

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

CONCLUSIONS MOTIVEES

Commissaire enquêteur :

M. Gilles DUPONT

Décision n°E23000005/38 du 18/01/2023

de monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble

Préambule

Rappel des articles du Code de l'Environnement (CE) régissant notamment les délais de production, remise et diffusion des présentes conclusions.

Article R123-19

(...) 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 mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

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.

Généralités de l'enquête publique sur le dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Désignation du commissaire enquêteur, modalités et publicité de l'enquête

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).

Les modalités de l'enquête publique ont été définies (arrêté du 21/10/2021) par madame la maire de Saint-Etienne de Crossey, autorité organisatrice de l'enquête Publique. L'enquête s'est déroulée sur une période de 32 jours, du lundi 27 mars 2023 13h30 au jeudi 27 avril 2023 à 18h00 heure de clôture de l'enquête publique, en mairie et mes permanences de commissaire enquêteur ont été assurées comme prévu 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, jeudi 27 avril 2023 de 13h30n à 18h00.

Les mesures de publicité ont été assurées avec :

- Affichage de l'Avis informant le public en mairie et au Gymnase, sur le site internet de la commune pendant toute la durée de l'enquête.
- Les publications de l'avis dans les Affiches de Grenoble et le Dauphiné Libéré le vendredi 10 mars 2023 (première insertion) 15 jours au moins le début de l'enquête et le vendredi 31 mars 2023 (seconde insertion) dans les 8 jours après le début 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 préalablement à 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 électronique de la commune.

L'arrêté municipal, l'avis d'enquête publique et le procès-verbal des premiers affichages ont été portés dans la chemise « pièces administratives » du dossier d'enquête publique.

Le PLU et les objectifs de la modification n°2

Le PLU de Saint-Etienne de Crossey a été approuvé par délibération du conseil municipal le 10 décembre 2013. Il a été modifié une première fois le 09 novembre 2015 (modification simplifiée n°1) et 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 en 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 (ralentissement de la croissance démographique malgré une production de logements conforme aux objectifs SCOT et PLH),

- des opérations en cours de réalisation dans le centre-bourg, des friches à renouveler et de la nécessité de renforcer la diversification du parc de logements,
- de l'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.

Les modifications projetées concernent :

- Le Règlement (écrit et graphique)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- Le Règlement écrit est modifié avec notamment :
 - la création d'un nouveau titre « Dispositions applicables aux éléments de patrimoine protégés » traduisant 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 ;
 - la dénomination nouvelle « AUa » de la zone AU (représentant 0.1% de la surface de la commune) pour consacrer son « ouverture à l'urbanisation » en raison de la suppression de la maîtrise d'ouvrage publique de sa voie de desserte interne et une modification des règles dont notamment celles de la hauteur maximale des constructions (baisse de 10.5 m. à 8.5 m. de la hauteur maximale autorisée au faitage et de 7.50m. à 6 m. pour les toitures terrasses) et des compléments apportés aux « Aspects extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » (cf. ci-dessous) ;
 - un toilettage de quelques articles du règlement des zones U et AU pour des raisons d'harmonisation, de clarification ou pour traiter de cas spécifiques (« Implantation des constructions » cas des terrains en angle de deux voies, cas des annexes) ; « Aspects extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » (débords de toit, intégration des volets roulants autorisés, des panneaux solaires, avec quelques variantes de contenu) et la 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 ;
 - des corrections diverses concernant la traduction dans le PLU (écrit et graphique) de la carte des aléas.

Le règlement graphique est modifié avec notamment : création d'une zone indicée AUa en lieu et place de la AU existante, des corrections d'erreurs dans la retranscription de la carte des aléas, la mise à jour du report des périmètres des « OAP » et celle des « Emplacements Réservés ».

Les OAP sont entièrement reformulées 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 (introduction de secteurs dédiés aux activités) tout en confortant « les principes 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 et diminuant le secteur 2 afin de conforter les espaces publics autour de la mairie 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.

