

Département de l'Isère
Commune de
Saint Etienne de Crossey

Enquête publique du 27 mars au 27 avril 2023

Relative au projet de modification n°2 du plan local
d'urbanisme de la commune de Saint Etienne de Crossey

RAPPORT

Commissaire enquêteur :

M. Gilles DUPONT

Décision n°E23000005/38 du 18/01/2023

de monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble

Par décision n° E23000005/38 en date du 18 janvier 2023 le président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné monsieur Gilles DUPONT en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Etienne de Crossey (Isère).

Rappel des articles du Code de l'Environnement régissant les délais de production, le contenu et la diffusion du présent rapport.

Article R123-19

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à [l'article L. 123-15](#), une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15.

Article R123-21

L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme.

Copie du rapport et des conclusions est également adressée (...) à la préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet où a été publié l'avis mentionné au I de l'article R. 123-11 et le tient à la disposition du public pendant un an.

Table des matières

1. GÉNÉRALITÉS / OBJET DE L'ENQUÊTE	5
1.1. TERRITOIRE CONCERNÉ	5
1.2. PLU EN VIGUEUR	6
1.3. LE PROJET DE MODIFICATION N°2.	7
1.3.1. Le choix de la procédure	8
1.3.2. La procédure de modification	8
1.3.3. Enquête publique	8
1.4. CONTENU DU DOSSIER MIS A L'ENQUETE	10
1.5. CONTENU DU DOSSIER DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU	11
1.5.1. Résumé non technique	11
1.5.2. Notice de présentation (Pièce n°2) :	12
1.5.3. ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Pièce n°4)	15
1.5.4. Règlement graphique (Pièce n°5.1) et Règlement écrit (Pièce n°5.2)	15
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	16
2.1. Préparation et organisation de l'enquête	16
2.1.1. Organisation de l'enquête	17
2.2. L'enquête publique	19
2.2.1. Climat de l'enquête	19
2.2.2. Clôture de l'enquête publique	19
2.2.3. Participation du public	19
3. ANALYSE PERSONNELLES DES OBSERVATIONS	20
3.1. DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)	20
Avis de l'Etat daté du 21 mars 2023 et reçu le 26 par courriel	21
Avis Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale	26
Daté du 14 mars, reçu le 17 mars 2023	26
3.2. DU PUBLIC (analyse personnelle des observations du public)	27
3.2.1. Observations orales lors des permanences	28
Permanence (première) du lundi 27 mars 2023	28
Permanence (deuxième) du mercredi 05 avril 2023 :	29
Permanence (troisième) du samedi 15 avril 2023 :	29
Permanence (quatrième et dernière) du jeudi 27 avril 2023 :	32
3.2.2. Consignations sur Registre (« R ») :	33
3.2.3. Consignations par courrier agrafées au Registre (« R/C ») :	33

3.2.4.	Consignations par courrier électronique (« C ») :	34
3.3.	Synthèse des remarques demandes et observations	38

1. GÉNÉRALITÉS / OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique menée par la commune de Saint Etienne de Crossey porte sur la modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal le 10 décembre 2013.

Elaboré et approuvé avant l'entrée en vigueur (au premier janvier 2016) du décret de modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, ce PLU reste rédigé dans la codification du code de l'urbanisme antérieure à cette date.

Le PLU de Saint-Etienne de Crossey a été modifié une première fois le 9 novembre 2015 (modification simplifiée n°1) puis une seconde fois le 22 mai 2018 (modification - « de droit commun » - n°1).

Quelques années après, en raison :

- de l'évolution du cadre supra communal depuis l'approbation du PLU : schéma de Secteur du Pays Voironnais (nov. 2015), Programme Local de l'habitat (PLH janv. 2019), Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET nov. 2019) ;
- du bilan de l'application du PLU et des évolutions constatées : poursuite du ralentissement de la croissance démographique malgré une production de logements cohérente avec le rythme prévu par le SCOT et le PLH, renforcement du besoin de diversification du parc de logements, opérations en cours de réalisation dans le centre-bourg, friches à renouveler, évolution des objectifs communaux en matière d'équipements publics... ;

la commune a souhaité faire évoluer à nouveau son PLU en prenant également en compte le recensement du petit patrimoine fait par le pays Voironnais et publié en 2020.

Il s'agit donc projet de modification n°2 du PLU de Saint Etienne de Crossey soumis à enquête publique.

1.1. TERRITOIRE CONCERNÉ

Saint-Etienne de Crossey (Isère) est située à environ 5 km de Voiron en direction de Chambéry

Située à l'entrée du parc Naturel Régional de Chartreuse (PNR de Chartreuse), avec une implantation originelle en encorbellement sur le Vallon de l'Etang Dauphin, son attractivité est liée à sa proximité avec sa Ville-centre Voiron et à l'implantation de l'usine Rossignol dans les années 60.

L'usine fermera en 2006 libérant un foncier important en proximité du centre-bourg, foncier dont la reconversion s'inscrit dans les orientations générales d'aménagement de la commune figurant dans son Projet d'Aménagement et de développement durable (PADD) axe 2 : « Recentrer les développements urbains dans le principal pôle urbanisé de la commune. »

Démographie, logement.

La population (2595 habitants en 2019) est quasi stagnante depuis une quinzaine d'années (2516 hab. en 2008) avec un rythme de croissance inférieur à celui des communes voisines et en dessous des prévisions démographiques estimées au moment de l'élaboration du PLU (2900 à 3000 hab. à l'horizon 2024-2025). Et ce, malgré une production de logements conforme aux objectifs initiaux sur la même période. Or la tendance au desserrement des ménages prise en compte dans les prévisions, s'est avérée sous-estimée (2.5 personnes par logement pour de 2.3 p/logt constaté en 2019) et explique aujourd'hui la décorrélation entre une production de nouveaux logements conforme aux objectifs et une croissance démographique inférieure aux prévisions.

Par ailleurs la structure du parc de logements est essentiellement constituée de maisons (89%) avec une dominante de propriétaires occupants dont la durée d'occupation du même logement est bien supérieure à celles des locataires.

En outre 85.9 % des résidences principales de la commune comportent des logements de « 4 pièces et plus » dont 63.6% de « 5 pièces et plus » (source INSEE 2019).

Ces caractéristiques du parc de logements expliquent sans doute les difficultés d'accueil de nouvelles populations et de fluidification des parcours résidentiels.

Concernant l'emploi, il faut noter les inquiétudes communales consécutives à la fermeture de l'usine Rossignol (cf. « Rapport de présentation » PLU 2013, p. 165, chap. « 5.2 Les prévisions économiques ») : « La forte chute du nombre d'emplois liée au départ de la société Rossignol a fait baisser le taux d'emploi ces dernières années. La commune de Saint-Etienne-de-Crossey n'est pas un pôle de développement économique identifiée par la CAPV(*). A ce titre, elle n'a pas d'autres ambitions que de maintenir sur son territoire un tissu commercial et artisanal directement en lien avec la population locale. L'objectif étant de conforter le rôle de pôle local de plateau ».

(*) CAPV : Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, dotée de la compétence « économie »

1.2. PLU EN VIGUEUR

Rappel concernant la composition d'un Plan Local d'Urbanisme (L 151-2 CU avant janvier 2016) :

« Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

Le projet d'Aménagement et de développement durable (PADD) porte les ambitions de la commune, celui du PLU de Saint Etienne de Crossey se décline en deux axes :

AXE 1 : Préservation du patrimoine et des ressources naturelles

AFFIRMER L'IDENTITE D'UNE COMMUNE A LA CAMPAGNE

Cette orientation démontre la place que le projet réserve à la préservation de l'environnement, des ressources naturelles et de l'économie rurale. C'est un enjeu particulièrement majeur en raison des pressions urbaines que connaît Saint-Etienne de-Crossey depuis plusieurs décennies comme pôle secondaire et commune périurbaine.

AXE 2 : Aménagement et développement urbain

RECENTRER LES DÉVELOPPEMENTS URBAINS DANS LE PRINCIPAL PÔLE URBANISÉ DE LA COMMUNE Cette orientation vise à organiser, dans des objectifs de développement durable, l'aménagement et le développement du bourg de Crossey, centre de cette commune éclatée. L'intention est de confirmer le centre où sont concentrés les services et équipements de la commune.

Le départ de deux activités industrielles importantes permet d'envisager un renouvellement urbain sans extension urbaine.

Hiérarchie des normes de la planification territoriale :

Le PLU approuvé en 2013 est compatible avec les documents de rang supérieur :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT de la grande région de Grenoble) approuvé en décembre 2012.
- Les orientations du Schéma de secteur du Pays Voironnais de 2015
- Les orientations de la Charte du Parc Naturel Régional de Chartreuse en vigueur au moment de son approbation

La modification projetée est compatible avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH du Pays Voironnais 2019-2024) et le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET nov.2019) (cf. avis du Pays Voironnais reçu le 07 avril 2023).

1.3. LE PROJET DE MODIFICATION N°2.

La commune a exposé comme suit (extrait de la délibération n° 2020/110 du 21 décembre 2021) les modifications nécessaires au PLU qui portent :

Sur une actualisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation au regard des évolutions constatées depuis l'approbation du PLU : poursuite du ralentissement de la croissance démographique malgré un rythme de production de logements cohérent avec le rythme prévu par le SCoT et le PLH, un besoin de diversification du parc de logements qui se renforce, des évolutions des objectifs communaux en matière d'équipements publics, des opérations en cours de réalisation dans le centre-bourg, des friches à renouveler. ... La modification n°2 sera l'occasion de mettre à jour les orientations d'aménagement en confortant l'axe 2 du PADD qui vise à recentrer les développements urbains dans le principal pôle urbanisé de la commune.

Sur la mise à jour dans le PLU des évolutions législatives et des compétences et documents supra-communaux depuis l'approbation du PLU : notamment le PCAET arrêté en Conseil communautaire de février 2019, le Schéma de secteur du Pays voironnais de 2015, le PLH du Pays voironnais (2019/2024), la prise en compte dans le PLU du recensement du petit patrimoine fait par le Pays voironnais

Sur des modifications du règlement écrit et graphique pour traduire règlementairement les OAP modifiées, ajuster le règlement, clarifier ou reformuler des règles pour une meilleure compréhension et utilisation du règlement, corriger les erreurs matérielles relevées entre le règlement graphique et la carte des aléas, mettre à jour les emplacements réservés, compléter les dispositions sur les clôtures/les matériaux/les couleurs dans le règlement écrit

Ces évolutions envisagées sont détaillées point par point dans le dossier de modification du PLU.

Ces modifications impactent le règlement du PLU (partie écrite et partie graphique) les OAP et ne viennent pas remettre en cause l'équilibre du document, ni la compatibilité du PLU aux documents de rang supérieur.

1.3.1. Le choix de la procédure

Le PLU peut faire l'objet d'évolutions dans les conditions définies aux articles L.153-31 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme (CU)

L'article L 153-36 CU stipule : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque (...) la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

La procédure de modification a été retenue, dans la mesure où les évolutions envisagées n'entrent pas dans les « cas où une révision s'impose », soit n'ont pas pour effet : de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière; de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ; de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure retenue de modification est adaptée aux évolutions souhaitées par la commune pour son PLU.

1.3.2. La procédure de modification

Par délibération n°2021/110 DU 21/12/2021 énonçant la nécessité et les objectifs de la modification, le conseil municipal autorise madame la maire à prescrire par arrêté la modification du PLU et arrête les modalités de concertation « mise en place d'une réunion publique présentant les évolutions envisagées avant notification du projet aux PPA ». La procédure est conduite par madame la Maire de la commune de Saint Etienne de Crossey à partir d'un dossier constitué :

- d'une note de présentation (notice explicative) faisant état des évolutions envisagées et de leur justification ;
- des pièces modifiées du PLU, à savoir : le règlement graphique, le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

1.3.3. Enquête publique

(L.153-41 CU) : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par (...) le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; (...).

