

Commune de Chélieu
Elaboration du PLU
Enquête publique

Département de l'Isère

Commune de Chélieu

Elaboration du PLU

17 Novembre 2016-16 Décembre 2016

RAPPORT D'ENQUETE

Bacuvier Marie-France

Janvier 2017

Je déclare avoir conduit l'enquête publique n° 16000299/38 sur l'élaboration du PLU de Chélieu, en tant que commissaire enquêteur par décision du tribunal administratif de Grenoble en date du 6 octobre 2016

Sommaire

Chapitre 1 : déroulement de l'enquête

Dispositions administratives et publicité

Contenu de dossier

Bilan de la concertation

Coopération avec les services

Lieux et dates de l'enquête

Permanences du CE

Chapitre 2 : caractéristiques du projet de PLU

Présentation de la commune

Préconisations du SCOT Nord Isère

Bilan du POS

Etat initial de l'environnement

Réseaux

Justification de la procédure : le PADD

Schéma directeur des eaux pluviales

Avis des PPA

Chapitre 3 : analyse de l'enquête

Chapitre 4 : observations du commissaire enquêteur

Chapitre 5 conclusions du commissaire enquêteur

Chapitre 1 : déroulement de l'enquête

1.1 Dispositions administratives et publicité

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal relatif à l'élaboration du PLU (18 décembre 2014)

Décision n° E 16000299/38 du 6 /10/2016 du tribunal administratif de Grenoble me désignant comme commissaire enquêteur

Arrêté de monsieur le maire de Chélieu prescrivant l'enquête publique sur le projet de plan local d'urbanisme en date du 28 octobre 2016

Insertion légale dans le Dauphiné libéré en date du 28 octobre 2016 et les Affiches de Grenoble et du Dauphiné en date du 25 novembre 2016

Affichage sur le panneau extérieur de la mairie et dans plusieurs hameaux à compter du 28 octobre 2016.

Le dossier d'enquête était disponible sur le site internet de la commune.

Pas de remarques sur les dispositions administratives et la publicité, qui a permis aux habitants de prendre connaissance de la tenue de l'enquête.

1.2 Contenu de dossier

1 le rapport de présentation : notice de présentation de 109 pages, qui présente le projet de PLU, en rappelant les procédures antérieures, le cadre de la procédure, le contenu de la procédure, le contenu et la portée du PLU.

2 le PADD, projet d'aménagement et de développement durable, document de 17 pages, qui présente les choix de la collectivité en matière d'aménagement. Les cinq objectifs du PLU sont rappelés :

- conserver l'activité agricole
- préserver la biodiversité, les paysages
- lutter contre la consommation d'espace pour l'urbanisation
- concentrer l'urbanisation autour des deux « centres » historiques
- développer l'économie et améliorer les déplacements.

3 les OAP, document de 11 pages. Trois OAP de secteurs d'aménagement sont prévues au Grand Envelump, à Grivoultière, route de Panissage et une OAP sectorielle concerne l'intégration paysagère de la ZA du Mas de Perrière.

4 le règlement et les documents graphiques : 3 plans : plan d'ensemble au 1/5000^e, zoom sur les deux hameaux au 2500^e, la carte des risques naturels. Le règlement écrit comporte 37 pages.

5 Les annexes

5-1 Servitudes d'utilité publiques

5-2 Périmètre du DPU

5-3 Règlementation des boisements

5-4 Classement des infrastructures bruyantes

5-5 Zones à risque d'exposition au plomb

5-6 Annexe sanitaire (eau potable, défense incendie, eaux pluviales, assainissement, élimination des déchets)

6 Pièces jointes : notice de présentation et carte des aléas

Ce document a été préparé par ALP'GEORISQUES en février 2016. Il s'agit d'une carte au 1/5000^e sur fonds cadast sal. Les phénomènes répertoriés sont les suivants : inondations, crues de rivières et de torrents, ruissellements de versants et ravinements, glissements de terrains, effondrement par phénomène de suffosion.

