La proposition d'aménagement de ces deux parcelles qui font l'objet d'une OAP et d'un Emplacement Réservé permet de « maintenir la coupure d'urbanisation entre les hameaux »<sup>19</sup> du Pardier et du Girerd, et « d'assurer l'intégration des constructions à proximité du tissu ancien du Pardier »<sup>20</sup> afin « d'assurer l'intégration urbaine architecturale et paysagère des constructions à venir »<sup>21</sup>.

- R1 – M. Michel PAULME, demande que sa parcelle C 979 au hameau Le Pardier soit classée en constructible dans le projet de PLU.

Réponse de la commune ; NON. La parcelle a été classée en agricole afin de limiter l'enveloppe urbaine à l'existant et pour satisfaire au nombre maximum de logements à produire défini dans le PADD.

---

19PADD p25

20OAP p16

21PADD p16

Par ailleurs le secteur est en assainissement non collectif et dans son avis l'État a demandé de réduire l'urbanisation dans les secteurs en ANC et de la localiser prioritairement dans les secteurs où l'assainissement collectif est existant ou prévu.

Avis de la CE : AVIS DÉFAVORABLE. Je suis d'accord avec la réponse de la commune. Effectivement, cette parcelle est en dehors de l'enveloppe d'urbanisation du hameau du Pardier et elle est inscrite au RPG 2016 On ne peut pas considérer cette parcelle comme une « dent creuse ».



Vue générale des différentes demandes sur ce secteur (trait vert)

→ Le Girerd

- O48, R33, Nicole MARCHI et représentant également sa sœur Anne, habitant le Girerd, propriétaire de la parcelle 1848, classée en agricole alors qu'elle est enclavée entre la zone UCanc et UCnc. « elle forme une véritable dent creuse et nous demandons qu'elle redevienne constructible.

Réponse de la commune : NON La parcelle a été classée en agricole afin de limiter l'enveloppe urbaine à l'existant et pour satisfaire au nombre maximum de logements à produire défini dans le PADD.

Par ailleurs le secteur est en assainissement non collectif et dans son avis l'État a demandé de réduire l'urbanisation dans les secteurs en ANC et de la localiser prioritairement dans les secteurs où l'assainissement collectif est existant ou prévu.

Enfin un permis de construire accordé utilise cette parcelle pour réaliser son assainissement individuel, la rendant inconstructible.

Avis de la CE : AVIS FAVORABLE. Je considère cette petite parcelle comme une dent creuse : elle est adossée à la voirie et encadrée par deux maisons. Si l'assainissement individuel ne peut se faire, le PC sera refusé.



Le Girerd demande de Mme Nicole MARCHI (trait vert)

→ Le Loup

- O11, R11, O19, R16 – M. Gérard LEQUEPEYS, propriétaire d'une maison sur la parcelle 1302 au hameau du Loup. Sur cette parcelle, il y a également un four à pain, une piscine, un pool house, un tennis, un cabanon en pierre et un jeu de boule. « elle n'a rien d'agricole et pourtant elle est classée en grande partie en agricole dans le projet de PLU. Elle est enclavée dans une zone construite. « Je demande en toute logique et objectivité qu'elle demeure constructible ». complète sa remarque R16 en indiquant « je ne comprends pas que les parcelles 1089, 1085... restent constructibles ».

Réponse de la commune : NON. La parcelle a été classée en agricole afin de limiter l'enveloppe urbaine à l'existant et pour satisfaire au nombre maximum de logements à produire défini dans le PADD.

Par ailleurs le secteur est en assainissement non collectif et dans son avis l'État a demandé de réduire l'urbanisation dans les secteurs en ANC et de la localiser prioritairement dans les secteurs où l'assainissement collectif est existant ou prévu.

Enfin la partie de la parcelle classée en UCanc est déjà grande et a été identifiée comme pouvant être divisée (selon les critères retenus dans le rapport de présentation).

Avis de la CE : AVIS DÉFAVORABLE. La parcelle de M LE QUEYPPES mesure plus de 6 000m<sup>2</sup> le hameau du Loup n'a pas vocation à se développer.

De plus, le déclassement de la partie Ouest de la parcelle, permet de faire une rupture d'urbanisation entre le hameau historique et le développement pavillonnaire plus récent, ce qui aura un impact paysager positif et répond à un des objectifs du PADD