Il s'agit pour la population de faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis.

L'enquête publique est organisée par la commune après avoir sollicité, auprès du Tribunal Administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur.

À l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées - favorables ou non - sur la modification du PLU.

Enfin, le projet de modification, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui seront joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Avant l'ouverture de l'enquête L.153.40 (CU) « le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 » (État, Région, Département, Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, Chambre de commerce et d'industrie, Chambre des métiers, Chambre d'agriculture, Établissement Public en charge du Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande région grenobloise EP SCOT).

La notification du projet de modification n°2 du PLU de Saint Etienne de Crossey comportant un lien de téléchargement du projet de modification n°2 a été notifié par courriel le 14 février 2023 à :

- M. le Préfet de l'Isère ;
- M. le Président de la Région Auvergne- Rhône-Alpes ;
- M. le Président du Conseil Départemental de l'Isère ;
- M. le Président de la Chambre d'Agriculture de l'Isère ;
- M. le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat;
- M. le Président de la Chambre de Commerce et d'industrie;
- M. le Président de la C.A.P.V. ;
- M. le Président de l'E.P. SCoT de Région Urbaine Grenobloise;
- M. le Directeur Départemental des Territoires;
- Madame la Présidente du Parc Naturel Régional de Chartreuse ;
- Mme ou M. le Maire des communes limitrophes :
- Monsieur le Maire de COUBLEVIE
- Monsieur le Maire de SAINT AUPRE
- Monsieur le Maire de la SURE EN CHARTREUSE
- Monsieur le Maire de SAINT JOSEPH DE RIVIERE
- Monsieur le Maire de ST NICOLAS DE MACHERIN
- Monsieur le Maire de VOIRON

Avant l'ouverture de l'enquête publique, l'avis de de l'Autorité Environnementale est nécessaire.

En effet, toute procédure de modification de PLU doit faire l'objet d'une demande d'examen « au cas par cas » auprès de l'Autorité Environnementale qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception des informations mentionnées à l'article R104-29 du Code de l'Urbanisme pour « notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'évolution du document. Cette décision est motivée. L'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale » (R.104-31).

Saisie par la commune de Saint-Etienne de Crossey, le 25 janvier 2023, d'une demande d'examen de son projet de modification n°2 du PLU, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE Auvergne Rhône-Alpes) a rendu sa décision. **Cet avis (n° 2023-ARA-AC-2974 du 21 mars 2023) ne soumet pas le projet de modification n°2 du PLU à étude environnementale et conformément à l'article R123-8 du Code de l'Environnement (CE), la décision de la MRAE a été jointe au dossier d'enquête publique.**

L'enquête publique est régie par les dispositions du chapitre 3, du titre 2, du livre 1er du code de l'environnement (CE : articles L.123-1 et suivants ; R.123-1 et suivants).

La durée de l'enquête publique (art. L.123-9 CE) est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour un projet, plan ou programme faisant l'objet d'une évaluation environnementale mais peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

La commune a décidé de s'inscrire dans la continuité de la durée d'enquêtes habituellement retenue par elle, renonçant ainsi à bénéficier du délai réduit.

L'enquête publique a été prescrite pour une durée de 32 jours du lundi 27 mars 2023 au jeudi 27 avril 2023 inclus.

1.4. CONTENU DU DOSSIER MIS A L'ENQUETE

Il comprend :

1. Le Registre d'enquête dûment coté, renseigné et ouvert par madame la maire Ghislaine PEYLIN.

2. Une chemise Documents administratifs comprenant :

- La délibération municipale n°2021/110 autorisant madame la maire à prescrire par arrêté la modification du PLU
- L'arrêté municipal n°2023/20 du 03 mars 2023 portant sur l'ouverture de l'enquête publique de la modification n°2 du PLU
- L'Avis de mise à l'enquête
- Les Avis des personnes publiques associées (date de réception de l'avis)
 - o L'Etat /Préf. de l'Isère / Dir. Départementale des Territoires (26 mars 2023)
 - o Le département de l'Isère (31 mars 2023 et intégré dès réception)
 - o La commune de Coulevie (17 février 2023)
 - o Le syndicat mixte du SCOT (17 mars 2023),
 - o La chambre de commerce et d'industrie CCI Grenoble (20 mars 2023)
 - o L'avis de la Communauté du Pays Voironnais parvenu le 07 avril 2023, intégré dès réception dans le dossier (formats papier et numérique).
- La décision prise par l'autorité environnementale (MRAE).
- Les Publications (15 jours avant et dans les huit jours suivant l'ouverture de l'enquête) de l'avis d'enquête dans « Les Affiches) n°5140 et 5143, le Dauphiné Libéré vendredi 10 mars et vendredi 31 mars 2023.

- L'extrait du N°48 de mars-avril 2023 des « Echos de Crossey » consacré à la modification n°2 du PLU et mentionnant l'enquête publique et ses principales caractéristiques, notamment : objet de la modification, dates et durée de l'enquête, permanences commissaire enquêteur, modalités de consultation et de recueil des observations....
- Un certificat d’Affichage mentionnant au 10 mars 2023 les lieux (hall Mairie, Gymnase, Panneau d’affichage sur le côté de la Mairie) et les insertions presse (journaux d’annonces légales (cf. ci-dessus).

3. Le dossier du Projet de modification n°2 du PLU :

Il a été préparé par Mme Géraldine PIN urbaniste mandataire, 14 B rue Cavenne, 69007 Lyon et M Christophe SERAUDIE architecte-urbaniste co-traitant, 4. rue Jules Guesdes 69300 Oullins et comprend :

- Le résumé non technique
- Une notice de présentation (pièce n°2)
- Les (3) Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) (Pièce n°4)
- Le Règlement graphique projeté (pièce n°5.1) plan échelle 1/5000
- Le Règlement écrit avec les modifications proposées (Pièce n°5.2)

Le dossier mis à l'enquête est complet. Il a été ensuite mis à jour par l'insertion des avis reçus et des insertions annonces légales accomplies pendant la durée de l'enquête après sa date d'ouverture.

1.5. CONTENU DU DOSSIER DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

1.5.1. Résumé non technique

Limité à 2 pages il expose clairement ce qu'est un Plan Local d'Urbanisme qui « à l'échelle de la commune traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation du sol » et détaille sa composition (Rapport de présentation, Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), Orientations générales d'aménagement et de programmation (OAP), Règlement écrit et graphique, annexes (servitudes...).

Il présente ensuite le PLU de Saint Etienne de Crossey approuvé en 2013 et constate le ralentissement de la croissance démographique malgré une production de logements cohérente avec ses objectifs initiaux.

Il expose alors la nécessité de le faire évoluer après 10 ans d'existence afin de conforter le PADD qui « visait de recentrer le développement des logements dans le bourg » et justifie la procédure retenue au regard des modifications envisagées. Lesquelles consistent en :

- Une réécriture des OAP pour « intégrer ces ambitions nouvelles et les objectifs du Plan Climat du Pays Voironnais » qui restent compatibles avec le projet communal défini en 2013 dans le PADD.
- Des compléments et ajustements du règlement écrit et graphique notamment : repérage et protection des éléments de patrimoine identifiés par le Pays voironnais, intégration des objectifs du PCAET et recherche de cohérence d'ensemble des dispositions du règlement écrit sur les clôtures, corrections diverses concernant la traduction dans le PLU de la carte des aléas.

Il détaille enfin la composition du dossier de modification n°2 du PLU.

1.5.2. Notice de présentation (Pièce n°2) :

Clairement organisée en 7 points, bien illustrée, elle comporte 78 pages :

- **1. Elle retrace l'historique du PLU**, le cadre territorial dans lequel il s'inscrit dont le cadre juridique (hiérarchie des normes) et ses évolutions depuis l'approbation du PLU. Avec notamment émanant du Pays Voironnais : le Schéma de Secteur, le Programme Local de l'Habitat (PLH 2019-2024), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) adopté en novembre 2019.
- **2. Elle précise ensuite les objectifs de la modification**, détaille le contenu du dossier, justifie la procédure retenue et rappelle la tenue d'une réunion publique de concertation en mairie le 28 septembre 2022 conformément à la délibération n°2021/110 qui précisait cette modalité.
- **3. Elle dresse le bilan du PLU** (démographie, production de logements, opérations en cours) débouchant sur la nécessité de faire évoluer les OAP afin qu'elles « permettent une juste densité entre confortement de la centralité, optimisation du foncier, cohérences des morphologies urbaines en greffe du village et marché du logement ».
- **4. Elle détaille la prise en compte du PCAET** sur un certain nombre de thèmes (« équilibre entre densité et qualité du cadre de vie, lutte contre les îlots de chaleur notamment dans les secteurs en OAP du centre-bourg »), excluant ceux qui semblent plus relever d'un nouveau projet de territoire et d'une révision du PLU (les espaces naturels et agricoles, le zéro artificialisation nette des sols, réserves carbone...).
- **5. Elle présente la liste des bâtiments et éléments du patrimoine à préserver** que les élus ont décidé de reporter dans le PLU et leurs localisations sur le territoire de la commune.
- **6.. Après un rappel des axes du PADD elle évoque la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU (secteur de la rue du Tram) et présente et justifie les éléments modifiés :**

Reformulation des OAP (pièce n°4 du PLU). Ces 3 OAP sont entièrement reformulées afin de prendre en compte les projets et demandes existants et le PCAET avec notamment :

- OAP 1 « Rossignol » : une extension de son périmètre sur le foncier Rossignol affirmant la vocation économique de la zone et visant la diversification fonctionnelle tout en confortant « les principes (de l'OAP en vigueur) de maillage viaire et paysagé pour assurer à terme un découpage de l'îlot, assurer sa desserte et renforcer les liens avec le centre bourg ».
- OAP 2 « Centre-Bourg » : répartissant les éléments de programme sur des secteurs localisés non contiguës, urbanisés au coup par coup, afin de mieux maîtriser la densité globale sur le bourg, supprimant un cheminement modes doux rendu inutile par la reconfiguration de la rue de la Mairie (sens unique, apaisement des vitesses, aménagement des trottoirs) et diminuant le secteur 2 afin de conforter les espaces publics autour de la mairie (réflexion en cours) dont la création d'un « Périmètre d'étude pour espaces publics ».

- OAP 3 « Rue du Tram » : avec une légère diminution de périmètre liée à la suppression de l'équipement public « création d'une voie nouvelle » et retenant le principe de desserte interne sans obligation de raccordement.

Des évolutions du Règlement écrit et principalement :

Création d'un nouveau titre du règlement intitulé « Dispositions applicables aux éléments de patrimoine protégés » afin de traduire réglementairement les objectifs de préservation du patrimoine vernaculaire et comprenant les dispositions propres aux éléments du patrimoine bâti remarquables et aux éléments du petit patrimoine protégés.