La notice de présentation compte 57 pages.

La carte indique trois niveaux d'aléas, faible moyen ou fort pour chacun des phénomènes répertoriés.

7 L'avis des personnes publiques consultées et associées : l'avis des personnes publiques associées qui ont répondu a été joint au dossier (vois plus loin les réponses)

8 Porter à connaissance : synthèse des contributions de l'Etat

Le dossier est complet, mais certains sigles ne sont pas explicités sur les cartes. Le règlement graphique est difficile à lire (numéros et limites de parcelles, routes et chemins), les cartes relatives à l'assainissement et à l'eau potable n'ont pas de titre, ni de légende.

1.3 Bilan de la concertation

La concertation a été définie lors du conseil municipal du 12 décembre 2013. Trois réunions publiques étaient prévues (qui ont eu lieu le 12 mars 2015, le 5 novembre 2015 et le 10 juin 2016), une information sur l'avancement du projet dans les bulletins municipaux et la mise à disposition d'un cahier de concertation à la mairie. Les compte-rendus des réunions publiques, ainsi que le cahier de concertation ont été joints au dossier d'enquête et mis à

disposition du public. De 35 à 50 personnes ont participé aux réunions publiques et 22 contributions ont été rédigées dans le cahier de concertation.

La concertation a été conforme à ce qui était prévu dans la délibération de 2013. Compte tenu du nombre réduit d'habitants qui se sont déplacés en cours d'enquête, la concertation a joué son rôle.

1.4 Coopération avec les services

J'ai reçu un très bon accueil des services municipaux par téléphone, par mail ou lors des permanences à la mairie où j'ai pu recevoir le public dans des conditions satisfaisantes.

1.5 Lieux et dates de l'enquête

L'enquête a eu lieu à la mairie de Chélieu du 17 novembre au 16 décembre 2016, aux heures d'ouverture de la mairie : lundi 15h30-18h, jeudi 9h30-12h et samedi 9h-11h15.

Le dossier et le registre d'enquête étaient à la disposition du public à l'accueil et sur le site internet de la mairie.

Je suis passée à la mairie le 6 octobre, date à laquelle j'ai paraphé les registres d'enquête et l'ensemble du dossier. La mairie a mis à ma disposition un double du dossier que j'ai pu lire avant la première permanence.

1.6 Les permanences du CE

Elles ont eu lieu conformément à l'arrêté municipal aux dates suivantes :

Samedi 19 novembre 2016	9h-12h
Samedi 26 novembre	9h-12h
Lundi 12 décembre	14h-18h
Vendredi 16 décembre	9h-12h

J'ai rencontré 17 personnes lors de ces permanences dont certaines n'ont pas souhaité s'exprimer par écrit. J'ai alors rédigé leurs observations. D'autres n'ont envoyé un courrier quelques jours plus tard.

J'ai rencontré monsieur le maire à plusieurs reprises, lors des permanences, avant le début de l'enquête et le jour de la fermeture de celle-ci.

J'ai fait une visite sur le terrain le 16 décembre avec lui et M Lehmann, adjoint à l'urbanisme.

J'ai sollicité un rendez-vous le 2 janvier pour aborder avec lui, deux de ses adjoints et l'urbaniste Sabine Loup, les différents points soulevés par PLU, après la rédaction du procès-verbal de synthèse.

Chapitre 2 : caractéristiques essentielles du PLU

2.1 Présentation de la commune

Chélieu est une commune de la région Rhône-Alpes-Auvergne, du département de l'Isère, de l'arrondissement de la Tour du Pin. Elle se situe à 50 km de Lyon et 60 km de Grenoble, à proximité de la Tour du Pin.

Elle s'étend sur un peu plus de 1000 ha et compte 693 habitants. Les communes limitrophes sont Virieu, Panissage, Doissin, Montagnieu, le Passage, Chassignieu et Valencogne.