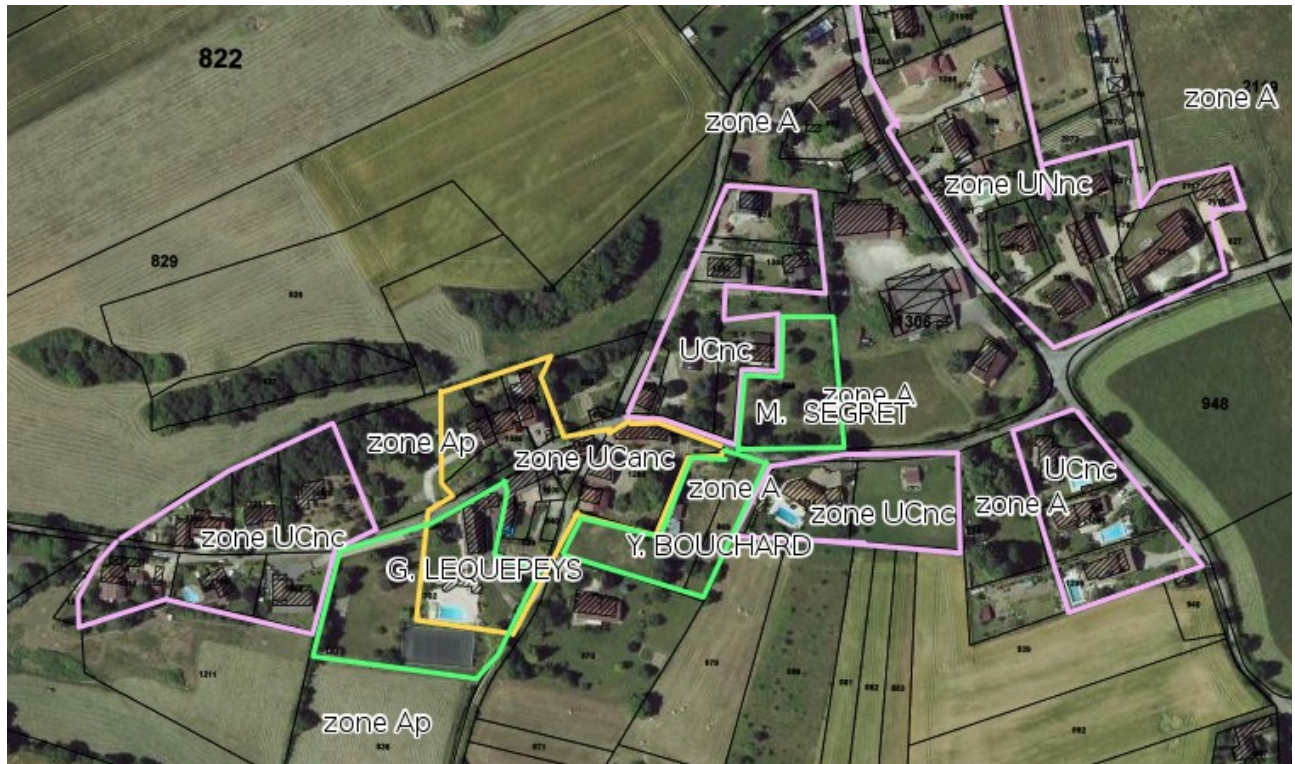
Par contre, je suis d'accord avec M. LEQUEYPPES, cette parcelle n'a effectivement pas les caractéristiques d'une parcelle agricole, je demande à la commune de la classer en Np et non en Ap.

- O22, O23, R18 - Mme Yvette BOUCHARD est propriétaire des parcelles 1271 et 869 au Loup, classées en A dans le projet de PLU « alors qu'elles sont limitrophes de la zone UCanc et UCnc, demande qu'elles soient classées en constructibles.

Réponse de la commune : NON. Les parcelles ont été classées en agricole afin de limiter l'enveloppe urbaine à l'existant et pour satisfaire au nombre maximum de logements à produire défini dans le PADD.

Par ailleurs le secteur est en assainissement non collectif et dans son avis l'État a demandé de réduire l'urbanisation dans les secteurs en ANC et de la localiser prioritairement dans les secteurs où l'assainissement collectif est existant ou prévu.

Avis de la CE : AVIS partiellement FAVORABLE ; la réponse de la commune n'est pas en accord avec le classement en UCnc des parcelles 1214 et 1213, classement d'ailleurs qui ne m'apparaît pas cohérent avec le projet de territoire affichée par la commune. À mon avis, ces deux parcelles auraient dû être classées en A comme les parcelles qui l'entourent. Du fait de ce classement en UCnc, rien ne justifie le classement en A du haut des parcelles de Mme BOUCHARD que je considère comme une dent creuse. Si l'assainissement individuel ne peut se faire, le PC sera refusé.



Le Loup – Vue générale du zonage et des différentes demandes sur ce secteur

trait vert : demandes de constructibilité

trait rose : zone UcnC

Trait orange : zone UCanc



trait bleu : demande de la CE

- C15 – Mme Sandrine BAILLY, demande que « certains de mes terrains deviennent constructibles » ; ces parcelles sont les suivantes : A879, le Pichon, C831 et 1509, Le Loup et C2119 chemin du Gonon.

Réponse de la commune :NON.Les parcelles ont été classées en agricole afin de limiter l'enveloppe urbaine à l'existant et pour satisfaire au nombre maximum de logements à produire défini dans le PADD.

Par ailleurs le secteur est en assainissement non collectif et dans son avis l'État a demandé de réduire l'urbanisation dans les secteurs en ANC et de la localiser prioritairement dans les secteurs où l'assainissement collectif est existant ou prévu.

Avis de la CE : AVIS DÉFAVORABLE, ces parcelles sont à vocation agricole, d'ailleurs elles sont recensées au RPG 2016.

- O26, O27, R19,C6 - M. et Mme SEGRET, propriétaires des parcelles 930-866 au hameau du Loup. Dans le projet de PLU la parcelle 866 est classée en agricole alors qu'elle est aujourd'hui constructible. La construction de 2 nouvelles maisons, dont les PC viennent d'être accordés, sur la parcelle mitoyenne 306, rendent la partie basse de cette parcelle enclavée. Nous demandons que cette partie soit classée en constructible. Notre fille va déposer incessamment un PC pour une maison d'habitation, « une étude de sol a été réalisée dont le résultat va être adressée à la commissaire enquêtrice ».