Des évolutions spécifiques par zones :

- Zone UA :
 - Article 2 « Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » suppression de l'obligation des financements en PLAI, jugé difficilement réalisable et maintien du pourcentage imposé (30%) de logements sociaux dans les opérations de plus de 5 logements.
 - Article UA6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » : complément pour traiter du cas précis de terrains en angle de deux voies
 - Article UA 11 « Aspects extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » : précisions apportées sur les débords de toiture, les conditions d'implantation des panneaux solaires pour une meilleure intégration et reprise du chapitre consacré aux clôtures afin d'intégrer les préconisations du PCAET du Pays Voironnais (passages petite faune), harmoniser et simplifier l'écriture de ces règles en lien avec les caractéristiques des clôtures existantes dans la zone, favoriser les haies végétales en zone de hameau tout en préservant l'intimité des constructions.
- Zone UB :
 - Correction d'erreur matérielle (oubli) dans chapeau « rappel du rapport de présentation » complété par la mention des secteurs fc (aléa crue rapide de rivière).
 - Article UB7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » : ajout d'une spécificité pour permettre les annexes en limite séparative, précisions apportées sur les débords de toiture
 - Article UB 11 « Aspects extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » : Idem UA 11 ci-dessus avec quelques variantes de contenu et ajout d'une précision pour les volets roulants autorisés dans la zone.
- Zone UC :
 - Articles UC6_« Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » _et UC7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » : ajout de dispositions spécifiques pour permettre et préciser les conditions d'implantation des annexes aux constructions principales.
 - Article UC11« Aspects extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » : Harmonisation des dispositions de cet article entre la zone UA, AB et UC, idem UB11 ci-dessus et variantes de contenu.
- Zone UD :
 - Article UD11 « Aspects extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » : idem ci-dessus (UC 11).
- ZONE UE :

- Article Ue11 « Aspects extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » : précisions sur les conditions d'implantation des panneaux solaires.
- Zone AU renommée zone AUa
Mise en cohérence du règlement de la zone indicée avec les dispositions prévues à l'OAP modifiée.
 - Suppression dans le chapeau de la condition de réalisation des équipements publics pour l'ouverture de la zone à urbaniser permettant d'autoriser les constructions (suppression des équipements publics initialement prévus, cf. OAP n°3 ci-dessus).
 - Article AUa3 « accès et voirie » suppression des anciennes dispositions (conditions d'accessibilité, principe de raccordement et gabarit des voies) remplacées par la mention d'un accès véhicule mutualisé par la rue du Tram et la desserte de l'opération par une voie interne.
 - Article AUa6_« Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » : suppression des dispositions autres que celle du retrait prévu (distance de 6m/ alignement).
 - Article AUa 10 « Hauteur maximale des constructions » : 8.5 m. au faitage (au lieu de 10.5 m. dans le règlement en vigueur) et 6 m. (au lieu de 7.5m.) au niveau supérieur de l'acrotère des toitures terrasses.
 - Article AUa11 « Aspects extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » : Ajout de dispositions propres aux panneaux solaires et volets roulant, dispositions sur les clôtures
 - Article AUa13 « Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations » : ajout d'une obligation de traitement en espace paysager (tout en excluant les aires de stationnement) dans la bande de retrait le long de la rue du Tram.
- Zone N :
 - Chapeau de la zone : erreurs matériels/correction d'oublis relatifs aux secteurs à risques « FGfv » et « fi ».
 - Article N2« Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » : suppression des dispositions relatives à la préservation des éléments de patrimoine faisant désormais l'objet d'un chapitre spécifique du règlement (dito ci-dessus point 5).
 - Article N11 « Aspects extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » : ajout de dispositions propres aux volets roulants.

Des modifications apportées au titre V Annexes : Définitions

Ajout d'une définition illustrée de la « claire voie » telle qu'attendue dans les dispositifs autorisés en clôture des parcelles.

Des évolutions du Règlement graphique et principalement

- Création d'un secteur Nsa (transformation Nsco en Nsa), quelques rectifications (erreurs de retranscription de la carte des aléas).
- Modification de la représentation graphique de la servitude de mixité sociale (triangles violet) dans les zones UAb et UBb au profit d'une mention spécifique en légende (« secteurs dans lesquels les opérations de logements doivent comporter une proportion de logements sociaux comme défini dans le règlement écrit du PLU »).
- Modification des servitudes de pré-localisation en secteur UC dans le périmètre de l'OAP n°1.
- Mise à jour des périmètres des OAP.

- Modification de la zone AU de la rue du Tram par réduction de la zone et ajout d'un indice « a » AUa pour préciser son ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- Compléments de règles graphiques (marges de recul) pour l'implantation des constructions en cohérence avec l'OAPn°1.
- Ajout d'un espace paysager protégé en lieu et place (pour partie) de l'ER n°5.
- Mise à jour des emplacements réservés (ER) :
 - o réduction ER n°5/(au profit de la) commune « espace et stationnement paysagers » (cf ci-dessus) ;
 - o suppression ER n°6/communes « Aménagement d'une liaison pour modes doux » en secteur UAb remplacé par une servitude de pré-localisation pour cheminement piéton et/ou voirie » ;
 - o création d'un nouvel ER n°6 /commune « Espaces et stationnement paysagers » sous la rue du Tram (cf.OAP n°2 ;
 - o Suppression des ER n°8 et 9/Département
- **7. La notice de présentation clôt sur le tableau des surfaces** des zones affectant le calcul de la surface totale de la commune en raison des changements de logiciel et de format de fond cadastral, laquelle passe ainsi de 1290 ha à 1303 ha calculés avec ce nouvel outil.
- La répartition des surfaces des zones en proportion de la totalité de la surface communale est inchangée, la faible diminution (1000 m²) de la Zone AUa par rapport à la surface de la zone AU à laquelle elle se substitue, n'ayant pas d'impact sur ces pourcentages.

1.5.3. ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Pièce n°4)

Cahier de 22 pages au format paysage avec :

- un rappel des dispositions réglementaires des OAP rappelant l'obligation pour tout projet d'être conforme au règlement écrit et graphique des zones à l'intérieur desquelles ils se situent et compatibles avec les dispositions de l'OAP dans laquelle ils s'inscrivent ;
- La localisation des OAP 1, 2 et 3 et leurs périmètres ;
- Les OAP proprement dites (localisation et caractéristiques, objectifs, principes d'aménagement, éléments de programme, composition urbaine et paysagère, volumétrie des constructions etc...)

1.5.4. Règlement graphique (Pièce n°5.1) et Règlement écrit (Pièce n°5.2)

Pour mémoire, (cf. point 1.4 ci-dessus, contenus exposés au point 6 du 1.5.2 ci-avant) :

- Règlement Graphique pièce 5.1 : plan totalité de la commune échelle 1/5000° + légendes (zonage et prescriptions graphiques, repérages..., liste des ER.
- Règlement écrit pièce 5.2 : document A4 format paysage de 128 pages compris annexe (glossaire/définitions).

Les propositions contenues dans le projet de modification n°2 du PLU de Saint-Etienne de Crossey confortent sans les remettre en cause les deux axes de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD, voir ci-avant point 1.2).

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Rappel : Par décision n°E23000005/38 en date du 27 avril 2023 le président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné monsieur Gilles DUPONT en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Etienne de Crossey (Isère).

2.1. Préparation et organisation de l'enquête

Dès prise de connaissance de ma désignation, je contactais la commune de Saint Etienne de Crossey le 20 janvier 2023 pour être orienté par le service urbanisme sur Mme Myriam MARRANT adjointe à l'urbanisme et porteuse du projet de modification du PLU.

Echanges oraux et écrits avec la commune

Lors du premier échange téléphonique le lundi 23 janvier, Mme MARRANT m'informe de la nécessité de caler rapidement ensemble le calendrier de l'enquête publique afin de pouvoir faire une parution de ces informations dans le journal de la mairie « Les Echos de Crossey » de mars avril 2023.

Après discussion elle me confirmera par courriel les dates d'enquête tenant compte d'un certain nombre de paramètres vus ensemble dont la date d'envoi du dossier à l'autorité environnementale et son délai de 2 mois pour rendre sa décision/évaluation environnementale).

Ont ainsi été fixées d'un commun accord les jours et heures de mes permanences tenant compte tenu des horaires d'ouverture de la mairie et évoquées et précisées les dates limites d'insertion dans les journaux d'annonces légales (mesures de publicité prévues par le code de l'Environnement) ainsi que la date « au plus tard » de prise de l'arrêté soumettant à l'enquête le projet de modification du PLU.

Le 31 janvier je recevais par courriel le projet d'article à paraître dans le journal municipal qui m'amenait à proposer de préciser le numéro de la modification projetée « n°2 » et de « dire quelques mots de son contenu ».

Le 8 février je recevais un lien me permettant de télécharger le projet de modification n°2.

Mi-février, je récupérais le dossier du projet de modification en format papier et échangeais avec Mme MARRANT lors de plusieurs aller-retours courriel sur cette même période pour finaliser les projets d'arrêté et d'avis d'enquête publique conformément aux prescriptions du Code de l'Environnement et notamment le R123-9 (extraits envoyés à la commune le premier mars) et aux échanges sur ce sujet lors de la réunion du 22 février en mairie (cf. ci-dessous).

Je suivais par ailleurs les mise sur le site de la commune intervenant (mes deux courriels du 11 mars) pour signaler à la commune la nécessité de faire paraître sur son site et en première vue l'avis de mise à l'enquête.

Réunion avec la commune

Après avoir pris connaissance du dossier je rencontrais en mairie le 22 février matin Mme Myriam MARRANT 2° adjointe (Urbanisme), M. Bruno ROUDET 1^{er} adjoint (Administration générale, protocole, RH, sécurité Relations extérieures), élus porteurs du projet de modification n°2 du PLU ainsi que madame BASSAC directrice générale des services de la commune.

Cette réunion d'une durée de 1.5h a été principalement consacrée à la présentation par les élus de leur projet de modification du PLU, à quelques échanges consécutifs a ma prise de connaissance du

dossier et accessoirement aux aspects administratifs à finaliser (arrêté et avis d'enquête) validant les éléments arrêtés ensemble dont notamment :

- les dates et la durée de l'enquête 32 jours, du lundi 27 mars au jeudi 27 avril 2023,
- les dates et heures de permanence avec réception sans rendez-vous en mairie les lundi 27 mars 2023 de 13h30 à 18h00, mercredi 05 avril 2023 de 9h00 à 12h00, samedi 15 avril 2023 de 9h00 à 12h00 et jeudi 27 avril 2023 de 13h30n à 18h00 ;
- la possibilité de consultation du dossier par internet sur le site de la Ville et les possibilités de consignation sur registre, par courrier adressé au commissaire enquêteur ou par voie électronique sur une adresse dédiée (modificationplu@crossey.org) ;

Dématérialisation de l'enquête publique

Cette réunion a permis de faire le tour des dispositions prévues et notamment celles :

- d'utiliser le site de la commune (www.st-etienne-de-crossey.fr) avec un onglet dédié pour la consultation du dossier de la modification projetée, une adresse courriel spécifique - utilisable le temps de l'enquête uniquement - pour le dépôt des remarques et observations.
- gérer l'alimentation du site dédié en y portant et rendant accessibles les observations et remarques reçues électroniquement.
- dédier un poste informatique à la consultation des dossiers et accessible en accueil mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Transmission des observations et remarques portées sur le registre.

La mairie me transmettra les informations au fil de l'eau en scannant les pages concernées du registre d'enquête ainsi que tous les courriels reçus.

La réunion s'est ensuite poursuivie par une visite des sites principaux concernés par le projet de modification sous la conduite de Mme MARRANT.

Enfin dans la semaine précédant le démarrage de l'enquête je me suis rendu en mairie pour, à la fois, vérifier les affichages, le contenu du dossier qui sera mis à l'enquête, parapher et/ou viser ses différentes pièces.