Le projet d'Aménagement et de développement durable (PADD) porte les ambitions de la commune, il précise :

« Au regard du contexte particulier de Saint-Etienne de Crossey, les besoins et enjeux répertoriés, le projet communal est défini selon deux grands axes :

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.

2 : Aménagement et développement urbain **RECENTER 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. »

La procédure de modification a été retenue, dans la mesure où les évolutions envisagées n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de 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
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Elle est adaptée au contenu du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

- **Le dossier d'enquête** était complet, bien structuré, lisible et comportait (contenu détaillé dans le rapport) :
 - un résumé non technique de deux pages
 - une notice de présentation (pièce n°2, 78 pages) se clôturant par le tableau des surfaces des zones du PLU avant et après la modification projetée

- les (3) Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (Pièce n°4, 22 p.)
- le Règlement graphique projeté (pièce n°5.1) plan échelle 1/5000
- le Règlement écrit complet avec les modifications proposées (Pièce n°5.2, 128 p.)

Ce dossier comprenait également la décision de l'autorité environnementale MRAE, les avis des personnes publiques associées (lorsque disponibles ou intégré dès réception) ainsi que les pièces administratives relatives au projet de modification (délibération, arrêté municipal, avis de mise à l'enquête) et les mesures de publicité accomplies avant et dans les huit premiers jours de l'enquête publique.

J'observe également que :

Pendant toute la durée de l'enquête publique, au siège de l'enquête, ont été mis à la disposition du public :

- Le dossier d'enquête sous format papier (le règlement graphique étant parallèlement affiché dans le couloir d'accès de la mairie) et consultable sous format numérique sur le site de la commune.
- Un poste informatique en mairie à proximité de l'accueil dédié à la consultation numérique du dossier mis à l'enquête publique,
- Un registre d'enquête paraphé, ouvert le 27 mars 2023 par madame la maire Ghislaine PEYLIN à 13h30 et clos le 27 avril 2023 à 18h00 par mes soins et permettant au public de consigner ses observations.

Le public a également eu la possibilité de faire parvenir en mairie, à mon attention, ses remarques avis ou observations par courrier ou me les remettre en main propre et également par courriel sur une adresse spécifique (modificationplu@crossey.org) précisée dans l'avis et ouverte pendant toute la durée de l'enquête.

Participation du public

Le registre d'enquête n'a recueilli aucune mention, 3 courriers y ont été agrafés dès réception (portés à la connaissance du public) et cinq contributions par courriels (adresse ci-dessus) ont été reçues et aussitôt mises en ligne après suppression des données personnelles (adresse courriel, téléphone). Neuf personnes (dont un groupe de 4) se sont présentées durant les quatre permanences produisant 6 observations. Soit, hors doublons, un total de douze contributions représentant un peu moins d'une vingtaine de personnes.

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 modeste participation du public malgré une durée d'enquête (32 jours) supérieure au format réduit (15 jrs) autorisé par le code de l'environnement lorsque l'évaluation environnementale du projet n'est pas requise (décision MRAE). Je précise en outre qu'une partie significative des observations émises (5 sur 12) porte sur des dispositions du PLU en vigueur et non sur le projet de modification soumis à l'enquête.

Ces éléments excluant un défaut d'information du public, je considère que la faiblesse de sa participation est à mettre en regard du caractère circonscrit et technique (évolution d'OAP existantes), à l'ampleur limitée, du projet de modification (toiletage réglementaire, rectification d'erreurs) hormis l'intégration de protections patrimoniales qui n'a cependant

généralisé qu'une seule observation, au final un projet sans dispositions particulières à forts impacts pouvant susciter de grandes oppositions et une importante mobilisation.

Climat et clôture 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 des dossiers.

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

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.

Ainsi après avoir :

- pris connaissance de l'ensemble du dossier et vérifié qu'il comportait toutes les pièces nécessaires,
- vérifié la régularité de la procédure,
- m'être entretenu le mercredi 22 février matin avec madame Myriam MARRANT adjointe à l'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,
- visité en compagnie de madame l'adjointe à l'urbanisme les lieux concernés par le projet de modification ;

Après étude du dossier soumis à enquête publique, vérification des formalités réglementaires de publicité et d'affichage.