Réponse de la commune :NON.Les parcelles ont été classées en agricole afin de limiter l'enveloppe urbaine à l'existant et pour satisfaire au nombre maximum de logements à produire défini dans le PADD.

Par ailleurs le secteur est en assainissement non collectif et dans son avis l'État a demandé de réduire l'urbanisation dans les secteurs en ANC et de la localiser prioritairement dans les secteurs où l'assainissement collectif est existant ou prévu.

Avis de la CE : AVIS partiellement FAVORABLE. En tenant compte des Permis récemment accordés, même réponse que Mme Y. BOUCHARD

- O47, R 32 – M. Pascal BONNAZ, agriculteur double actif, propriétaire 861 et 862 demande qu'elles soient classées en constructibles « comme les parcelles qui l'entourent. Il y a eu beaucoup de maisons construites ces dernières années, et encore dernièrement, plusieurs PC accordés (5) ».

Réponse de la commune : NON. Le propriétaire est exploitant agricole en activité et les parcelles identifiées sont le support de son siège d'exploitation et de son bâtiment d'élevage. Ces parcelles doivent rester classées en A.

Avis de la CE : AVIS DÉFAVORABLE, cela serait contraire à l'objectif IV.2 « Assurer la pérennité de l'activité agricole ».

- O51, R36 – M. Daniel VARNET, propriétaire d'une maison sur la parcelle 2072 au Loup, classée en UCnc et ses parcelles mitoyennes, 2070, 2074 sur laquelle il y a un garage, classée en A,. M. VARNET est handicapé et voudrait construire une maison de plain-pied à la place de son garage, sa maison actuelle n'étant pas adaptable.
- M3 – M. Christophe VARNET, propriétaire d'une grange, parcelle 2070 au Loup, demande à ce que ses parents puissent l'aménager en habitation de plain-pied, « son père souffre de plus en plus de son handicap qui l'empêche de se déplacer comme il le souhaiterait ». Cf. remarque ci-dessus de M. Daniel VARNET (O50).

Réponse de la commune : NON. Les parcelles ont été classées en agricole afin de limiter l'enveloppe urbaine à l'existant et pour satisfaire au nombre maximum de logements à produire défini dans le PADD. Par ailleurs le secteur est en assainissement non collectif et dans son avis l'Etat a demandé de réduire l'urbanisation dans les secteurs en ANC et de la localiser prioritairement dans les secteurs où l'assainissement collectif est existant ou prévu.

Avis de la CE : AVIS DÉFAVORABLE. Ces deux parcelles sont à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du hameau, Comme indiqué dans le préambule, le hameau du Loup n'a pas vocation à se développer et je donne raison à la commune.



Le Loup – Vue générale des différentes demandes sur ce secteur (trait vert)

→ Le Cochard / Le Gonon

Préambule de la CE : autour du hameau historique du Cochard classé en UCanc et d'un ensemble de maisons anciennes au GONON, une urbanisation de type « pavillonnaire » s'est développée le long des voiries, reliant ces « quartiers anciens ».

Les objectifs du PADD (confortement du bourg, préservation de l'agriculture, coupure d'urbanisation...) d'une part, l'absence d'assainissement collectif sur des terrains inaptes à l'assainissement individuel et absence d'exutoire, font que ces hameaux n'ont pas vocation à se développer, excepté les dents creuses.

- O5, R7 – M. Gérard LE BIAVANT, propriétaire des parcelles 956 et 250 au hameau Le Cochard, demande que ses parcelles qui étaient constructibles, il a « payé des droits de succession conséquents », le restent ; en effet elles « sont situées au centre du hameau et leur classement en agricole « forme une dent creuse ».

Réponse de la commune : NON ; Les parcelles ont été classées en agricole afin de limiter l'enveloppe urbaine à l'existant et pour satisfaire au nombre maximum de logements à produire défini dans le PADD.

Par ailleurs le secteur est en assainissement non collectif et dans son avis l'État a demandé de réduire l'urbanisation dans les secteurs en ANC et de la localiser prioritairement dans les secteurs où l'assainissement collectif est existant ou prévu.

Avis de la CE : AVIS DÉFAVORABLE. Ces deux parcelles, d'une superficie d'environ 4 000m<sup>2</sup>, sont trop grandes pour être classées en constructibles : leur urbanisation entraînerait une production de logements trop importante pour un lieu qui n'a pas vocation à se développer comme indiqué dans le préambule. Elles pourraient apparaître comme une dent creuse mais en réalité, elles sont insérées dans l'angle du carrefour rue du Cochard, chemin du Chou et chemin du Gonon, entre deux zones pavillonnaires récentes (parcelle 936 au nord et 1280 à l'ouest) qui n'ont pas vocation à se rejoindre. Par contre la commune propose de les classer en Ap et je considère qu'elles ont perdu leur caractère agricole car elles sont trop insérées dans le tissu urbain. Je demande qu'elles soient classées en Np.



Le Cochard – demande de M. Le BIAVANT (**trait vert**)

- O18, R15 – M. Guy DONCIEUX, pour lui-même et l'indivision DONCIEUX, propriétaires au Cochard. Propriétaire des parcelles 1760 et 1758, proposées au classement UCnc à l'arrêt du PLU et en A, suite à l'avis défavorable de l'état. M. Guy DONCIEUX indique que le sol est profond et qu'il est capable d'absorber les eaux issues de l'assainissement individuel. Il demande que ces deux parcelles restent constructibles.