2.1.1. Organisation de l'enquête

- Décision n°E23000005/38 en date du 18 janvier 2023 du président du Tribunal Administratif de Grenoble me désignant comme commissaire enquêteur pour cette enquête publique.
- Arrêté du maire 2023/20 du 03/03/2023 (ouverture et organisation de l'enquête publique)
- Avis informant le public (L 123-10 CE)

Prescription de l'enquête publique et Avis d'enquête :

Conformément aux dispositions du code de l'Environnement, madame la maire de Saint-Etienne de Crossey a décidé (arrêté municipal 2023/20 du 03 mars 2023) de soumettre à enquête publique le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) pour une durée de 32 jours, du lundi 27 mars au jeudi 27 avril 2023 inclus en mairie.

Mesures de publicité :

L'Avis de mise à l'enquête publique du 04 mars 2023 a été affiché sur les panneaux d'information et site internet de la commune du 10 mars 2023 au 27 avril 2023 et publié dans les Affiches de Grenoble et le Dauphiné Libéré le vendredi 10 mars 2023 (première insertion, soit 15 jours au moins avant le démarrage de l'enquête) et le vendredi 31 mars 2023 (seconde insertion dans les huit jours suivant l'ouverture de l'enquête).

En outre, la commune a mobilisé ses propres moyens d'information (Echos de Crossey n° 48 mars-avril 2023) pour informer le public de l'ouverture de l'enquête publique précisant notamment sa durée, les dates de permanence et les modalités de consultation et de dépôt des observations. Parallèlement, un message relatif à l'enquête a été diffusé pendant toute la durée de l'enquête sur le panneau d'information électronique de la commune.



L'avis d'enquête a été affiché le vendredi 10 mars 2023 et maintenu pendant toute la durée de l'enquête dans les lieux suivants : Porte entrée hall mairie, porte entrée Gymnase.

Il comprenait notamment :

- Les dates et la durée de l'enquête 32 jours, du lundi 27 mars au jeudi 27 avril 2023 ;
- les principales caractéristiques du projets soumis à l'enquête publique ;
- les nom et prénom du commissaire enquêteur, les dates et heures de permanence avec réception sans rendez-vous en mairie les :
 - o lundi 27 mars 2023 de 13h30 à 18h00 ;
 - o mercredi 05 avril 2023 de 9h00 à 12h00 ;
 - o samedi 15 avril 2023 de 9h00 à 12h00 ;
 - o jeudi 27 avril 2023 de 13h30n à 18h00 ;
- l'identité de la personne responsable du projet ; Mme Myriam Marrant adjointe à l'urbanisme ou M. Roudet 1^{er} adjoint ;
- les modalités de consultation du dossier dont la consultation par internet sur le site de la Ville et les possibilités de consignation sur registre, par courrier adressé au commissaire enquêteur ou par voie électronique sur une adresse dédiée (modificationplu@crossey.org) ;
- l'avis de l'autorité environnementale ne soumettant pas à évaluation environnementale le projet de modification n°2 du PLU ;
- la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête ;
- les modalités de consultation du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête.



L'arrêté municipal et les parutions de l'avis dans les journaux locaux ont été portés dans la chemise « pièces administratives » du dossier mis à l'enquête publique.

Affichage électronique (pour mémoire voir ci-dessus)

2.2. L'enquête publique

2.2.1. Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions avec mise à disposition pour les quatre permanences de la salle du Conseil en rez-de-chaussée visible dès l'accès mairie et disposant d'une grande table apte à l'examen des documents graphiques du dossier.

J'ai pu constater la mise à disposition à l'accueil mairie d'un poste informatique dédié à la consultation numérique du dossier mis à l'enquête publique.

Dès la première permanence quatre personnes se sont présentées ensemble. Personne ne s'est présenté lors de la seconde permanence, quatre personnes sont venues lors de la troisième et une seule lors de la quatrième et dernière permanence à la clôture de l'enquête.

La tonalité des propos exprimés, des courriers et courriels reçus, ne s'est jamais dépariée d'une expression correcte et sans agressivité, l'enquête s'est déroulée dans un climat serein.

2.2.2. Clôture de l'enquête publique

Le registre a été clos le jeudi 27 avril à 18 heures, au terme de l'enquête, par moi-même à l'issue de ma dernière permanence en mairie.

J'ai récupéré le registre auquel étaient agrafés et référencés tous les documents et courriers qui m'étaient adressés ou remis pendant l'enquête ainsi que la totalité du dossier.

2.2.3. Participation du public

Le registre n'a pas été utilisé, hormis pour yagrafer les trois courriers qui m'ont été adressés en mairie tandis que les possibilités d'expression du public par courrier électronique ont suscité cinq contributions.

Soit, hors doublons, un total de 12 contributions représentant un peu moins d'une vingtaine de personnes s'exprimant en leur nom ou pour une indivision.

Parmi elles, sept contributions concernent le projet de modification n°2, les cinq autres portant sur des dispositions du PLU en vigueur.

Avis du commissaire enquêteur

A l'issue de l'enquête publique je note que la commune a satisfait aux exigences d'informations réglementaires par voie de presse, affichage, site internet en y ajoutant ses autres moyens d'information (panneau électronique, presse municipale).

Je note également une faible participation du public malgré les 32 jours d'enquête et le non-recours aux dispositions du code de l'environnement autorisant la réduction de cette durée à 15 jours lorsque (cf. Avis MRAE) l'évaluation environnementale du projet n'est pas requise.

Qu'en outre, une partie significative des observations émises porte sur des dispositions du PLU en vigueur et non sur le projet de modification.

Diligences effectuées après la clôture de l'enquête publique.

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, le procès-verbal de synthèse des opérations, relatant notamment les observations écrites et orales du public, a été remis le jeudi 04 mai 2023 au matin lors d'une réunion en mairie avec madame MARRANT et monsieur ROUDET élus adjoints de Saint-Etienne de Crossey et porteurs du projet de modification.

Le mémoire en réponse de la commune m'est parvenu le lundi 15 mai 2023 au matin soit dans les 15 jours qui ont suivi la date de remise du PV de synthèse.

Dans le présent rapport :

- *mes avis commentaires et questions* *été portées en italique bleu* ;
- *les réponses de la commune* *l'ont été en rouge*.

Les avis et contributions ne sont pas toujours intégralement retranscrits, pour plus de détails il est possible de se reporter aux annexes de ce rapport (PV de synthèse, avis) comportant l'intégralité des observations du public et des avis exprimés.

3. ANALYSE PERSONNELLES DES OBSERVATIONS

3.1. DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Rappels :

Article L153-40 (CU) : Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, (...) le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.(...).

Six personnes publiques associées ont fait part de leur avis sur le projet de modification n°2 du PLU dont cinq avant le démarrage de l'enquête :

- L'Etat /Préf. de l'Isère / Dir. Départementale des Territoires (26 mars 2023)
 - Le département de l'Isère (9 mars/courriel confirmé le 31 mars 2023)
 - La commune de Coulevie (17 février 2023)
 - Le syndicat mixte du SCOT (17 mars 2023),
 - La chambre de commerce et d'industrie CCI Grenoble (20 mars 2023)
 - L'avis de la Communauté du Pays Voironnais parvenu le 07 avril 2023 a été intégré dès réception dans le dossier (sous ses formats papier et numérique).
- Pour mémoire la décision prise par l'autorité environnementale (MRAE) personne publique consultée obligatoirement avant mise à l'enquête a été jointe également au dossier mis à disposition du public.

Avis de l'Etat daté du 21 mars 2023 et reçu le 26 par courriel

(...) les services de l'Etat émettent un avis favorable.

Toutefois la commune est invitée à prendre en compte un certain nombre d'observations
« améliorant la traduction réglementaire du document et la cohérence des pièces entre elles afin d'en améliorer sa qualité et faciliter son application ultérieure ».

a) Notice de présentation : page 9 paragraphe 2 : « L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de la rue du Tram, OAP n°3 » (...) en la renommant en zone AUa. Or, cette zone «AU » correspond donc bien à une zone déjà ouverte à l'urbanisation au sens de l'art. R 151-20 (ancien R 123-6) car les voies publiques et les réseaux situés à la périphérie Immédiate de cette zone AU ont bien une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Cette modification de la zone AU en zone AUa ne concerne donc que la réalisation de la voie interne à la zone, qui ne sera plus réalisée par la collectivité, mais dans le cadre d'un équipement propre à l'aménagement d'ensemble, d'où la modification de l'OAP n°3, et une évolution à la marge de son périmètre.

CE : Votre avis sur cette observation ? Par ailleurs / notice de présentation je vous signale : p.24 colonne de droite, le texte est masqué par la photo illustrant une maison rurale.

La commune prend en compte cette remarque et complètera le paragraphe 4 de la page 9 de la notice de la modification n°2 en ce sens. Le texte page 24 sera également ajusté par rapport à la photographie.

CE : Comme le remarque l'Etat la zone AU existante est ouverte à l'urbanisation cf. extrait ci-après de l'article R 123-60 (CU dans sa version antérieure au premier janvier 2016, partie soulignée par moi) : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". (...) Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Je prends acte de la volonté de la commune de modifier en ce sens la partie du rapport de présentation consacrée à ce point particulier.

b) Préservation des éléments patrimoniaux ;

La commune de Saint Etienne de Crossey montre une très nette volonté de prendre en compte les enjeux patrimoniaux, urbanistiques et paysagers de son territoire.

Comme indiqué dans la notice explicative (p. 24), le département de l'Isère a réalisé un inventaire du patrimoine de l'ensemble du Pays Voironnais, avec l'appui de la Communauté d'agglomération du pays voironnais et du Pays d'Art et d'histoire. Ce document publié en 2020 répertorie l'ensemble des éléments de patrimoine avec une fiche détaillée pour chaque élément repéré.

Chacun des bâtiments fait l'objet d'une fiche qui indique leur localisation, une description mais ne semble pas préciser les éléments caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur.

Vous Indiquez également, qu'après examen de cet inventaire, les élus ont décidé de repérer les bâtiments et éléments de petit patrimoine à préserver dans le cadre de la présente modification du PLU.

Ce document de recensement des constructions patrimoniales repérées au titre de l'article L.151-19 du CU, n'est pas une pièce du PLU. De plus il y a eu un choix de repérage des constructions et petits patrimoines pouvant faire l'objet d'une préservation, sans intégration de ce travail dans la notice de présentation qui a pour objet de compléter le rapport de présentation.

CE : texte souligné par moi, votre avis sur ce point ?

Le document recensant les éléments du patrimoine sera joint en annexe du PLU modifié. Le choix de préserver certains éléments résulte d'un travail en commission par les élus.

Les préoccupations d'intégration architecturale, urbaine et paysagère des nouvelles constructions sont intégrées dans le règlement écrit, en particulier dans le titre 0.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PROTÉGÉS. Ce nouveau titre du règlement écrit fait référence à l'ancienne codification législative L 123-1-5 III 2 et non au repérage au titre de l'article L.151-19 du CU. *(CE : L 123-1-5 III 7 en fait et non 123-1-5-III 2)*

Il est dommage que l'important travail de repérage de ces éléments patrimoniaux ne soit pas porté sur le règlement graphique avec par exemple le numéro de la fiche correspondant au patrimoine à préserver pour que ce document graphique soit tout à fait clair et lisible, et qu'il n'y ait pas de confusion possible sur l'élément repéré (notamment avec les points roses pour le petit patrimoine). Il serait également important d'intégrer ces fiches du patrimoine dans le PLU.

CE : votre avis sur ce point ?

Le recensement du patrimoine étant important, la commission a souhaité faire une sélection afin de mettre en valeur le plus intéressant.

Le document du Département de l'Isère recensant les éléments du patrimoine sera joint en annexe du PLU modifié. La notice sera complétée pour préciser les éléments de patrimoine préservés et numéroté les éléments recensés (avec renvoi aux fiches du document du Pays Voironnais et du Département recensant les éléments du patrimoine).