Après avoir :

- vérifié le respect des modalités de consultation et d'information des personnes publiques associées et consulté les preuves d'envoi ;
- pris note de la décision de l'autorité environnementale (MRAE) de ne pas soumettre le dossier de modification du PLU à évaluation environnementale ;
- assuré les permanences prévues, accueilli le public et pris connaissance de ses observations ainsi que des avis des personnes publiques associées ;

j'ai remis en mairie, le jeudi 04 mai au matin, soit dans les 8 jours suivant la date de clôture de l'enquête, à madame MARRANT et monsieur ROUDET adjoints au maire de Saint-Etienne de Crossey et porteurs du projet, mon « Procès-verbal de synthèse des opérations » relatant les observations du public et comportant des demandes d'éclaircissements ou d'avis sur des points soulevés par le public et dans les avis des personnes publiques associées.

La commune, maître d'ouvrage du projet, a répondu le lundi 15 mai 2023 soit dans les 15 jours suivant la réception du PV, à chacune de mes interrogations et j'ai pu prendre appui sur ces dernières pour répondre aux observations formulées pendant l'enquête.

Après avoir rédigé mon rapport et conformément aux dispositions de l'article R 123-19 (CE), rappelées en préambule, j'é mets ici mes conclusions et mon avis motivé sur ce projet de modification n°2 du PLU.

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER DE MODIFICATION N°2 DU PLU

Vu les articles L 153-36 à L 153-44 du Code de l'Urbanisme relatifs à la modification du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les articles du code de l'Urbanisme L.132-7 et L.132-9 relatif aux personnes publiques associées et L.153-40 stipulant la notification du projet aux personnes publiques associées avant mise à disposition du public ;

Vu l'article L 153-19 du Code de l'Urbanisme soumettant la modification du Plan local d'urbanisme à enquête publique et renvoyant aux articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-21 du Code de l'Environnement ;

Vu la décision n°E23000005/38 du 18 janvier 2023 du président du Tribunal Administratif de Grenoble me désignant comme commissaire enquêteur pour l'enquête publique de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Etienne de Crossey ;

Vu l'arrêté municipal n°2023/20 du 03 mars 2023 portant sur l'ouverture de l'enquête publique et en fixant les modalités ;

Vu le PV de synthèses des opérations, le mémoire en réponse de la commune, envoyé et reçu en retour dans les délais impartis, le rapport d'enquête ;

CONSIDERANT :

- le fait que la commune a satisfait et est allée au-delà des exigences réglementaires d'information du public prévues au Code de l'Environnement ;
- la mise à disposition du public du dossier sur le site internet de la mairie et d'une adresse courriel dédiée (modificationplu@crossey.org) pendant toute la durée de l'enquête ;
- la composition structurée du dossier, le caractère très accessible et pédagogique du résumé non technique, la clarté de la notice de présentation ;
- les enjeux clairement exprimés de cette seconde modification identifiant des besoins d'évolution de son PLU portant notamment sur :
 - l'actualisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation au regard des évolutions constatées depuis l'approbation du PLU : ralentissement de la croissance démographique malgré une production de logements conforme aux objectifs initiaux, renforcement du besoin de diversification du parc de logements, évolutions des objectifs communaux en matière d'équipements publics, opérations en cours de réalisation dans le centre-bourg, friches à renouveler.
 - la mise à jour dans le PLU des évolutions législatives et des documents supra-communaux du Pays voironnais : Schéma de Secteur, Programme Local de l'Habitat (PLH 2019-2024), Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) adopté en novembre 2019 ainsi que la prise en compte du recensement du petit patrimoine (2020)
 - des modifications du règlement écrit et graphique pour traduire réglementairement les OAP modifiées, ajuster le règlement, clarifier ou reformuler des règles pour une meilleure compréhension et utilisation, 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

Les trois OAP sont reformulées en ce sens avec des modifications de périmètre et intègrent notamment des secteurs d'activité en proximité du centre bourg (OAP n°1), du texte et des schémas illustrant la typologie et la volumétrie des constructions attendues ainsi que des photos d'opérations réalisées.