L'indivision est propriétaire des parcelles 907 et 908 à Cochard Nord, actuellement classées constructible et en Agricole dans le projet de PLU. L'indivision demande qu'elles restent constructibles.

Réponse de la commune : NON. Pour les parcelles 1758 et 1760, elles ont été reclassées en A suite à l'avis de l'État qui les considère en extension de l'enveloppe urbaine. Il a par ailleurs été décidé de réduire le potentiel de logements situés en secteur d'ANC pour satisfaire à une autre remarque de l'État.

Pour les parcelles 907 et 908, elles ont été classées en agricole afin de limiter l'enveloppe urbaine à l'existant et pour satisfaire au nombre maximum de logements à produire défini dans le PADD. Elles sont également en zone d'ANC.

Avis de la CE : AVIS DÉFAVORABLE. Le classement en UCnc comme le proposait la commune de la zone située au sud du Cochard et à l'ouest du chemin du Gonon, laissait une capacité de production de logement importante au regard des grandes orientations du PADD. C'est pourquoi le reclassement en zone N de cette zone me paraît plus conforme aux orientations du PADD. De ce fait, les parcelles 1758 et 1760 se situent en dehors de l'enveloppe d'urbanisation et leurs constructibilités iraient à l'encontre des objectifs du PADD cf. préambule ci-dessus

En ce qui concerne les parcelles 907 et 908, elles sont clairement en dehors de l'enveloppe urbaine du Cochard, leurs constructibilités seraient également contraires aux orientations du PADD.

- O29, O23, R21 – M. et Mme Michel FUSTINONI, propriétaire au Cochard demande que la partie Est de la parcelle 1250, en limite de la parcelle construite 1251 reste constructible dans le projet de PLU
- O48, R34 – Nicole MARCHI propriétaire de la parcelle 1907 au Gonon demande que la partie ouest de la parcelle soit également classée en constructible

Réponse de la commune : NON. Les parcelles ont été classées en agricole afin de limiter l'enveloppe urbaine à l'existant et pour satisfaire au nombre maximum de logements à produire défini dans le PADD. Par ailleurs le secteur est en assainissement non collectif et dans son avis l'Etat a demandé de réduire l'urbanisation dans les secteurs en ANC et de la localiser prioritairement dans les secteurs où l'assainissement collectif est existant ou prévu.

Avis de la CE : AVIS DÉFAVORABLE en ce qui concerne la demande de M. et Mme FUSTINONI, je suis d'accord avec la commune, la parcelle 1250 est à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du hameau du Cochard, la rendre constructible serait contraire aux principes du PADD cf. préambule. En ce qui concerne la partie classée en A de la parcelle 1907 de Mme MARCHI, je ne la considère pas comme une dent creuse car bien qu'encadrée par deux maisons, elle n'est pas directement adossée à la voirie



Demande de Mme Marchi – Le Gonon

- R3 – Mme Pascale BIESSY, demande que la parcelle n°A791, au lieu-dit Le Guinet soit classée en constructible pour réaliser une maison d'habitation pour habiter à Saint Marcel Bel Accueil.

Réponse de la commune : NON. Cette parcelle est coupée de toute urbanisation (il n'existe aucune construction de ce côté de la RD). Elle est éloignée du bourg et sa vocation est indéniablement agricole.

Avis de la CE : AVIS DÉFAVORABLE. Je suis d'accord avec la commune, sa constructibilité serait contraire aux orientations du PADD « assurer la pérennité de l'activité agricole ».

- C13, R24 – J. de Chevron Villette, complète ses remarques en indiquant qu'il demande la constructibilité de la parcelle 850 au Gonon

Réponse de la commune : NON. Cette parcelle a une vocation est indéniablement agricole. Elle représenterait une consommation foncière énorme (3,85 ha) et hors de propos par rapport aux surfaces urbanisables prévues dans le PLU (6,2 ha). De plus le secteur est excentré.

Par ailleurs le secteur est en assainissement non collectif et dans son avis l'Etat a demandé de réduire l'urbanisation dans les secteurs en ANC et de la localiser prioritairement dans les secteurs où l'assainissement collectif est existant ou prévu.

Avis de la CE : AVIS DÉFAVORABLE. Je suis d'accord avec la réponse de la commune, sa constructibilité serait contraire aux orientations du PADD notamment avec l'objectif « assurer la pérennité de l'activité agricole », cette parcelle est recensée au RGP 2016.



Le Cochard – Le Gonon – Vue générale des différentes demandes sur ce secteur (trait vert)

→ Fangenas

- O40, R26 – Mme Murielle DEBRANDT, propriétaire de la parcelle 1290 à Fangenas, « sur laquelle il y a ma maison », demande qu'elle soit classée en constructible et non en agricole « de façon à ce que ma fille puisse construire elle aussi à son tour ».

Réponse de la commune : NON. Cette parcelle a une vocation indéniablement agricole. De plus elle est située dans un secteur identifié comme à préserver au titre des paysages remarquables.  
Par ailleurs le secteur est en assainissement non collectif et dans son avis l'État a demandé de réduire l'urbanisation dans les secteurs en ANC et de la localiser prioritairement dans les secteurs où l'assainissement collectif est existant ou prévu.

Avis de la CE : AVIS DÉFAVORABLE. Je suis d'accord avec la commune.