CE : Je prends acte de la volonté de la commune de répondre positivement aux remarques de l'état consacrées à la préservation des éléments patrimoniaux. Il y aura donc lieu de compléter en ce sens la note de présentation afin de justifier l'intégration de cette nouvelle annexe au PLU et garder la trace de cette décision.

c) Prendre en compte la recodification de la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme

La notice de présentation, le règlement écrit et graphique de la modification n°2 comportent de nombreuses références aux articles du code qui ont évolués depuis l'approbation du PLU en 2013. Il est précisé en page 4 de la notice : Le PLU de Saint-Etienne-de-Crossey (...) reste rédigé dans la codification du Code de l'urbanisme en vigueur jusqu'au 1er janvier 2016 »

Dans les pièces du PLU et de sa modification n°2, des références anciennes et nouvelles de la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme cohabitent (...). Par exemple dans le règlement écrit il est indiqué « Espaces paysagers repérés (cf. article L.123-1- 5 7°) », mais ce repérage sur le règlement graphique des « Éléments de paysage à protéger » est identifié au titre de l'article L151-19 du CU.

CE : votre avis sur ce point ?

Il s'agit d'une erreur sur le règlement graphique qui sera modifiée. Les références aux articles du CU seront celles de l'ancienne version du CU pour assurer la cohérence du PLU.

CE : Ces erreurs matérielles seront donc rectifiées.

d) Règlement graphique : création de 2 alignements

Le règlement graphique fait apparaître un « liseré jaune » intitulé « alignement » mais sans référence particulière. Le règlement du PLU peut être écrit ou graphique, c'est-à-dire que cette prescription inscrite sur le document graphique est opposable aux tiers en conformité. Cette nouvelle règle graphique n'apparaît pas page 63 de la notice de présentation « Localisation des éléments modifiés » et n'est donc pas justifiée. De plus il y a une incohérence avec les éléments des OAP, puisque ces mêmes alignements sont inscrits dans les OAP n°2 et n°3 avec un intitulé « Alignement ou retrait pour information » qui n'a donc pas la même portée ou opposabilité. Il y a lieu de clarifier la portée de ce « liseré jaune » intitulé « alignement » sur le règlement graphique.

CE : souligné par moi, votre avis sur ce point ?

Il s'agit d'un liseré effectivement redondant : le règlement écrit impose les constructions en alignement en zone UAb. Il sera réétudié l'expression graphique des OAP pour supprimer les redondances avec le règlement graphique et faciliter la compréhension globale du PLU.

Avis CE : La suppression des redondances dans le règlement supprime une source d'erreur et/ou de contradiction. Comme le rappelle les services de l'Etat, les OAP et le Règlement n'ayant pas le même niveau d'opposabilité (conformité ou compatibilité) vis-à-vis des tiers, il est important d'éviter de mêler règles et orientations.

Par ailleurs la légende des schémas des OAP 2 et 3 comporte un item « alignement ou retrait pour information » qui accentue ce travers et semble inadapté à la nature des OAP qui restent des orientations. Ce d'autant plus que le règlement graphique comporte une marge de recul de 8m dans le périmètre de l'OAP n°3 et le règlement écrit impose des constructions à l'alignement en zone UAb (cf. ci-dessus).

Je prends acte du fait que la commune modifiera en ce sens les schémas de ses OAP 2 et 3 et les redondances de son règlement (suppression du liseré jaune doublonnant une prescription du règlement écrit).

e) Règlement graphique : légende

La légende du règlement graphique de la modification n°2 a perdu des références législatives et réglementaires de plusieurs prescriptions, comme les servitudes de pré localisations, ancien L 123-2 c) qui ont été recodifiées au dernier alinéa de l'art. L 151-41 du CU, ou comme les prescriptions spéciales liés à la présence de risques naturels et traduites dans le PLU au titre de l'article R 123-11 b). Il serait souhaitable que la traduction en risque de la carte des aléas, qui apparaissait clairement sur le document graphique antérieur, puisse être intégrée à la notice de présentation.

CE : votre avis sur ce point ?

Le règlement graphique sera complété des éléments demandés pour faciliter la compréhension globale du PLU.

Avis CE : Effectivement le pavé « Risques naturels - Autres éléments applicables sur le territoire » figurant en légende du document graphique en vigueur (reproduit ci-contre) permettait la compréhension des sigles et couleurs utilisés et comprenait les références législatives des protections et servitudes. Il a disparu et cette modification du règlement graphique, non justifiée dans la note de présentation de la modification, relève d'erreurs matérielles (non-retranscription de dispositions existantes) que la commune se propose de corriger.



f) OAP : Périmètre d'étude pour équipements publics

Les schémas des OAP et leurs légendes font apparaître un tramage définissant un « périmètre d'étude pour équipements publics ». Ce périmètre d'étude ne semble pas correspondre à la mise en place de périmètres d'études au titre de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme, mais aurait plutôt une portée informative. Je vous invite à clarifier ce périmètre pour éviter toute mauvaise interprétation lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

CE : votre avis sur ce point ?

Effectivement, ce périmètre est purement informatif et ne renvoie pas à l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme : les OAP seront modifiées pour préciser ce point et éviter les mauvaises interprétations.

Avis CE : cette remarque de l'Etat permet à la commune d'améliorer son document en modifiant ce point dans les OAP 1 et 2 concernées.

Avis du département de l'Isère Daté du 20 mars, reçu le 31 mars 2023.

Le département n'émet aucune prescription ou réserves sur le projet présenté.

Avis du Pays Voironnais daté du 27 mars reçu le 07 avril 2023

Le Pays Voironnais formule un **avis favorable** au projet de modification n°2 du PLU, en attestant de son caractère globalement compatible avec les politiques intercommunales, le Schéma de Secteur, le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

Il demande toutefois, la prise en compte des observations suivantes :

- Concernant les mobilités dites « actives » : Les cheminements cyclables n'apparaissent pas dans les schémas des OAP alors qu'il est fait mention de « modes doux » dans les textes des OAP : il serait nécessaire de les intégrer dans les projets au même titre que les cheminements piétons (obligation LOI LOM dans le cadre des nouveaux aménagements).

Par ailleurs, en lien avec la remarque précédente, il serait utile d'analyser la prise en compte de l'item « Mobilité » de la Boite à Outils PCAET dans la notice de présentation. Vous trouverez les éléments de référence joint à ce courrier afin de mieux intégrer cette dimension dans la procédure en cours, voire dans une future révision de PLU le cas échéant.

CE : Position de la commune sur ces deux points ?

La modification du PLU porte sur le centre-village et notamment les secteurs potentiels de renouvellement. Les OAP ont été précisées et des cheminements mode doux sont présentés qui intègrent les modes actifs dans un principe de partage modal adapté à un tissu villageois. Une précision en ce sens peut être apportée dans les OAP.

CE : Une précision en ce sens (partage modal adapté au tissu existant) dans les OAP permettra de traiter cette remarque dans le cadre du présent projet de modification.

- Concernant les OAP : L'OAP n°3 (rue du Tram) située proche du centre bourg a une densité trop faible dans un contexte d'objectif d'atteinte du Zéro Artificialisation Net, il serait nécessaire de prévoir une urbanisation un peu plus dense dans ce secteur.

En effet, l'OAP n°1 (Rossignol) a une densité de 30 à 40 logements/ha, l'OAP n°2 (Centre Bourg) de 40 à 60 logements/ha tandis que l'OAP n°3 a une densité de 25 logements à l'hectare seulement.

CE : Position de la commune sur ce point ?

Cette densité est souhaitée pour assurer une juste transition entre le tissu dense du centre village délimité par l'ancienne voie du Tram et les extensions pavillonnaires plus récentes.

CE : Cette densité de 25 lgts/ha apparaît faible au regard de celle de l'OAP n°1. Elle n'en reste pas moins importante si l'on considérait une extension en pavillonnaire (de 8 à 15 logements/ha environ) qui aurait pu s'envisager pour conforter la typologie des constructions existantes au nord de la rue du Tram.

Cela n'a pas été le choix de la commune qui dans un souci de diversification de son offre de logements et dans le respect des orientations stratégiques du PLH la concernant, (cf. notice de présentation, bilan du PLU) a confirmé sans le modifier le nombre (30-35) de logements attendus dans le périmètre de cette OAP.

Je note à ce propos :

- que projet de modification n°2 du PLU diminue, de 10.5 m. à 8.50 m. au faîtage et de 7.50 m. à 6 m. au niveau supérieur de l'acrotère des toitures terrasse, la hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone Aua (à vocation de conforter l'offre résidentielle au plus près des lieux de vie et d'animation de la commune) « pour être en cohérence avec les orientations d'aménagement » (notice page 58) ;

- que les hauteurs autorisées dans le secteur pavillonnaire contigüe à la zone Aua (zone UB) sont de retour 9m. dans le cas de toiture en pente et 7.50m. dans le cas de toiture terrasse, soit 1.5m. au-dessus de celles prescrites dans la zone AUa pour les logements de type intermédiaire ;

- que les croquis de l' OAP (page 19) « volumétrie et typologie des constructions » et les références illustrent clairement la typologie attendue et que la définition pour le comble du logement intermédiaire : « murs sous toiture inférieurs à 50 cm de haut sauf pignons » sont en cohérence avec ces nouvelles hauteurs autorisées bien que le lien n'en soit pas clairement établi.

Ainsi, le choix d'une typologie « logements intermédiaires » préconisée et définie dans l'OAP et confirmé par le règlement écrit paraît judicieux pour assurer la transition entre petits collectifs ou maisons de ville de centre bourg et la zone pavillonnaire existante contigüe en privilégiant la densité plutôt que les hauteurs, l'épaisseur des constructions pour améliorer leur bilan thermique et en favorisant en contrepartie les aménagements d'espaces extérieurs collectifs et/ou privatifs.

J'ai seulement une interrogation sur la formulation sans marge de manœuvre des « murs sous toiture inférieurs à 50 cm. de haut » de la définition du comble habité, prescriptive et non indicative, dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation opposable en « compatibilité ».

Avis Commune de Coublevie

Après avoir noté l'évolution du plan de zonage en limite avec Coublevie (parcelles n° 928 et 927) au nord du hameau de la Tivollière, qui passerait de « Nsco » à « Nsa », la commune de Coublevie informe de son projet de règlement écrit du futur PLU et conclut à la cohérence de ces deux règlements sur secteurs contiguës.

CE : Dont acte

Avis Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale

Daté du 14 mars, reçu le 17 mars 2023.

Après un rappel des objets du projet de modification **le Syndicat Mixte conclut par un avis favorable.** Cependant, il considère préférable de réintégrer, dans le règlement graphique, les fléchages (tirets) permettant de spécifier à quelles surfaces se rattache le classement de parcelles lorsqu'elles s'avèrent trop petites (ex : « NceFG » visant la parcelle n°514 ou encore « NceFGfv » visant les parcelles n°591 et 593, au sud-ouest du territoire communal) qui semblent avoir disparu.

Par ailleurs, le syndicat mixte attire l'attention de la commune sur les éléments suivants qui relèvent d'objectifs portés par le SCoT:

- L'un des corridors terrestres identifiés au titre de la trame verte dans le Schéma de Cohérence Territorial - censé en l'occurrence garantir les possibilités de déplacements et échanges écologiques entre La Sure en Chartreuse, Saint-Etienne-de-Crossey, et la partie orientale de Voiron - pourrait gagner en protection. Nombre des espaces le constituant sont actuellement couverts dans le règlement graphique par des zones « A » ou « Ap », qui permettent un certain nombre d'aménagements et constructions, mentionnés à l'article R123-7 du Code de l'urbanisme ou au titre de l'article A2 du règlement écrit. Un classement de ces espaces en « Aco » offrirait une meilleure sécurisation du corridor terrestre, parallèlement à la continuité aquatique mieux protégée le long de la Morge.

