



le commissaire enquêteur a remis un avis favorable à la modification.

- ✓ Que des ajustements ont été apportés suite aux conclusions du commissaire enquêteur, listés et justifiés en annexe n°1 de la présente délibération (tableau des remarques et observations), concernant notamment la suppression de l'emplacement réservé n°5.

Le Conseil municipal,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-43 et L. 153-44,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 10/12/2013 approuvant le plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 09/11/2015 approuvant la **modification simplifiée n°1** du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 22/05/2018 approuvant la **modification de droit commun n°1** du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date 21 décembre 2021 décidant de la mise en œuvre de la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme.

Vu la notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) du projet de modification du PLU par courriel le 14 février 2023

Vu l'avis de la Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAE) N° 2023-RA-AC-2974 dispensant d'évaluation environnementale la modification du PLU,

Vu les avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de modification du PLU

Considérant qu'il est nécessaire d'apporter des évolutions au projet de modification du PLU présenté aux PPA et à l'enquête publique, pour répondre aux différentes remarques telles que présentées en annexe n°1 (tableau des remarques et observations) de la présente délibération

Considérant que la modification du PLU, telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal est prête à être approuvée,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal,

Approuve la modification du PLU, tel qu'elle est annexée à la présente délibération.

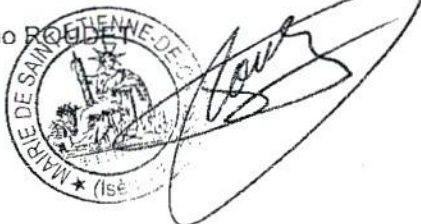
La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Pour copie certifiée conforme

Pour la maire empêchée,

Le 1<sup>er</sup> Adjoint,

Bruno ROUBET



La secrétaire de séance

Karine SIAUVE





# MODIFICATION n°2

Saint Etienne de Crossey



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Annexe à la délibération du 4 juillet 2023





# SYNTHESE DES DEMANDES ET OBSERVATION

## 1/ LE PUBLIC PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE

Observation	Objet	concerne	Modifications apportées pour l'approbation du PLU	Justification
Lors des permanences P1 Mmes CASADO Marie-Thérèse, CYVOCT Monique, SCIASCIA Chantal et M. TURC Grégory	ER n°5	<b>Centre bourg/</b> Demande de complément visant à autoriser la construction en surplomb	<b>Règlement graphique</b> Suppression de l'ER n°5	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.
P2 M. DELPHIN Franck (cf R/C2)	Règlement écrit	<b>Haies d'essences locales</b>	Pas 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.
P3 M. COUVREUR	Éléments de patrimoine Confirmé par courrier (R/C2)	<b>La commune</b>	<b>Règlement écrit et graphique</b> <b>Notice de présentation</b> Compléments apportés au règlement graphique, notice et annexe du PLU Modification des terminologies Cf ci-après Avis de l'Etat	Le recensement du patrimoine étant important, la commission a souhaité faire une sélection de ce patrimoine sur les éléments qui lui semblaient les plus remarquables
P4 M. MOLLIER	Murs pleins autorisés Constructibilité parcelle/zonage risque	<b>Territoire communal</b>	Pas de modification Règlement PLU en vigueur Pas de modification	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 Ne concerne pas la présente modification . Ce classement résulte de la traduction réglementaire 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.
<b>P5 Mme MICHALLAT Ghislaine</b>	Possibilités de construction en zone U	Règlement PLU en vigueur	Pas de modification		Ne concerne pas la présente modification 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.
<b>P6 Mme BERTHOLET</b>	Demande d'étendre aux (destination) activités les possibilités d'aménagement des constructions existantes en secteur Ace	Règlement écrit « stecal » /PLU en vigueur	Pas de modification		Ne concerne pas la présente modification 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.
<b>Registre</b>	<b>Aucune consignation</b>				
<b>Courriers dans Registre</b>					
<b>R/C1Mme et M. MOLLIER</b>	Contestation classement UBhfi (zonage risque) sur parcelle B1398	Règlement écrit	Pas de modification		Ne concerne pas la présente modification Cf P4 ,
<b>R/C2</b>	Pour mémoire cf.P2 ci-dessus	Règlement écrit et graphique note de présentation	Compléments apportés au règlement graphique, notice et annexe du PLU Cf ci-après Avis de l'Etat		P5 ci-dessus
<b>R/C3 Mme Brigitte MAILLET</b>	Opposition aux tracés cheminement + accès voie de	OAP	Pas de modification Sauf OAP : précisions prises en compte modes doux/modes		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



	Zone ACo	<b>Observation formelle :</b> coquille dans le règlement écrit	<b>Règlement écrit :</b> ajout du mot « hormis » / art A1 <b>Complément de la notice</b> p 61 pour noter cette modification apportée au règlement du PLU	Corriger une erreur matérielle repérée
<b>COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b>				
<b>Remarques complémentaires</b>	Renforcer la justification de la baisse de la hauteur maximale autorisée en zone Aua	Zone AUA	Pas de modification	Les hauteurs exprimées en AUA permettent de garantir une hauteur maximum des formes d'habitat individuels densifiés, superposés. La hauteur exprimée permet de limiter les projets à un R+1 ou R+1 plus combles. En zone UB, cette hauteur est légèrement majorée, toujours dans l'optique d'un max établi à R+1+c, mais sur une grande partie de la commune, avec des configurations de terrains diverses (notamment topographiques). Le delta entre les règles de la zones UB et celle de la zone AUA permet un peu de souplesse pour gérer la topographie, et les projets individualisés.
	Assouplir - « environ », « de l'ordre de... » - l'expression de la hauteur des murs en comble dans les OAP n°2 et n°3		Pas de modification	La légalité des autorisations d'urbanisme s'apprécie à l'égard des OAP dans le cadre d'un rapport de compatibilité. De fait, les 50 cm exprimés sont entendus comme environ.