### Fangenas – Demande de Mme Debrandt

→ Le Robert

- O34, O35, R23 – Mme Josette RICHARD et M.SABY Henri, voisins, propriétaires respectivement des parcelles 1393 et 1246, Le Cochard Nord, ces deux parcelles étant issues d'une division parcellaire, le bas étant déjà construit. Ces parcelles sont entourées de maisons, elles sont desservies par un chemin. Ils demandent que ces parcelles soient constructibles.

Réponse de la commune : NON. Les parcelles ont été classées en agricole afin de limiter l'enveloppe urbaine à l'existant et pour satisfaire au nombre maximum de logements à produire défini dans le PADD.  
Par ailleurs le secteur est en assainissement non collectif et dans son avis l'Etat a demandé de réduire l'urbanisation dans les secteurs en ANC et de la localiser prioritairement dans les secteurs où l'assainissement collectif est existant ou prévu.

- O58, C16 – M. DE CECCO, propriétaire au Robert de la parcelle A252 dont la partie habitée était classée en UCnc à l'arrêt du PLU puis en A suite à l'avis défavorable de l'État, me remet un courrier C16. M. de CECCO a acheté cette parcelle de 3 000m<sup>2</sup> en constructible et doit encore rembourser un emprunt pendant 10 ans. Le contrôle du SPANC pour leur maison a abouti à un avis favorable pour une station conforme. La taille de la parcelle devait lui permettre de construire une maison pour ses parents lorsque leur santé l'imposerait, ce qui est le cas aujourd'hui. Il a déposé un PC le 30 septembre dernier. Une étude de faisabilité de l'assainissement autonome et de gestion des eaux pluviales aboutit à la possibilité de la réalisation d'un assainissement autonome.

« Les projections du nouveau PLU nous apparaissent intolérables, nous ne pouvons envisager qu'elles se confirment, elles nous sont très fortement préjudiciables tant humainement que financièrement et ne se basent pas sur des éléments factuels ou techniques probants ».

M. Alexandre de CECCO, me remet un dossier comprenant :

- doc 1 : extrait cadastral en 2016 , le haut de la parcelle est classé en AU,
- doc 2 et 3: demande de PC du 30/09/20.17,
- doc 4 : avis favorable du SPANC du 13/09/17,
- doc 5 : étude de faisabilité de l'assainissement autonome et de gestion des eaux pluviales du 6/10/2017.

Réponse de la commune : NON. Cette parcelle a été reclassée en A, comme l'ensemble du secteur, suite à l'avis de l'État qui a demandé de réduire l'urbanisation dans les secteurs en ANC et de la localiser prioritairement dans les secteurs où l'assainissement collectif est existant ou prévu. Ce secteur excentré, soumis à des aléas et pentu a été reclassé en A.

Avis de la CE : AVIS DÉFAVORABLE. Ces trois demandes font partie du même secteur avec une urbanisation de type pavillonnaire issue d'une urbanisation relativement récente, éloignée de toutes habitations anciennes, très consommatrice d'espace agricole ou naturel. Les objectifs du PADD (confortement du bourg, préservation de l'agriculture...) d'une part, l'absence d'assainissement collectif font que cette zone n'a pas vocation à se développer.



Le Robert – Cochard Nord – Vue générale des différentes demandes sur ce secteur (trait vert)

- O28, R20 – M. LEGER, propriétaire de la parcelle 1188 au hameau du Robert, classée en A dans le projet de PLU alors qu'actuellement elle est en partie classée en AU. Je demande que cette partie soit classée en constructible, car la parcelle est plate, en bord de route et limitrophe de parcelles construites.

Réponse de la commune : NON. Ce secteur, comme tous les secteurs les plus périphériques, a été classé en agricole afin de limiter l'enveloppe urbaine à l'existant et pour satisfaire au nombre maximum de logements à produire défini dans le PADD.

Par ailleurs le secteur est en assainissement non collectif et dans son avis l'État a demandé de réduire l'urbanisation dans les secteurs en ANC et de la localiser prioritairement dans les secteurs où l'assainissement collectif est existant ou prévu.

Avis de la CE : AVIS DÉFAVORABLE. Je suis d'accord avec la commune , même réponse que ci-dessus.

→ Le Loras

- O24, O25, C4 – M. et Mme BLOCAILLE, me remettent un courrier. Propriétaire de plusieurs parcelles au hameau de Loras, notamment de la parcelle 801, située « en plein centre du hameau, mitoyenne des habitations existantes dont la destination ne peut devenir agricole ». Cette parcelle actuellement constructible ne l'est plus dans le projet de PLU car tout le hameau est classé en Ap. « Financièrement nous serons doublement pénalisés (droit de succession et dédommagement future à leur fille qui l'a reçu en donation).

M. et Mme Blocaille demande que les parcelles déjà construites et les parcelles enclavées soient classées en UC, « à l'instar d'autres hameaux anciens de St Marcel ». M. et Mme Blocaille, propriétaires d'autres terrains déclassés exprime un sentiment de spoliation.

Réponse de la commune : NON. Ce secteur, comme tous les secteurs les plus périphériques, a été classé en agricole afin de limiter l'enveloppe urbaine à l'existant et pour satisfaire au nombre maximum de logements à produire défini dans le PADD.

Par ailleurs le secteur est en assainissement non collectif et dans son avis l'État a demandé de réduire l'urbanisation dans les secteurs en ANC et de la localiser prioritairement dans les secteurs où l'assainissement collectif est existant ou prévu

Avis de la CE : AVIS DÉFAVORABLE. Je souscris à la réponse de la commune.