Le règlement écrit et graphique évolue, 3 emplacements réservés sont supprimés (acquisitions foncières réalisées, remplacement par une servitude de pré-localisation de voies) 1 emplacement réservé est créé.

Ces modifications ne remettent pas en cause la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la grande région de Grenoble et pour le 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 .

Elles permettront de conforter la mise en œuvre des deux axes du PADD :

- Préservation du patrimoine et des ressources naturelles/ Affirmer l'identité d'une commune à la campagne
- Aménagement et développement urbain /Recentrer les développements urbains dans le principal pôle urbanisé de la commune ;

- que les observations et remarques contenues dans les avis des personnes publiques associées et les interrogations associées du commissaire enquêteur ont toutes eu des réponses argumentées dans le mémoire en réponse et fait l'objet d'appréciations motivées du commissaire enquêteur, reprises (pp 20-27) dans le rapport d'enquête :
- que dûment informé, le public a bénéficié des moyens pour s'exprimer et participer à cette enquête et que ses observations et celles du commissaire enquêteur ont été examinées et ont reçu des réponses argumentées et satisfaisantes dans le mémoire en réponse et reprises (pp. 27-37) dans le rapport d'enquête ;
- **qu'à l'issue de l'enquête, au cours des échanges avec le commissaire enquêteur, la commune a répondu favorablement à des avis, demandes ou observations, en s'engageant à apporter un certain nombre de corrections dans les différentes pièces du dossier avec, pour mémoire :**
- - **Notice de présentation** : Rectification d'erreur matérielle (mise en page 24)
 - Suppressions ER n°5 (texte tableau et cartographie p71), mention (non fondée) « d'ouverture l'urbanisation » pour la zone Aua,
 - Recensement du patrimoine (point 5 de la notice) : ajout des bâtis protégés (cartes pages 25-27), mention de la mise en annexe du document Recensement du patrimoine (Pays voironnais Département de l'Isère), précision sur les références des éléments protégés, numérotation et renvoi aux fiches correspondantes, mise en cohérence les terminologies utilisées entre notice, règlement graphique et écrit ;
 - Mentions de la suppression des redondances affectant les OAP et le Règlement et des modifications apportées aux références législatives (mêlant anciennes et nouvelles références), de la correction d'erreur matérielle du règlement écrit (coquille règlement écrit page 95).

- OAP : Suppression des dispositions (alignements) redondantes avec le règlement
 - Précision sur la portée des périmètres d'étude y figurant (OAP 1 et OAP 2)
 - Affirmation du principe de partage modal des cheminements piétons publics prévus.
- Règlement écrit : Rectification erreur matérielle (« coquille » p. 95), mise en cohérence des références législatives (mêlant anciennes et nouvelles) avec le règlement graphique.
- Règlement graphique : Suppression de l'ER n°5 devenu sans objet, réintroduction en légende des informations relatives aux risques naturels et des références législatives et réglementaires/ servitudes et mise en cohérence avec le règlement écrit des items prescriptions relatives au patrimoine.
- Annexes PLU : Intégration du Recensement des éléments du Patrimoine (document Pays voironnais/Département de l'Isère).

Notant enfin que :

- les demandes, remarques observations, du public et les avis des personnes publiques associées ont été pris en considération et analysés en fonction de leur lien avec les dispositions retenues par la commune dans son projet de modification n°2 et ont fait l'objet de réponses adaptées ;
- un certain nombre de demandes portant sur le PLU mais pas sur le dossier soumis à l'enquête pourront faire l'objet d'un examen ultérieur ;
- la commune - tirant les enseignements de la mise en œuvre du renouvellement urbain entamé sur la friche Rossignol en proximité du bourg, soucieuse de maîtriser la poursuite de ce renouvellement et l'extension de l'urbanisation prévue au nord de la rue du Tram - :
 - a précisé ses intentions programmatiques via la reformulation des OAP (secteurs réservés aux activités, volumétrie typologie des constructions attendues),
 - a modifié et utilisé la palette des outils à sa disposition (servitudes de pré-localisation plutôt qu'emplacements réservés), reprise des schémas, intégration de croquis et illustrations, mise en cohérence du règlement de la zone Aua au nord de la rue du Tram.