La commune est installée sur les deux versants de la Bourbre et outre la vallée, s'étend sur les coteaux au NO et au SE, et sur le plateau au sommet du coteau NO.

Chélieu est membre de la communauté de communes Bourbre-Tisserands, qui comprend 11 communes et regroupe 13560 habitants et du SCOT Nord Isère, approuvé en décembre 2012 et en cours de révision. Celui-ci regroupe 92 communes et 210000 habitants.

La population a connu un maximum en 1831 (900 habitants) et un minimum en 1975 (323 habitants). La commune a profité d'un phénomène de périurbanisation, en attirant des ménages jeunes avec des enfants qui sont à la recherche de maisons individuelles avec jardin. Les catégories socio-professionnelles modestes dominent. La commune compte encore 8 agriculteurs et 116 retraités. Le taux de chômage est de 9,6% en 2013.

Le nombre de logements est de 276, dont 25 résidences secondaires. Il s'agit à 95% de maisons individuelles. Les logements locatifs représentent 10% des logements, dont moins de 4% de logements sociaux.

Les équipements communaux se répartissent autour de l'église en bas et de la mairie en haut de la commune : un groupe scolaire, une salle des fêtes, la maison pour tous et la maison des assistantes maternelles. Pour les loisirs, le sport, la culture, les commerces, il faut aller à Virieu.

La commune est proche des A43 et A48, proche de la gare de Virieu. Elle dispose de réseaux internet et téléphonie mobile suffisants, le département et la CCBT assurant à terme l'infrastructure de la fibre optique.

La commune est un village périurbain qui offre la possibilité à ses habitants d'accéder à une résidence individuelle pour un coût raisonnable. La contrepartie est le nombre limité de services et la consommation d'espaces agricoles pour les constructions neuves.

2.2 Les préconisations de SCOT Nord-Isère

Le PLU doit être compatible avec le SCOT et prendre en compte un certain nombre de documents supra-communaux : SRCE, PCET Isère et PCET Rhône Alpes.

Le SCOT préconise un rythme moyen de 4 logements neufs par an pour les villages, alors qu'en 10 ans, 49 logements neufs et 18 réhabilitations ont été réalisés.

La densité moyenne de 20 logements/ha est préconisée, ainsi qu'une répartition différente de la typologie des logements : 50% de logements individuels, 35% d'habitat intermédiaire et

15% d'habitat collectif. La densité actuelle est de 6,5 logts/ha, soit une surface moyenne de 1000 à 1500m², imposée par le POS actuel.

Le PLU devra infléchir la tendance à la maison individuelle sur un terrain vaste, (1500m²) consommatrice d'espace, pour être conforme au SCOT.

2.3 Bilan du POS

La commune de Chélieu a approuvé l'élaboration de son POS en décembre 2000. Il a été modifié en janvier 2010. Il s'est avéré surdimensionné en termes de zonage NA (plus de 40 ha). Entre 2003 et 2015, la commune a urbanisé 12ha, essentiellement des terres agricoles.

Le POS est inadapté aux lois récentes qui préconisent la densification, et le développement durable.

2.4 Etat initial de l'environnement

La commune de Chélieu se situe dans les Terres froides. L'altitude s'échelonne de 377 m dans la vallée de la Bourbre à 607m au sommet du coteau sud-est. La Bourbre qui coule au fond de la vallée et ses affluents font l'objet d'un contrat de milieu piloté par le SMABB depuis 2008. Le climat est dans l'ensemble froid en hiver, chaud l'été et relativement humide. Trois unités bien marquées caractérisent le paysage : le fond de vallée, le coteau et le plateau agricole. La qualité paysagère est menacée par le mitage pavillonnaire. La commune fonctionne sur deux hameaux : Grivoultière autour de l'église, le Grand Envelump autour de la mairie et des principaux équipements. Il n'y a pas de monuments classés, mais des grandes fermes en pisé qui structurent le paysage agricole ouvert.