## **5- Conclusions motivées**

Sur document séparé.

Le 26 janvier 2018,  
La commissaire enquêtrice  
Capucine Morin

# ENQUÊTE PUBLIQUE

**COMMUNE DE**

**SAINT MARCEL BEL ACCUEIL**

**Élaboration du Plan Local  
d'Urbanisme**

**Zonage d'assainissement**

**Dossier n° E170000163/38**

*Enquête publique du 20 novembre au 22 décembre 2017*

**CONCLUSIONS  
MOTIVÉES**

## **5-Conclusions motivées**

### **5.1 -Rappel du contexte**

Saint Marcel Bel Accueil est une commune rurale, située au Nord du département de l'Isère, à une trentaine de kilomètres à l'Est de Lyon, qui comptait 1357 habitants en 2015.

L'économie repose essentiellement sur les services puis sur la construction et l'agriculture. Cette dernière tient une place importante malgré une diminution du nombre d'exploitations et de la SAU.

Le patrimoine bâti de St Marcel bel Accueil est remarquable.

La commune a un PLU et un zonage d'assainissement depuis 2005 et a engagé leurs révisions en 2014, objet de l'enquête publique.

Seulement 1/3 de la population est relié à l'assainissement collectif, dont les réseaux sont gérés par le syndicat du Lac du Moras.

La STEP, située sur la commune de St Marcel Bel accueil est géré par le Syndicat intercommunal de Dolomieu Moncara. D'une capacité de 5 500 EH, elle est actuellement saturée, mais il y a un projet d'extension pour une capacité de 9 500EH.

Suite à la réorganisation de l'intercommunalité en Nord Isère, la commune de SMBA est sortie du SCoT Nord Isère pour intégrer le SCoT de la Boucle du Rhône, actuellement en révision : la commune est donc « en zone blanche<sup>22</sup> ».

### **5.2 -En conclusion**

L'enquête publique s'est déroulée réglementairement :

- la publicité légale<sup>23</sup> a été effectuée, elle a été accompagnée de différentes actions complémentaires<sup>24</sup> (cf. chapitre 2.2.1 de mon rapport), permettant une bonne information.
- L'Autorité Environnementale, a été consulté pour la révision du PLU et pour la révision du zonage d'assainissement.
- La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), a été saisie et a rendu son avis<sup>25</sup>. Elle s'est également prononcée sur la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée.
- Entre le 30 mars et le 11 avril 2017, le projet de PLU a été notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées.
- La concertation a été réalisée conformément aux modalités de concertation définies par la délibération du 29 août 2014.

Durant l'enquête publique 59 personnes sont venues aux permanences, il y a eu 60 observations écrites (sur le registre, par lettres ou par mails).

---

<sup>22</sup>L142-4 du CU

<sup>23</sup> Pièces jointes n°3 et 4

<sup>24</sup> Pièce jointe n°2

<sup>25</sup> Pièce IV du dossier mis à l'enquête publique

Depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, de nombreuses lois se sont succédées avec une constante qui est **la maîtrise de l'étalement urbain, à laquelle se sont rajoutées la mixité sociale, la préservation des ressources naturelles, la diminution des gaz à effet de serre.**

Le projet de la commune de SMBA, défini à partir de l'état des lieux de la commune et de son diagnostic et encadré par ces grands principes, se décline en 4 objectifs décrits dans le PADD, à savoir :

- Le renforcement de la centralité du bourg par la maîtrise de l'urbanisation et la diversification des fonctions urbaines et de l'habitat
- La préservation des patrimoines
- La gestion durable de l'environnement naturel
- Le soutien à l'activité agricole et le maintien de l'activité économique

Considérant que la commune n'a pas tenu compte de son zonage d'assainissement pour définir l'urbanisation des 10 ans à venir, l'État a rendu un avis négatif au projet de PLU de SMBA.

Suite à cet avis, la commune a fait procéder à un complément d'étude de la partie assainissement non collectif de son zonage d'assainissement.

La commune, en analysant ces nouveaux éléments au regard des demandes de l'État, a modifié son projet en diminuant la constructibilité en zone d'assainissement non collectif d'environ 2 ha, en diminuant, toujours en zone ANC les divisions parcellaires possibles de 1,3ha. Cela correspond à une diminution de 25 logements dans le projet de PLU.

La commune a également prévu une extension de son réseau d'assainissement collectif.

Ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet et elles ont été présentées à l'enquête publique<sup>26</sup>.

Je vais analyser plus particulièrement les points suivants du projet de PLU de SMBA :

### 5.2.1 -Évolution de la consommation de l'espace et évolution des constructions futures : nombre, densité, type.

L'objectif de la commune est la construction d'une centaine de logement entre janvier 2017 et décembre 2026.

En tenant compte des modifications apportées à la demande de l'État, le PLU proposé<sup>27</sup> comporte 74,15 ha en zone urbanisée et à urbaniser : **57,5 ha** ont été rendus aux zones A ou N.

Le potentiel urbanisable<sup>28</sup> du PLU est de 4,2 Ha (6,2 à l'arrêt) et de 1,8 Ha en zone AU, **la consommation foncière, par rapport à la consommation du foncier de ces 10 dernières années sera divisée par plus de 4.**

---

26 Pièce n°8 du dossier d'enquête publique

27 RP Doc 2 p 98 et pièce n°8

28 RP 2 p 106

Le parc de logement est aujourd'hui essentiellement constitué de maisons individuelles. Le projet de PLU prévoit la limitation du nombre de logements construits par an mais également leurs densifications en ayant pour objectif de réaliser environ 35 % de logements groupés et intermédiaires et au minimum 15 % d'habitat collectif. Ces nouvelles opérations d'ensemble auront une densité minimum de 20 logements à l'hectare.