CE : votre avis sur ce point ?

La commune relève cette demande d'améliorer la protection du corridor entre La Sure en Chartreuse, Saint-Etienne-de-Crossey et la partie orientale de Voiron. Elle sera étudiée dans le cadre d'une prochaine révision du PLU.

Avis CE : Je prends acte de l'engagement de la commune d'étudier cette question dans le cadre d'une prochaine révision du PLU. Je précise toutefois que cette suggestion de modifier les classements « A » ou « Ap » du PLU en vigueur en « Aco » n'aurait pas pour effet de « réduire une zone agricole, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels » et serait compatible avec la présente procédure de modification du PLU.

Bien au contraire cette protection serait renforcée, la zone A comprenant déjà un règlement spécifique au secteur Aco qui interdit (article A1) « toutes constructions nouvelles » et également « les clôtures qui feraient obstacle à la libre circulation de la faune ».

- Dans le règlement écrit, figure une coquille rendant compliquée la compréhension d'une disposition attachée à la zone indiquée « Aco »: « Sont interdites toutes constructions nouvelles celles visées à l'article A2 ci-après et également les clôtures qui feraient obstacle à la libre circulation de la faune. » (p. 9S du règlement écrit tel que paginé dans la version intitulée « Modification N°2_2023 »). Je vous invite par conséquent à reformuler la disposition.

CE : il semble manquer « hormis » dans « toutes constructions nouvelles (« hormis ») celles ».

Cette demande sera prise en compte : le règlement écrit et la notice de présentation seront complétés dans ce sens.

CE : Effectivement outre la correction à apporter au règlement il importe de compléter la notice, cette erreur matérielle concerne une disposition du PLU en vigueur non visée dans la notice de présentation du projet de modification.

Pour le reste je n'ai pas d'autre commentaire à ajouter à ceux que j'ai exprimés et figurant ci-avant au fil des avis discutés et commentés.

3.2. DU PUBLIC (analyse personnelle des observations du public)

Durant l'enquête un peu moins d'une vingtaine de personnes se sont présentées aux permanences ou exprimées par courrier ou courriel.

Les consignations/ observations du public sont regroupées par catégories (aucune consignation sur le registre d'enquête), numérotées par ordre d'arrivée avec les références suivantes :

- « P » pour « permanence » lorsqu'elles ont été exprimées oralement à l'occasion des rencontres avec le commissaire enquêteur lors de mes permanences ;
- « R/C » pour Registre/courrier lorsque reçues par courrier elles ont été agrafées au registre d'enquête laissé à disposition pendant toute la durée de l'enquête ;
- « C » pour courriel lorsque adressé par voie électronique sur l'adresse spécifique dédiée à l'enquête publique et pendant toute sa durée.

Avertissement : L'intégralité des remarques et observations du public sont reportées dans le PV de synthèse des opérations en annexe du présent rapport et auquel on peut se reporter si nécessaire.

3.2.1. Observations orales lors des permanences

Permanence (première) du lundi 27 mars 2023

P1 : Mmes CASADO Marie-Thérèse, CYVOCT Monique, SCIASCIA Chantal et M. TURC Grégory effectuent une démarche conjointe concernant la « parcelle cadastrée C 2024 issue de la C 1220 » incluse dans le périmètre de l'OAP n°2 Centre Bourg et contiguë au secteur S3.

Cette parcelle d'une surface de 513 m² est grevée d'une servitude d'emplacement réservé (ER n°5) au profit de la commune avec comme objet « Espaces et stationnement paysagers » lequel ER est réduit par rapport à sa taille initiale dans le projet de modification.

Ces personnes demandent que cet intitulé soit modifié en précisant la capacité de stationnement en aérien (de l'ordre de 15 à 20 places) et mentionne la possibilité de surplomb par une construction, sans remettre en cause la réalisation de l'objet de la servitude.

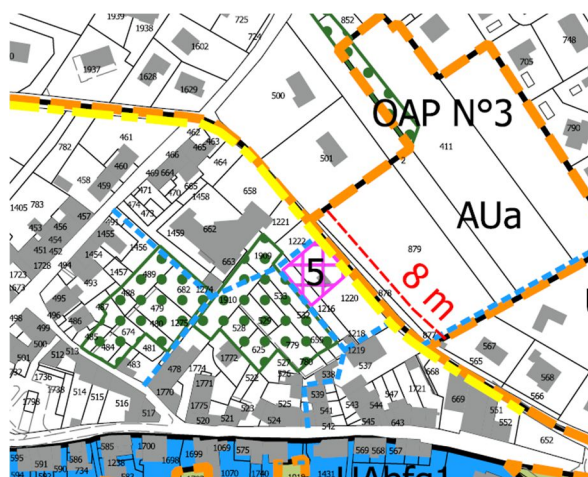
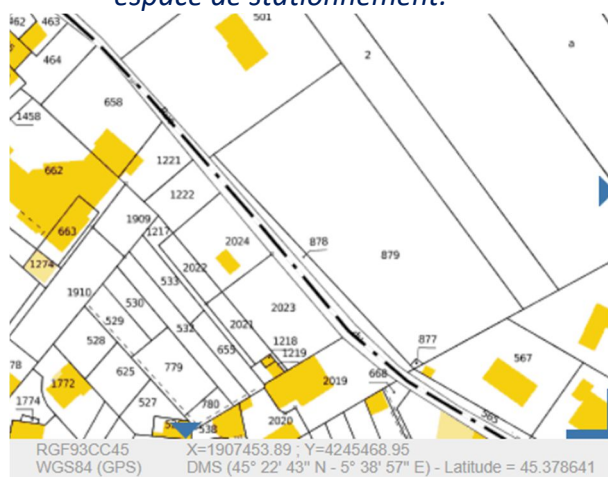
Commentaire CE : *Sauf erreur d'interprétation de ma part, les parcelles numérotées 1221 (241m²) et 1222 (228m²) grevées par la servitude représentent une surface cumulée de 469 m² inscrit pour partie ou en totalité dans les 513 m² indiqués au PLU dans le règlement graphique (tableau des ER).*

Confirmez-vous ce point ?

Les parcelles numérotées 1221 (241m²) et 1222 (228m²) ne sont pas concernées par l'ER n° 5. La surface de l'ER est bien de 513 m²

Le projet de modification du PLU :

- *supprime la trame bleue identifiant « parkings publics et paysagers existants et à créer » (OAP n°2) ;*
- *réduit la « trame paysagère structurante à préserver ou constituer » (qui allait jusqu'à la rue du tram) en la transformant en « trame paysagère privée à préserver et valoriser » (OAP n°2)*
- *réduit concomitamment la taille de l'ER n°5 (de 2704 m² à 513 m²) circonscrivant le futur espace de stationnement.*



Question : *Compte tenu de ces éléments, quelle est la position de la commune concernant cette demande de modification de l'intitulé de l'ER n°5 ? (à relier avec la consignation C4 portant sur le même sujet).*

Le projet communal concernant cet ER est bien de permettre la réalisation de stationnements, mais ceux-ci seront privés. Les stationnements existants en aériens sur les parcelles 1222 et 1909 sur du

foncier maîtrisé par la commune, deviendront des stationnements publics. Ainsi, la commune souhaite supprimer cet ER n°5.

CE : La satisfaction de cette demande aurait vraisemblablement conduit à des difficultés de mise en œuvre du projet communal initial (réalisation d'un parc public de stationnement) au regard des contraintes de la commande publique et des superpositions de domanialités publique et privée. Le souhait exprimé par la commune, d'ouvrir au public les stationnements existants sur des parcelles contigües à l'ER n°5 et maîtrisées par elle, permet à la fois de ne pas renoncer à son objectif de départ tout en apportant une réponse positive quoique différente à cette demande. Par voie de conséquence, dans cette hypothèse, je note que l'ER n°5 devenu sans objet sera supprimé.

Permanence (deuxième) du mercredi 05 avril 2023 :

Aucune personne ne s'est présentée.

Permanence (troisième) du samedi 15 avril 2023 :

P2 : M. DELPHIN Franck remet une note de plusieurs pages (qui sera agrafée dans le registre d'enquête sous la référence R/C2) qui comporte plusieurs observations :

1. Concernant les haies prévues au règlement écrit il indique ne pas avoir trouvé et examiné la liste des essences locales et être à peu près certain du fait qu'elle soit caduque, ayant été conçue avant la prise de conscience de l'importance et de la rapidité du changement climatique. Il suggère d'y ajouter des essences se développant au sud de Valence.

Avis de la commune sur cette suggestion hors dossier de modification ?

La LISTE DES ESSENCES LOCALES est en annexe du PLU approuvé (Pièces 13 des annexes du PLU en vigueur). Cette liste n'a pas fait l'objet de modification lors cette modification n°2. La commune pourra étudier l'adaptation de cette liste pour répondre aux évolutions liées au changement climatique lors d'une prochaine révision du PLU.

CE : La liste des essences locales en annexe du PLU, ne fait pas l'objet de ce projet de modification du PLU. Je prends cependant acte de la prise en considération, lors d'une prochaine révision du PLU par la commune, de la demande d'actualisation de cette liste à l'aune du changement climatique.

Cette réflexion, s'imposant à d'autres territoires soumis aux mêmes contraintes du changement climatique, devrait pouvoir se déconnecter de l'agenda relatif à une future révision du PLU.

2. Il regrette l'absence de liens entre les éléments patrimoniaux recensés et portés au règlement graphique et les fiches d'informations associées de l'inventaire dressé par le conseil du département et le Pays voironnais. Il affirme qu'il aurait été judicieux de le mentionner dans le PLU et de fournir les références permettant un accès en consultation de ces fiches.

Avis de la commune sur cette proposition ?

La commune précisera les références des éléments protégés sur la notice de la modification (Cf. la réponse faite au b) de l'avis de l'Etat)

CE : dont acte.

3. Il conteste le fait que l'on puisse nommer différemment des mêmes choses, ce qui est source de confusion :
- a. « Dispositions propres aux Eléments du patrimoine bâti remarquables » (règlement écrit) et « Elément bâti remarquable » dans la légende du règlement graphique et note à ce propos que ces éléments bâtis remarquables ne soient pas reportés dans la notice de présentation (pages 25, 26, 27) conformément à la légende (coloris rouge).
 - b. « Dispositions propres aux éléments du petit patrimoine protégés » Ch.II du règlement écrit et « Petit patrimoine bâti remarquable » dans le règlement graphique.

Avis de la commune sur ces variations des définitions retenues concernant les éléments de patrimoine protégés ?

La commune mettra en cohérence ces terminologies entre notice et règlement graphique et écrit pour éviter les confusions.

Notice de présentation / Eléments de patrimoine : absence de report des « élément bâti remarquable » figurant en légende mais non reportés sur les cartes.

Effectivement, les éléments de patrimoine protégés ne sont pas ressortis sur les plans imprimés joints à la notice. Il s'agit d'une erreur graphique qui sera corrigée pour la finalisation de la modification n°2.

CE : Ces erreurs matérielles du règlement écrit et graphique seront donc rectifiées.

4. Citant deux cas de « bâti remarquable » non reportés sur le document graphique dont « Dépendance et pigeonnier de la maison seigneurial, Roche (la) » il se demande si c'est un oubli ou une omission volontaire et s'il y en d'autres dans ce cas s'interrogeant notamment sur l'absence, dans ce report, de la « Maison pour tous ».

Position de la commune ?