S'est donnée plus de souplesse pour mettre en œuvre son projet d'aménagement (PADD) en renforçant la nécessaire diversification de son offre de logements conformément aux enseignements tirés du bilan du PLU et en répondant aux demandes de localisation d'activités.

- Ce projet de modification n°2 par ses dispositions nouvelles relatives au patrimoine et aux clôtures préserve renforce également l'identité de la commune (axe 2 du PADD) tout en intégrant, dans le respect de la procédure retenue, les préconisations du PCAET.

Cependant, comme développé dans mon rapport (pp 25-26), concernant les OAP, je considère que le lien entre la réduction importante des hauteurs en zone AUa (moins 2 m. au faîtage) et la typologie des constructions attendue dans l'OAP n°3 n'est pas clairement établi.

Dans le règlement et dans les faits, vu la contiguïté des zones UB et Aua, les hauteurs maximales autorisées pour le pavillonnaire en UB deviendraient après modification supérieures à celles du logement intermédiaire comprenant une superposition de logements et un comble habitable en AUa.

Cette « contradiction », dont je conviens qu'elle pourrait n'être qu'apparente après l'examen attentif de la partie « volumétrie des constructions attendues » des OAP, mériterait d'être levée.

L'argument justifiant la baisse des hauteurs du règlement de la zone par sa « mise en cohérence avec les OAP » n'a pas les vertus de l'évidence. Souffrant d'un déficit de crédibilité, il pourrait faire perdre sa justification à cette disposition avec le risque associé d'annulation. Il ne serait pas inutile de compléter cet argument par une explication appropriée.

Dans ces mêmes pages de mon rapport je m'interroge sur la formulation très prescriptive « murs sous toiture inférieurs à 50 cm. de haut » dans la définition du comble habité. Cette prescription ne me paraît pas adaptée à la nature indicative d'une disposition incluse dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation opposable en « compatibilité ».

Ces deux points, mineurs rapportés à l'ensemble du dossier et pouvant être améliorés, je considère en définitive qu'avec ce projet de modification n°2, la commune s'inscrit dans un processus d'amélioration en continu de la qualité de son document d'urbanisme en :

- tirant parti des acquis de son expérience dans le pilotage du renouvellement urbain (maillage interne des périmètres OAP, découpage en secteurs assurant le phasage opérationnel et la mixité des fonctions habitat, activité),
- permettant la réalisation de projets spécifiques ;
- procédant aux mises à jour et rectifications nécessaires, consécutives aux évolutions du contexte (supra-communal, communal), de sa réflexion (bilan du PLU, approche patrimoniale, harmonisation des règles/clôtures) tout en gardant le cap de ses objectifs initiaux et en actualisant la palette des moyens réglementaires à sa disposition,

**et donne un
AVIS FAVORABLE**

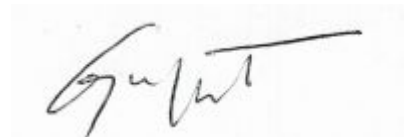
à la modification n°2 du PLU de Saint-Etienne de Crossey,

Assorti cependant de deux recommandations permettant à la commune de conforter la qualité du document présenté sans affecter son équilibre général :

- Apporter dans les pièces concernées du dossier les rectifications et précisions sur lesquelles elle s'est engagée dans son mémoire en réponse (et reprises « pour mémoire » ci-avant)
- Renforcer la justification de la baisse de la hauteur maximale autorisée en zone Aua et assouplir - « environ », « de l'ordre de... » - l'expression de la hauteur des murs en comble dans les OAP n°2 et n°3.

Fait à Grenoble, le 18 mai 2023

Le commissaire enquêteur : Gilles DUPONT



Documents restitués/envoyés) retourné :

Dossier d'enquête et registre (LR AR 19/05/2023),

Rapport + Conclusions motivées, PV de synthèse + annexes, Mémoire en réponse de la commune.

Copie : M. Le président du Tribunal Administratif (envoi dématérialisé)