En instaurant des OAP sur l'ensemble des parcelles stratégiques dans le bourg, la commune se donne les moyens de réaliser ces objectifs.

En ce qui concerne le logement social, la commune se donne les moyens de réaliser les objectifs, ambitieux, du PLH par l'utilisation de l'article L151-15 du CU sur toutes les OAP excepté la 3, Montée des Perrières (3 logements) et la 5, Le Pardier (4 logements), dont les enjeux sont paysagers.

Pour toutes ces raisons, j'estime que l'objectif n° 1 du PADD est atteint, le développement autour des hameaux, ainsi que l'étalement urbain sont stoppés. La diversification des logements en termes de typologie et d'occupation sera mise en œuvre.

### 5.2.2 -Annexes sanitaires

Le dossier de PLU comprend des annexes sanitaires traitant des eaux usées avec zonage d'assainissement, de l'eau potable, des eaux pluviales avec règlement et zonage.

#### ➤ Alimentation en eau potable

La compétence Eau Potable de la commune de SMBA a été transférée au syndicat du Lac du Moras.

La ressource en eau est très abondante, mais de qualité très moyenne du fait d'une pollution importante aux nitrates.

La ressource en eau n'est pas un facteur limitant à l'urbanisation de SMBA.

#### ➤ Assainissement

Cette compétence a également été transférée au syndicat du Lac du Moras pour les réseaux, et au syndicat Intercommunal de Dolomieu-Moncara pour la STEP.

D'une manière générale, le territoire de SMBA présente de forte contrainte à l'ANC (pente, aléa de glissement de terrain, eau ou roche à faible profondeur, un faible réseau hydrologique superficiel ainsi que la vulnérabilité du canal du Catelan).

Le territoire est divisé en 2 zones :

- ➔ La zone d'assainissement collectif existante couvre le bourg et Messenas ainsi que les hameaux du Girerd et du Pardier : cela correspond à 502 habitants et 197 logements
- ➔ La zone d'assainissement Non Collectif, pour environ 380 logements, soit 968 habitants.

La commune propose une 3<sup>e</sup> zone, issue de la discussion avec l'État suite à son avis négatif, en prévoyant l'extension de l'assainissement collectif au Nord du village qui, quand il se réalisera, permettra de raccorder 17 logements existants et 20 logements potentiels issu des OAP concernées.

L'avis défavorable de l'État a obligé la commune à adapter sa future urbanisation à son zonage d'assainissement. Cela limitera l'urbanisation de nombreux hameaux (cf. Le loup, le Cochard), stoppera l'urbanisation de lotissements « anciens » (Le Robert, Cochard Nord) et confortera l'urbanisation du bourg.

#### ➤ Eaux pluviales

Il y a également des contraintes fortes à la gestion des eaux pluviales qui aboutissent à un découpage de la commune en 4 zones avec des prescriptions particulières.

Le public n'a émis aucune remarque concernant les annexes sanitaires et en particulier sur le zonage d'assainissement.

L'eau potable, l'assainissement et les eaux pluviales ont été pris en compte par la commune pour son urbanisation future.

### 5.2.3 -Préservation des patrimoines

La commune possède un patrimoine bâti que l'on peut qualifier de remarquable : elle a réalisé une étude en 2012 ce qui lui permet d'avoir une bonne connaissance de son patrimoine bâti. En utilisant « largement » la servitude de protection patrimoniale issue de l'article L151-19 du CU, la commune se donne les moyens de le protéger.

La commune dans son projet, protège également son patrimoine végétal (haies remarquables, jardins) et paysager, par son identification puis par l'utilisation des outils réglementaire comme la mise en œuvre de l'article L151-19 et l'inscription d'un zonage Ap et Np, inconstructible.

Pour toutes ces raisons, je considère que la commune de SMBA se donne les moyens de répondre à l'objectif n°2 du PADD

### 5.2.4 -Environnement et l'agriculture

Le projet de PLU permet de rendre 57,5 ha de terre qui étaient prévus à l'urbanisation dans le PLU 2005 aux zones agricoles et naturelles, cela traduit concrètement la volonté exprimée dans le PADD.

La commune se donne les moyens de préserver les zones humides (zone Nh), les ripisylves (inconstructibles), de prévenir les risques liés à l'inondation (zonage pluviales, inconstructibilité), de préserver les bois remarquables (EBC), et les corridors écologiques (zone Co).

Par contre, e regrette que la commune n'ait pas identifié les bâtiments agricoles sur son document graphique, mais elle le fera puisqu'elle a répondu positivement à cette remarque de l'État.

Je considère que la commune se donne les moyens, à son niveau, pour soutenir l'agriculture et préserver l'environnement, objectif 3 et 4 de son PADD.

#### 5.2.5 -Les déplacements doux

Cette thématique fait l'objet d'objectifs décrits dans chaque OAP : liaisons douces existantes à maintenir, création de voirie, mises en place d'ER.

En conclusion, j'estime que le projet de SMBA, au travers son règlement graphique, son règlement écrit et ses OAP, répond aux objectifs du PADD.