Le recensement du patrimoine étant important, la commission a souhaité faire une sélection afin de mettre en valeur le plus intéressant. Le document complet réalisé par le département de l'Isère sera mis en annexe et consultable par tous.

Concernant la Maison pour tous : ce bâtiment étant sous maîtrise communale, les élus n'ont pas jugé utile de le sélectionner.

CE : La commune précise qu'il ne s'agit pas en l'occurrence « d'oubli » ou « d'omission volontaire » mais du résultat d'un travail de sélection en commission au vu de l'importance du patrimoine recensé.

La mise en annexe du PLU du document complet permettra d'avoir l'information la plus complète à l'échelle de la commune tout en la rendant plus accessible.

5. Enfin il s'interroge sur les conséquences de ce repérage sur sa propriété bâtie en lien avec le zonage risque inondation et les contraintes qui en ressortiraient en cas de réhabilitation.

Pouvez-vous donner quelques éléments d'appréciation à ce sujet ?

Il est difficile à ce jour de répondre à une question aussi générale. Cela dépendra du projet. La commune invite le pétitionnaire à se rapprocher de ses services et de l'architecte conseil au

moment d'un projet de réhabilitation pour déterminer, en concertation, la meilleure prise en compte des prescriptions liées aux risques au regard des prescriptions liées au bâti repéré.

CE : L'invitation faite par la commune de préciser le projet et se rapprocher de ses services est adaptée à la question posée.

P3 : M. COUVREUR prolonge sa démarche effectuée par courriel (C1 11 avril) regrettant que « les murs pleins soient autorisés » et demande quelle en est la raison.

Les murs sont autorisés dans la seule zone UA, pour s'harmoniser avec le tissu ancien. A noter qu'ils ne sont pas imposés, d'autres solutions sont également possibles.

CE : pour mémoire, cf. remarque C1

P4 : M. MOLLIER vient s'informer sur les conditions de constructibilité de son terrain prolongeant ainsi son courrier du 04 avril contestant le classement en UBhfi au PLU d'une partie de sa parcelle cadastrée B 1398, chemin du Bouillat.

Ce classement résulte de la traduction règlementaire de la carte des aléas créée au moment de l'élaboration du PLU. Cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une ultérieure mise à jour de la carte des aléas en préalable à la révision du PLU. Cette mise à jour n'est pas engagée.

CE : Cette demande se situe hors champ de la présente procédure de modification et ne peut donc être prise en considération.

P5 : Mme MICHALLAT Ghislaine s'interroge sur ses droits à construire résultant de l'application du PLU en vigueur concernant des parcelles lui appartenant classées en zone U (entre secteurs Le Grand Champ et La Croix).

CE : Avis de la commune ?

Les droits à construire sont ceux de la zone UBb qui n'ont pas été modifiés dans le cadre de cette modification n°2. La commune invite le pétitionnaire à se rapprocher de ses services et de l'architecte conseil pour voir les règles applicables au projet à ce moment-là.

CE : idem commentaire P2 point 5 ci-avant.

Permanence (quatrième et dernière) du jeudi 27 avril 2023 :

P 6 : Mme BERTHOLET Jacqueline intervenant également au nom de Jean-Luc BERTHOLET, propriétaire d'une maison d'habitation avec un hangar (ex agricole) parcelle F 169 classée en Ace au PLU en vigueur s'interroge sur les limites du règlement du PLU en vigueur sur ces secteurs. Celui-ci stipule : - Article 1 « Occupations et utilisation du sol interdites » : Dans le secteur Ace « toutes constructions à usage agricole »

- Article A2 « Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » : Dans le secteur Ace « Les travaux d'aménagement (...) dès lors qu'ils n'ont pas pour effet (...) d'affecter la

construction à une destination commerciale, industrielle, artisanale ou d'entreposage.

Les travaux d'aménagement dans le volume existant des constructions réalisées à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à condition que ces aménagements n'entraînent pas un changement de destination autre qu'à un usage de loisirs, touristique ou d'habitation.

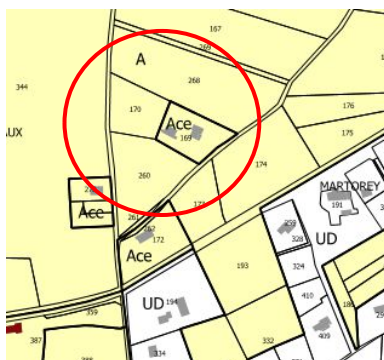
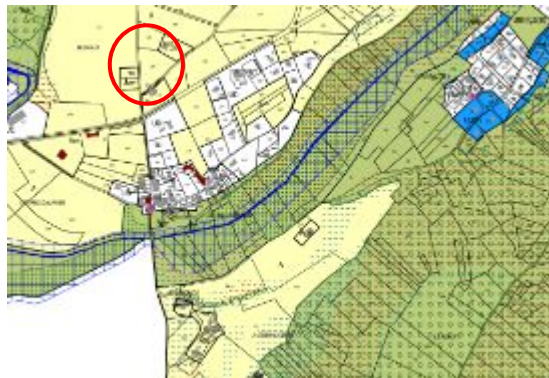
Ces dispositions interdisent l'usage agricole des anciennes annexes agricoles, ce que l'on peut comprendre vu la taille réduite de ces « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) et limitent leurs reconversions au tourisme loisir tout y en autorisant de possibles nouvelles habitations...

Commentaire CE : Cette personne ne comprend pas la raison d'une interdiction de l'activité artisanale dans les secteurs Ace, légendés dans le règlement graphique comme « Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans laquelle les constructions autres qu'à vocation agricole peuvent être autorisées pour maintenir les usages sur ces espaces habités en mitage reconversions d'usage adaptées aux caractéristiques des constructions existantes. »

Question : Position de la commune sur cette suggestion d'extension des aménagements autorisés lors des changements de destination ?

Les secteurs Ace résultent des anciennes dispositions du CU (en vigueur au moment de l'élaboration du PLU) concernant la gestion du bâti existant autre qu'agricole ou directement lié à l'agriculture au sein de l'espace rural. La modification des zones agricoles ne rentre pas dans le champ d'application de la procédure de modification. Ce sujet pourra être étudié au cours d'une révision ou modification du PLU.

CE : Cette demande se situe hors champ de la présente procédure de modification ne peut être prise en considération, elle pourra être étudiée au cours d'une prochaine évolution du PLU.



3.2.2. Consignations sur Registre (« R ») :

- Pour mémoire, aucune consignation

3.2.3. Consignations par courrier agrafées au Registre (« R/C ») :

- **R/C1.** (04 avril 2023)

Mme et M. MOLLIER, contestent le classement en zone « UBhfi : zone de bâti pavillonnaire des hameaux concernés par des aléas faibles d'inondation de pied de versant » d'une partie de leur parcelle B 1398. Elles arguent du fait que leur parcelle se situe « en amont de la route » la culminant « de plus de 1.5 m. » et que ce classement aurait pour effet d'interdire toute extension ou création d'annexe à leur habitation (garage ou carport).

CE. : Position de la commune ?

Cf P4 ci-dessus

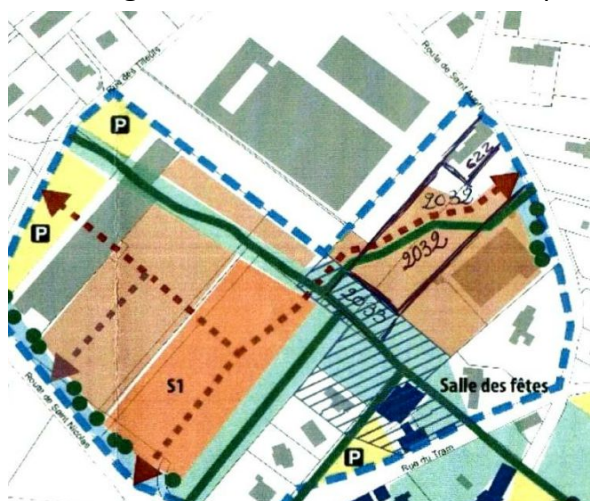
- **R/C2.** (11 avril 2023)

M. Franck DELPHIN (pour mémoire voir ci-dessus P1, personne reçue et courrier remis lors de ma permanence)

Cf. P1 ci-dessus

- **R/C3.** (18 avril 2023)

Mme Brigitte MAILLET dresse un historique de sa parcelle cadastrée C2032 et mentionne avoir été interpellée par deux tracés « accès et voies de circulation publics », « cheminements piétons publics » dans l'OAP « n°1 Rossignol », traversant cette parcelle n° 2032 et la séparant en deux. Elle conclut au fait que « scinder cette parcelle en deux n'est pas concevable pour moi car ce serait un très gros handicap en cas de vente » et souhaite voir amender le PLU en ce sens tout en comprenant très bien que ce ne sont que des orientations.



Elle vous prie de bien vouloir tenir compte de cette remarque et d'amender le projet de modification du PLU.

CE : avis de la commune sur cette demande ?

La commune maintient les principes de liaisons énoncés dans les OAP. Il est précisé que ces tracés sont des principes qui expriment la volonté de mailler les ilots. Le tracé précis doit être étudié au moment des projets afin de limiter les impacts sur les possibilités de renouvellement du bâti sur la parcelle. Une concertation entre la commune et les porteurs de projet sera menée au moment des projets.

CE : En effet l'OAP étant une orientation figurant des intentions, il serait contradictoire d'y porter des éléments précis (cf. ci-avant page 23 avis et commentaire de l'avis de l'Etat paragraphe d) portant sur ce même sujet). Ce qui n'est pas une raison pour que la commune renonce à exprimer avec la souplesse admise sa volonté de maillage des ilots.

3.2.4. Consignations par courrier électronique (« C ») :

- C1 M. Emmanuel COUVREUR (11/04/2023)

Trouve regrettable que les murs pleins soient autorisés en UAb (p. 38 du règlement), ce qui n'encourage pas à créer des haies champêtres favorables à la biodiversité et plus apaisantes du point de vue visuel.

CE. : cf.P3 ci-avant, Position de la commune sur ce thème (à rapprocher du courrier électronique C5 ci-après) ? Cette remarque peut valoir également pour les secteurs UAh (hors sous- zonages risques (Règlement, p.39).

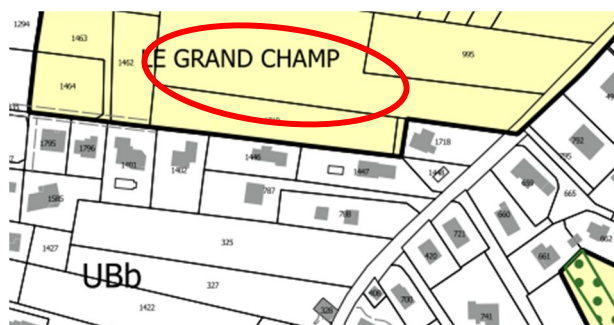
Cf P3 ci-dessus

- C2 (15 avril 2023) **Mme Anne GUERIN GOMBERT** (intervenant au nom de la famille GUERIN GOMBERT) Plaide l'erreur matérielle au sujet du classement en zone agricole (A) de leur parcelle C 1719 - issue de la division parcellaire en juin 2011 de la C322 (C1718 et C1719) initialement constructible et demande la réintégration de cette parcelle en zone U ou la création d'une STECAL permettant sa constructibilité.

CE. : Position de la commune ?

Aucune erreur graphique n'est constatée par rapport au PLU approuvé en 2013. Cette demande ne peut être prise en compte en raison de la nature de la procédure d'évolution du PLU en cours, une procédure de Modification, qui ne peut avoir pour objet la réduction des zones agricoles et naturelles (Art L153-31 du CU).