La dispersion traditionnelle de l'habitat pose le problème de l'adaptation du zonage du PLU (nombreuses maisons en zone A et N).

Deux ZNIEFF de type 1 et deux ZNIEFF de type 2 sont localisées sur la commune : la Dépression des Pierres et la vallée de l'Hien, la zone humide du bassin de l'Hien et la zone humide de la haute vallée de la Bourbre. Le SRCE permet d'identifier les enjeux écologiques de la commune. Aucun corridor biologique majeur n'est signalé sur celle-ci.

Le PLU permettra de préserver les milieux naturels remarquables.

2.5 Les réseaux

L'eau potable est gérée par la SMEAHB. Le schéma directeur d'alimentation en eau potable a été approuvé en 2009. La commune n'a pas de captage et est alimentée par les captages de Virieu et de Reytebert. La ressource est suffisante en quantité et en qualité.

La SMEAHB a la compétence de **l'assainissement collectif et non-collectif**. Une trentaine de maisons sont reliées à la STEP, située dans le bas du chef-lieu. Son fonctionnement n'est pas satisfaisant et une nouvelle STEP est en projet. La ZA des Perrières est raccordée à la STEP de Virieu, une autre STEP située à Panissage assainit les effluents industriels de trois entreprises. Le reste de la commune soit 580 habitants (en 2013) sont en ANC. La commune est divisée en 4 secteurs, de « vert », où le développement de l'urbanisation est possible à « rouge » où le développement de l'urbanisation est impossible à l'aide de système d'ANC.

Les **eaux pluviales** sont gérées par la commune. Le SDEP a été réalisé en 2016 et est **soumis à l'enquête publique**. Il aboutit à la réalisation d'un zonage pluvial : zones vertes : la gestion à la parcelle s'impose (la majeure partie de la commune). Zone bleue : il est nécessaire de respecter un débit de fuite (35l/s/ha avant rejet au réseau). Voir plus loin.

La **gestion des déchets ménagers** est assurée par le SICTOM de la région de Morestel. Deux points d'apport volontaires sont à la disposition des habitants ainsi que des déchetteries.

La qualité de l'air est bonne, et aucun sol n'est pollué. La commune dispose d'un bon ensoleillement pour le photovoltaïque et des ressources d'énergie renouvelables facilement mobilisables.

Les cartes fournies par la SMEAHB sont incomplètes (pas de titre, pas de légende) et obsolètes pour certaines.

2.6 Justification de la procédure : le PADD

Cinq grands objectifs :

- conserver l'activité agricole
- préserver la biodiversité, les paysages
- lutter contre la consommation d'espace pour l'urbanisation
- concentrer l'urbanisation autour des deux « centres » historiques
- développer l'économie et améliorer les déplacements.

Justification des zones au regard du PADD

- conserver l'activité agricole : une seule zone A sur le plateau et les coteaux. Les exploitations agricoles sont repérées. Deux anciennes fermes sont pastillées pour un changement de destination
- préserver la biodiversité, les paysages : les boisements importants sont classés en zone N, les zones humides en zone Nh
- concentrer l'urbanisation autour des deux « centres » historiques : zones Ua et Uep. Les zones U s'inscrivent au plus près des constructions existantes

- lutter contre la consommation d'espace pour l'urbanisation : les zones AUa et Aub totalisent 1,4 ha pour 27 logements
- développer l'économie : la zone Ui correspond à la ZA du Mas de Perrière.

Les emplacements réservés sont au nombre de 6 : élargissement ou création de voies, réserve incendie, continuité du ruisseau, création d'un piège à graviers.

Les OAP, au nombre de 4 sont cohérentes au regard des objectifs du PADD. Il s'agit de développer l'urbanisation dans les deux centres, Grivoulière et Grand Envelump et dans le lotissement route de Panissage. L'OAP n°4 est l'intégration paysagère du Mas de Perrière.