#### 5.2.6 -Observations des PPA

Les observations des PPA, la réponse de la commune de SMBA et mon avis sont détaillés dans la partie 4.1 de mon rapport.

La commune répond positivement aux demandes des PPA excepté :

- à la demande de l'État et du SYMBORD demandant de supprimer dans les documents toutes les références au SCoT Nord Isère : je suis d'accord avec la commune, comme je l'ai développé au chapitre 4.1.2 page 21 de mon rapport.
- À la demande de l'État de supprimer dans le règlement « le chapeau » de chaque zone décrivant « l'esprit de la règle : je donne également raison à la commune, car il est pédagogique et son graphisme permet de le différencier du « réglementaire ».

#### 5.2.7 -Observations du public

Les permanences que j'ai tenues lors de l'enquête publique ont été l'occasion pour de nombreuses personnes de s'exprimer, de poser des questions mais aussi de demander que leurs terrains restent ou deviennent constructibles.

Malgré une importante diminution des terrains classés constructibles entre le PLU de 2005 et le projet de PLU, j'ai constaté une « ambiance apaisée » que j'analyse par une bonne concertation.

J'ai étudié l'ensemble de ces demandes au regard des lois et des objectifs de la commune (PADD).

La commune de SMBA a répondu à chacune d'entre elle puis j'ai donné mon avis en le motivant précisément au **Chapitre 4.2** de mon rapport.

SMBA, dans son mémoire en réponse, a répondu **favorablement** à certaines demandes et je suis d'accord avec ses réponses :

- Classer en A les parcelles A201 (demande de S. GAGNOUD) et les parcelles 241, 244, 245, 246 et 247 au lieu dit Le RONTAY (demande de Y. SOUILLET-DESERT) et non en Ap.

- Classer en U et intégrer dans l'OAP des Grandes terres une partie des parcelles 747 et 748 de Mme Chrystelle DUMOULIN et de sa sœur Sandrine.
- Classer en N la parcelle 425 en supprimant le classement en Aco (demande de N. MARQUET).
- Classer en partie la parcelle 605 (environ 600m<sup>2</sup>) en UA – demande de M. de CHEVRON VILLETTE.
- Classer en partie la parcelle 1322, environ 500m<sup>2</sup>, en UB (Chevalière) – demande de M. D BOSSY.
- Classer en UC la partie de parcelle 257, environ 400m<sup>2</sup> (Messenas) – demande de M. et Mme MARTIN.
- Classer en UB la parcelle 284, (Messenas) – demande de Mme MC. BOTU.

J'ai retenu quelques demandes supplémentaires :

- Permettre le changement de destination des bâtiments de la propriété du château de Bel Accueil – demande de M. de CHEVRON VILLETTE.
- Classer en constructible (Recommandation) la totalité des parcelles de Mme Christelle DUMOULIN et de sa sœur Sandrine en les intégrant dans l'OAP des Grandes Terres.  
Suite aux modifications demandées par l'État, ne rendant constructibles les parcelles des OAP de la montée des Perrières et des Grandes Terres, qu'au démarrage des travaux de l'extension du réseau de l'assainissement collectif, ces parcelles ne devraient-elles pas être classées en AU plutôt qu'en UB ?
- Classer en grande partie la parcelle 289 de Mme BOTU à Messenas en UC.
- Classer en UC la totalité de la parcelle 1479 (Messenas) – demande de M. et Mme MONTICHARD.
- Classer en UCanc la parcelle 1848, d'environ 300m<sup>2</sup> (Le Girerd) – demande de Mme MARCHI.
- Classer en Np la partie de parcelle 1302 proposée en Ap dans le projet de PLU – Demande de M. LEQUEY PÉS ( Le Loup).
- Classer en UCnc la partie supérieure d'environ 1 300 m<sup>2</sup> – Demande de Mme Y. BOUCHARD (Le Loup)
- Classer en UCnc la partie inférieure de la parcelle 866 d'environ 700m<sup>2</sup> (Le Loup) – demande de M. et Mme SEGRET.
- Classer en Np les parcelles 956 et 250 (Le Cochard) de M. Le Biavant.

L'ensemble des demandes accordées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet : en dehors des parcelles situées dans l'OAP des Grandes Terres et des changements de destination de bâtiment du château de Bel Accueil, les avis favorables permettront, s'il n'y a aucune rétention foncière, la construction de 6 maisons supplémentaires dont 4 en zone ANC. Je rappelle que la modification mise à l'enquête publique sur demande de l'État a supprimé 25 logements potentiels. En zone ANC, je demande de rajouter 2 300 m<sup>2</sup>, l'État en a fait supprimer 2 Ha.

En termes de constructibilité, les demandes particulières auxquelles j'ai émis un avis favorable ne concernent que le rajout de « quelques dents creuses ».

En conclusion, comme je l'ai exposé ci-dessus, la commune de SMBA, avec son projet de PLU, se donne les moyens de mettre en œuvre son PADD. Elle a réalisé un travail considérable en redonnant plus de 57 Ha de zones constructibles aux zones agricoles et naturelles.

Pour toutes ces raisons,

dans la mesure où seront **prises en compte des demandes ci-dessus,**

**j'émet un avis favorable au projet du PLU de Saint Marcel Bel Accueil avec ses zonages d'assainissement et d'eaux usées et d'eaux pluviales annexés.**

Le 26 janvier 2018,  
La commissaire enquêtrice  
Capucine Morin