			des risques (PPRI et carte des aléas)	
	f) OAP : Périmètre d'étude pour équipements publics	<b>Observation formelle de nature à porter confusion :</b> OAP n°2, OAP n°1	<b>OAP :</b> modification de la légende pour éviter la confusion avec L424-1 du CU <b>Notice :</b> précisions apportées liées à ces secteurs d'équipements	Assurer la cohérence du PLU et éviter des confusions.
<b>CD38</b>	Aucune remarque			
<b>Pays voisins</b>	Concernant les mobilités dites « actives »	<b>Précisions à apporter sur les cycles</b>	<b>OAP :</b> modification de la légende pour élargir la notion de cheminements aux modes doux en général. Une précision rédactionnelle est apportée dans les OAP pour prendre en compte le partage modal dans cette ambiance villageoise et qu'une réflexion piéton/ cycle doit être posée pour chacun des projets concernés par les OAP.	La réflexion globale du maillage cycles doit être engagée à l'échelle du territoire (et au-delà). Dans le cadre de la modification, qui concerne principalement le centre-village, la définition d'un schéma cycle paraît prématuré. En revanche, dans le cadre des projets sur les OAP, les réflexions pour la prise en compte de tous les modes doivent être engagées.
<b>Densité OAP</b>	Densité trop faible de l'OAP n°3	OAP n°3 rue du TRAM	Pas de modification	La densité souhaitée, défini au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone en 2013, est jugée cohérente au regard d'une juste transition entre le tissu dense du centre village (OAP n°2) délimité par l'ancienne voie du Tram et les extensions pavillonnaires plus récentes.
<b>Commune de Coublevie</b>	Pas de remarques			
<b>SCOT</b>	Corridor terrestre	Règlement graphique : Complément de protection du corridor entre La Sure en Chartreuse	Pas de modification	Cette demande pour être étudiée dans le cadre d'une prochaine révision du PLU, en l'état la zone agricole préserve le corridor.



**OBSERVATION ET REMARQUES DES PPA**

ETAT				
a) Zone AU rue du TRAM	Centre-bourg : Zone ALa du Tram	<b>Notice de présentation :</b> page 9 paragraphe 2 Complément apporté à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU	Prise en compte de la demande pour sécurisation juridique de l'ouverture à l'urbanisation	
b) Préservation des éléments patrimoniaux	<b>Territoire communal</b>	<b>Notice de présentation :</b> complément des repérages <b>Règlement :</b> ajout des numéros des fiches de l'inventaire <b>Ajout d'une annexe n°15 au PLU</b>	Le recensement du patrimoine étant important, la commission a souhaité faire une sélection de ce patrimoine sur les éléments qui lui semblait les plus remarquables A noter que l'ajout du référencement des éléments repérés a mis en exergue 2 erreurs graphiques corrigées: Au Seyx, B1581, doublon de report de la fontaines, A Tolvon A207, maintien de la protection sur le Four à pain seul	
c) Prendre en compte la recodification du CU	<b>Observation formelle :</b> Légende du règlement graphique	<b>Règlement graphique :</b> Les références aux articles du CU faisant référence à la recodification sont modifiées (reprises par celles de l'ancienne version du CU )	Assurer la cohérence du PLU.	
d) Règlement graphique : création de 2 alignements	<b>Observation formelle de nature à porter confusion :</b> règlement graphique, OAP n°2, OAP n°3	<b>Règlement graphique :</b> suppression de la règle graphique tiret jaune <b>OAP :</b> suppression de l'orientation sur les schémas	Suppression des éléments effectivement redondant : le règlement écrit impose les constructions en alignement en zone UAb. La règle graphique et la représentation sur le schéma des OAP étaient redondants. Faciliter la lecture du PLU.	
e) Règlement graphique : légende	<b>Observation formelle pour préciser la traduction des risques :</b> règlement graphique, légende	<b>Règlement graphique :</b> ajout en légende du règlement graphique du schéma expliquant la prise en compte	Faciliter la lecture du PLU.	



	circulation traversant la parcelle n° 2032 OAP n°2		actifs = cf rapport du CE/ avis CAPV	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.
<b>Courriels</b>				
<b>C1 M. Emmanuel COUVREUR</b>	Murs pleins autorisés dans certains secteurs (doubleton P3)	Règlement écrit	Pas de modification	Cf P3,
<b>C 2 Mme Anne GUERIN GOMBERT</b>	Classement zone A parcelle C1719 contesté	Règlement graphique PLU en vigueur	Pas de modification	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).
<b>C3 Mme Julia.FEVRE et M. Pierre BESSON</b>	Demande de suppression servitude de pré localisation Pour cheminement piéton et/ou voirie	Règlement graphique PLU en vigueur	Pas de modification	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 îlots. 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
<b>C4 M. Julien MEISEL</b>	ER 5	Règlement graphique, ER n°5	Suppression ER n°5	Cf P1
<b>C5 Mme Ingeborg EILERS</b>	Clôtures	Règlement UAb Raisons de l'interdiction des haies simples en UAb, des murets doublés d'une haie en UAh alors que les murs sont autorisés.	Pas de modification	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.