Au final, le PLU permet la construction ou la réhabilitation de 56 logements en 15 ans, 25 logements individuels, 23 intermédiaires et 8 collectifs.

Le PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale (décision de l'autorité environnementale pour le PLU et pour le zonage d'assainissement des eaux pluviales)

Pas de remarques sur le PADD.

2.7 Le schéma directeur des eaux pluviales

Il a été préparé par Profils Etudes et est soumis à enquête publique.

Il se compose d'un plan de zonage au 1/5000^e et d'une notice explicative de 27 pages.

Le schéma directeur des eaux pluviales fait partie des documents d'urbanisme, soumis à l'enquête en même temps que l'élaboration du PLU. L'objectif est de protéger la commune des inondations, lors d'épisodes pluvieux extrêmes.

La commune disposera d'un zonage des eaux pluviales : zones vertes : la gestion à la parcelle s'impose (la majeure partie de la commune). Zone bleue : il est nécessaire de respecter un débit de fuite (35l/s/ha avant rejet au réseau).

La gestion des eaux pluviales doit garantir l'évacuation des eaux pluviales jusqu'aux exutoires, la sécurité des personnes et des biens, le respect de la réglementation en vigueur, la protection du milieu, en offrant de solutions techniques viables à un coût adapté. Les solutions préconisées sont curatives et préventives.

Le SDEP n'a fait l'objet d'aucune remarque de la part des habitants pendant l'enquête publique.

2.8 Avis des personnes publiques associées

Ont répondu : Le syndicat mixte en charge du SCOT

La chambre d'agriculture

La DDT (service d'aménagement Nord-Ouest)

Le RTE

Les autres personnes publiques associées n'ont pas répondu, ce qui équivaut à avis favorable.

Avis du bureau syndical du SCOT

Le PLU est dans son ensemble compatible avec le SCOT. Néanmoins un certain nombre de remarques ont été faites :

- les OAP résidentielles sont peu lisibles et le règlement peu précis. Par ailleurs la part des espaces publics ou communs n'est pas précisée.
- une carte localisant précisément chaque lot constructible pourrait être ajoutée.
- le rapport de présentation ne précise pas comment seront atteints les 15% de logements collectifs:
- le PADD n'évoque pas un objectif de production de logements sociaux

Avis favorable, mais le SCOT souhaite que les remarques ci-dessus soient prises en compte.

Réponse : les OAP sont des orientations d'aménagement et non des plans d'architecte. Au moment de la réalisation, la carte et le règlement pourront être précisés. Le risque est que le service instructeur applique à la lettre les OAP, alors que les projets doivent être compatibles et non conformes.

Concernant les logements collectifs, il est difficile de préciser comment seront réalisés les logements collectifs : constructions nouvelles ou réhabilitation de bâtiments agricoles. Concernant la production de logements sociaux, le territoire n'est pas concerné par un PLH.

Avis de la chambre d'agriculture

Le PLU prend bien en compte l'activité agricole et la protection des bâtiments. Toutefois, il est souhaitable que les parcelles agricoles du Marais soient classées A (création d'une zone Ah). Sur la zone Ui, il est souhaitable de créer une zone AUi pour laisser une activité agricole en attendant les implantations artisanales ou industrielles.

Réponse : il me semble que la première remarque peut être prise en compte. La zone Nh pourra être transformée en zone Ah après vérification avec Karum et le SMEAHB. Par contre, il n'est pas possible de transformer la zone Ui en AUi dans la mesure où elle est équipée.

Avis de la DDT

L'avis est conforme au nouveau code de l'urbanisme, en vigueur depuis le 1^{er} janvier. La réponse de la CDPENAF est nécessaire concernant les constructions et zone A et N (voir plus

loin). Sur la gestion économe de l'espace, le potentiel de logements doit être cohérent avec les objectifs de densité préconisés par le SCOT. Concernant l'assainissement, plusieurs remarques demandent des précisions ou des explications, ainsi qu'une mise à jour du volet eaux usées. Sur les OAP, les remarques sont les mêmes que celles du SCOT.