CE : Effectivement cette demande qui ne porte pas sur le projet de modification, s'autorise d'une erreur matérielle qui n'est pas reconnue, se situe hors cadre de la procédure retenue de modification, elle ne peut être prise en considération.

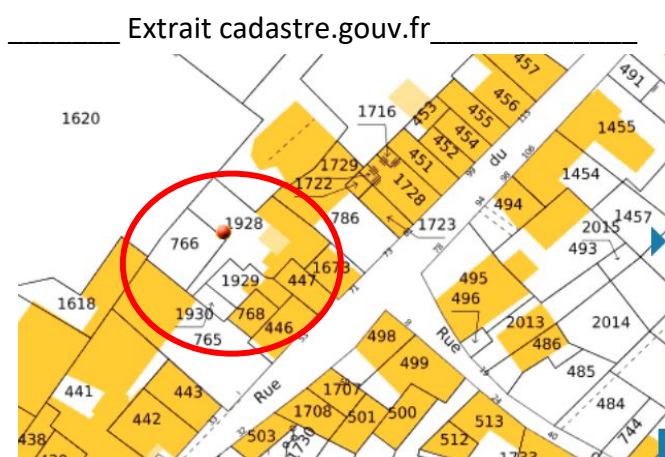


C3 (18 avril 2023)

Mme Julia.FEVRE et M. Pierre BESSON

propriétaires des parcelles 766 et 1928 ainsi que de la parcelle 1930 en copropriété, situées sur le centre bourg de St Etienne Crossey en zone UAb indiquent « qu'il est prévu sur le plan "pièce SEC - Règlement graphique" un cheminement bleu intitulé "Servitude de pré localisation pour cheminement piéton et/ou voirie" traversant les 3 parcelles citées précédemment nous appartenant et d'autres parcelles adjacentes (appartenant à d'autres propriétaires).

Nous souhaiterions supprimer cette servitude de passage sur nos parcelles pour plusieurs raisons :





: _____ Extrait Règlement graphique _____

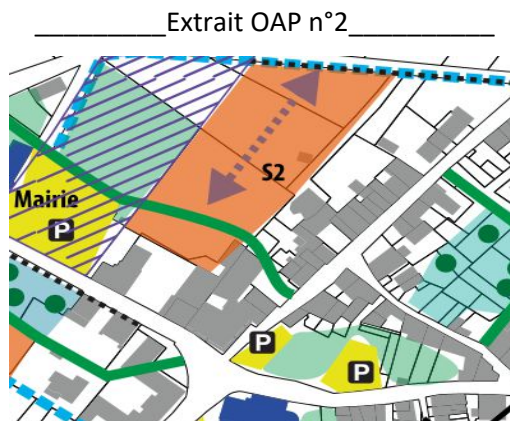


1. Elle est prévue sur notre seul accès à notre terrain (qui se fait via la parcelle 1930) et viendrait supprimer notre unique place de parking.
2. Au vu des récents travaux dans le centre bourg (élargissement des trottoirs le long de la rue de la mairie), nous ne voyons pas l'intérêt de cette servitude qui permet de rejoindre les mêmes lieux

(départ rue du Charrat / arrivée parking de la mairie) ».

CE : Avis de la commune par rapport à cette demande de suppression de cette servitude de pré-localisation (L 123-2-C CU dans sa rédaction antérieure au 01/01/2016) issue de la suppression de l'ER n°6 initialement dédié à l'aménagement d'une liaison pour mode doux ?

La commune souhaite maintenir cette servitude qui permet de faciliter les cheminements piétons dans le village. Il est précisé que ces tracés sont des principes qui expriment la volonté de mailler les ilots. Le tracé précis doit être étudié au moment des projets afin de limiter les impacts sur les possibilités de renouvellement du bâti sur la parcelle. Une concertation entre la commune et les porteurs de projet sera menée au moment des projets.



CE : A rapprocher de R/C3. A noter que cette servitude de pré-localisation se substitue à l'emplacement réservé n°6 du PLU en vigueur (portant le même objectif de maillage) et apporte plus de souplesse.

Cependant comme indiqué par ces personnes, ce maillage a beau être un principe, son débouché rue du Charrat amputerait une partie de leur parcelle supprimant l'accès et la possibilité de stationnement actuels (cf. photo ci-contre).

Les inquiétudes exprimées semblent donc fondées et demanderaient sans doute quelques éclaircissements complémentaires sur la manière dont la commune souhaite porter cet objectif.

Cette éventuelle précision sur « suite à donner » est hors cadre de la procédure de modification, elle est laissée à l'appréciation de la commune.

- C4 (27 avril 2023 08h42)

M. Julien MEISEL intervenant au nom de la société Perspectim (la Murette) affirme « étudier en étroite collaboration avec Mme le Maire et son équipe municipale la réalisation d'un projet de 29 logements collectifs, situé rue du Tram, conformément aux objectifs de densification poursuivis par l'OAP n°02 « Bourg/centre-village/entrée sud ». Projet dont l'assiette foncière comporte une parcelle partiellement grevée par l'emplacement réservé n°5 au profit de la commune pour la réalisation « Espaces et stationnement paysagers ».

Il joint à ce propos un extrait du PLU en vigueur centré sur l'ER n°5 et affirme « que son projet répond en tout point aux attentes de la mairie en prévoyant la réalisation d'un ensemble de 17 places de stationnement mais qu'afin de sécuriser juridiquement le projet et permettre la réalisation des obligations prévues dans l'OAP n°2 et l'ER n°05, il conviendrait de préciser dans la définition de l'ER « la possibilité de réaliser des logements au-dessus des stationnements ».



CE : Avis de la commune par rapport à cette demande ?

Le projet communal concernant cet ER est bien de permettre la réalisation de stationnements, mais ceux-ci seront privés. Les stationnements existants en aériens sur les parcelles 1222 et 1909 sur du foncier maîtrisé par la commune, deviendront des stationnements publics. Ainsi, la commune souhaite supprimer cet ER n°5.

CE : L'extrait du règlement graphique fourni par M MEISEL est celui du PLU en vigueur, l'ER n°5 projeté dans la modification est réduit (cf. extrait règlement graphique observation P1 page 28 du présent rapport). Je prends acte du souhait renouvelé de la commune de supprimer l'ER n°5.

- C5 (27 avril 15h21)

Mme Ingeborg EILERS (présidente du Comité Ecologique Voiron Chartreuse) estime que « le projet de modification n°2 du PLU de Saint Etienne de Crossey va dans le bon sens, notamment pour la prise en compte de la « boîte à outils » du PCAET, de la volonté de construire de l'habitat intermédiaire (petits collectifs plutôt que maisons individuelles), de prescrire un minimum de 30% de logements sociaux, protéger le patrimoine recensé. »

Si elle approuve les principes énoncés/clôtures de laisser le passage pour la petite faune, harmoniser et simplifier les règles, favoriser les haies végétales aux essences locales, elle s'interroge par contre sur les points suivants :

- Zone UAb : pourquoi ne sont pas autorisés les haies simples et les murets doublés d'une haie ?
- Zone UAh : pourquoi on n'autorise pas les murets doublés d'une haie mais autorise les murs ?

CE : Avis de la commune sur ces deux observations en UAb et UAh ?

Le choix des règles concernant les clôtures résulte d'un travail en commission pour assurer un juste équilibre entre harmonie du cadre de vie, continuité d'ambiance, intimité des riverains et biodiversité.

En zone UAb : Les murs sont autorisés pour s'harmoniser avec le tissu ancien. A noter qu'ils ne sont pas imposés, d'autres solutions sont également possibles.

En zone UAh : Les murets doublés d'une haie sont autorisés si un claire-voie complète le dispositif
Dans tous les cas, un passage pour la petite faune doit être prévu

CE : La commune justifie les nouvelles règles par un travail en commission intégrant plusieurs facteurs justifiant les choix opérés et complète la justification apportée page 46 de la notice de présentation précisant : zone UAh « En zone de hameau, favoriser les haies végétales mais permettre l'instauration de clôtures fermées pour l'intimité des constructions ».

De l'examen « des autres solutions possibles » figurant dans l'item clôtures du règlement de la zone UAb (le Bourg) je remarque pour information et éventuel correctif :

- En limites séparatives : « les haies doublées ou non de grillage » sont autorisées mais les seuls grillages ne semblent pas l'être.

Par ailleurs de façon accessoire, « en bordure des voies » : les clôtures grillagées sont autorisées mais « le grillage en doublure des haies vives n'est pas favorisée ». On peut s'interroger sur les effets réels de cette préconisation si des haies vives sont plantées après édification d'une clôture grillagée par ailleurs autorisée...

3.3. Synthèse des remarques demandes et observations

Nombre de contributions : 6 lors des permanences (p1 à p6, aucune sur registre, 3 par courriers agrafés au registre d'enquête (R/C1-R/C3), 5 courriels (C1 à C5) ventilé dans le tableau suivant.

Observations	Objet	Concerne
Lors des permanences		
P1	Emplacement réservé n°5	Demande de complément visant à autoriser la construction en surplomb
P2	Eléments de patrimoine. Confirmé par courrier (R/C2)	Règlement écrit et graphique note de présentation
P3	Murs pleins autorisés	Règlement écrit
P4	Constructibilité parcelle/zonage risque	Règlement PLU en vigueur
P5	Possibilités de construction en zone U	Règlement PLU en vigueur
P6	Demande d'étendre aux (destination) activités les possibilités d'aménagement des constructions existantes en secteur Ace	Règlement écrit « stecal » /PLU en vigueur
Registre	Aucune consignation	
Courriers dans Registre		
R/C1	Contestation classement UBhfi (zonage risque) sur parcelle B1398	Règlement graphique PLU en vigueur
R/C2	Pour mémoire cf.P2 ci-dessus	Règlement écrit et graphique note de présentation
R/C3	Opposition aux tracés cheminement + accès voie de circulation traversant la parcelle n° 2032	OAP n°2
Courriels		
C1	Murs pleins autorisés dans certains secteurs (doublon P3)	Règlement écrit
C2	Classement zone A parcelle C1719 contesté	Règlement graphique PLU en vigueur
C3	Demande de suppression servitude de pré-localisation pour cheminement piéton et/ou voirie	Règlement graphique
C4	Sécurisation d'une opération de logements à venir et compatible avec l'objet de la réserve au p profit de la commune	Règlement graphique, ER n°5
C5	Raisons de l'interdiction des haies simples en UAb, des murets doublés d'une haie en UAh alors que les murs sont autorisés.	Règlement UAb et UAh art. 11 /Clôtures

Soit, hors doublons (observations orales recueillies lors des permanences et confirmées par courrier ou courriel P2-R/C2 et P3-C1), un total de 12 contributions représentant un peu moins d'une vingtaine de personnes.

Sept contributions concernent le projet de modification n°2, les cinq autres portent sur des dispositions du PLU en vigueur.

Conformément aux dispositions de l'article R 123-19 du code de l'Environnement mes conclusions sont consignées dans une présentation séparée, voir ci-après.



Fait à Grenoble, le 19 mai 2023

Le commissaire enquêteur : Gilles DUPONT

Ce rapport comporte 39 pages, compris la table des matières forme avec les « Conclusions motivées » qui en résultent (11 pages) un ensemble cohérent auquel sont annexés :

- Le « Procès-verbal de synthèses des opérations » remis à la commune à l'issue de l'enquête publique le 04 mai 2023 (16 pages) et :
 - 47 pages de documents annexés (courriers, courriels, avis Personnes Publiques Associées (PPA), décision MRAE (autorité environnementale) ;
- Le Mémoire en réponse (au PV de synthèse) de la commune (15 mai 2023, 20 pages)..