Réponse : la CDPENAF a rendu son avis joint au dossier d'enquête.

Concernant les objectifs de densité, il s'agit d'une moyenne qui prend en compte le logement intermédiaire et le logement collectif. Sur les terrains disponibles, les propriétaires restent libres de déterminer la surface qu'ils souhaitent vendre.

L'assainissement est une compétence qui relève de la communauté de communes. Un schéma directeur d'assainissement récent sera joint au PLU à la place de celui de 2000.

Pour les OAP, même réponse qu'au SCOT. A cette étape, une trop grande précision n'est pas nécessaire et peut même être contre-productive.

Avis de RTE

RTE rappelle que le PLU doit être compatible avec le tracé des lignes aériennes. Ils souhaitent être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Avis du département de l'Isère

Le département fait trois observations relatives au raccordement des vois communales à la voirie départementale à Grivoultière, au Grand Envelump et à proximité de la ZA du mas de Perrière.

L'avis est favorable.

Réponse : pour des raisons de sécurité, les remarques du département doivent être partiellement prises en compte. Un recul de 5m peut être imposé par rapport à l'emprise des routes départementales dans la zone A. (le recul imposé est de 5m dans la zone Ui, pour l'OAP N°4). L'accès à l'OAP n°1 ne se fera pas par le carrefour cité, et pour l'OAP2, il conviendra de sécuriser l'arrêt de bus.

Avis de la CDPENAF

La CDPENAF considère que le règlement concernant les constructions existantes en zone A et N sont trop permissives. Elle propose deux ajouts : les conditions de hauteur, d'emprise au sol et de surface de plancher des annexes devront être limitées pour ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elles seront autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Réponse : Des ajouts seront faits au règlement : limite de hauteur à 4 m pour les annexes, réduction de la limite d'éloignement des annexes à 10m, réduction de la surface des annexes à 50m²

Chapitre 3: analyse de l'enquête

Dix-sept personnes sont venues lors des permanences, ont formulé des remarques écrites, ou envoyé un courrier (et non 19, certaines personnes étant venues deux fois. Elles sont venues pour s'informer et ont déposé un courrier dans les jours qui ont suivi).

Observations recueillies dans l'ordre chronologique

Samedi 19 novembre :

1-Mme DURAND épouse GARNIER

Propriétaire de la parcelle 148, qui mesure 2800m² dont 800 constructibles au POS. Cette parcelle est désormais inconstructible. Elle ne comprend pas pourquoi la parcelle a été zonée ainsi au POS. Dans certaines communes, c'est la totalité de la parcelle qui est prise en compte, avec obligation de positionner la construction dans la partie constructible.

Réponse : le service instructeur a toujours considéré que le permis n'était accordé que si le requérant disposait de 1500m². Le maire s'est aligné sur cette décision.

2-M REVOL Renaud

La parcelle de M Revol (A52) est constructible.

Samedi 26 novembre

3-M et Mme STRAUMANN, 145 chemin de Pissarelle, Chélieu

Viennent se renseigner. Ils envoient un courrier, arrivé le 1^{er} décembre.

Ils s'étonnent qu'une partie de leur terrain soit inconstructible. Ils s'estiment spoliés. Par ailleurs ils formulent quelques remarques de forme (manque d'information au moment du projet final, sigles non expliqués, lecture des plans pas toujours faciles).

Réponse : Il me semble que l'argument avancé ne tient pas. Lors de la construction de cette maison, il fallait 3000m² pour l'obtention du permis. Diviser cette parcelle me semble très dommageable. Par ailleurs, pour respecter les contraintes du SCOT, le PLU fait des arbitrages. On ne peut pas parler de dent creuse, car le secteur à l'ouest est classé A. Leurs remarques sur la forme devront être prises en compte dans le document final.

4-M et Mme GUETAZ, 45 montée de Patan, Chélieu

Viennent se renseigner. Ils déposent un courrier le 16 décembre.

Ils demandent que la parcelle A157 ne soit pas classée en espace de continuité écologique, mais en A.

Réponse : Les arguments développés par M et Mme Guetaz sont recevables. Cette parcelle peut être classée A, mais la trame de continuité écologique est maintenue.

Ils demandent que soient clarifiés les critères de classement des bâtis à valeur patrimoniale.
Réponse : ce classement a fait l'objet d'un relevé et d'une étude par le bureau en charge du PLU. Les bâtiments ne sont ni inscrits ni classés, mais le règlement présente des spécificités. Quels critères et quels bâtiments sont retenus pour une éventuelle création de logements par réhabilitation ?

Réponse : A cette étape du PLU, il me semble impossible de répondre à ces questions. Toute grande exploitation agricole est susceptible d'être réhabilitée sous forme d'un petit collectif. Gisement foncier : il est demandé d'intégrer dans le tableau récapitulatif la surface urbanisée et les logements construits depuis 2013.

Réponse : La surface et le nombre de logements construits ont été pris en compte Avis des PPA. Je remercie M et Mme Guétaz d'avoir fait le travail d'analyse qui revient en principe au commissaire enquêteur.

Les réponses faites aux PPA figurent dans le rapport du commissaire enquêteur Sur l'avis d'ERDF

Toute personne qui ne répond pas dans les délais est considéré comme ayant donné un avis favorable.

Concernant la carte des servitudes : des erreurs signalées.

La carte devra être mise à jour.

Cartes du SMEAHB

Il s'agit d'une compétence intercommunale, et cette remarque a été faite à plusieurs reprises, pas de titre, pas de légende, pas de date. Il serait souhaitable que des cartes mises à jour soient jointes au dossier de PLU.

5-M Pierre MERMET, 160, route de Panissage, Chélieu

Souhaite que sa parcelle soit élargie de quelques mètres. Il envoie un courrier, arrivé le 16 décembre.

M Mermet développe les raisons pour lesquelles il souhaite que sa parcelle soit élargie.

Réponse : après lecture de son courrier et visite sur le terrain, il me semble possible de donner un accord à M Mermet, au droit du terrain sur lequel est édifiée sa maison. C'est un secteur en aléa faible.

6-M BRUN Laurent, 1020, chemin de Tribouillon, Chélieu

Vient se renseigner. Il dépose un courrier le 12 décembre. Il expose sa situation. Une partie de sa parcelle a été déclassée de constructible à agricole. Sa maison est en cours de construction, mais le chantier a été arrêté pour malfaçons. Il demande que cette demi-parcelle soit à nouveau constructible pour terminer ses travaux.

Réponse : la demande de M Brun sera favorablement prise en compte.

7-MM Patrick et Daniel GUILLAUD

Viennent vérifier que leurs parcelles (A110-A111) sont constructibles.

8-M DURAND Bernard, 71, avenue des Frères Lumière, Lyon

Déposent un courrier pour réclamer la constructibilité d'une parcelle de 3000m² (A209-290).

Réponse : La mairie avait envisagé d'implanter l'OAP du Grand Envelump sur cette parcelle. Après analyse des diverses options, il semble que l'autre terrain retenu était plus adapté au projet. Compte tenu des contraintes du SCOT, la parcelle A209-290 n'a pas été retenue dans le PLU par les élus et l'urbaniste.

9-M FERRAND Guy, chemin du Grand Envelump
Vient se renseigner sur sa parcelle, située en Zone Ua.

10- M FORREST, chemin de Tribouillon
Vient se renseigner. Constate qu'il n'y a pas de modifications dans son environnement immédiat.

Lundi 12 décembre

11- M et Mme SCHUBERT, 540, chemin de Sivière, Chélieu
Viennent se renseigner et envoient un mail daté du 14 décembre. Ils souhaitent la constructibilité de la parcelle 77.

Réponse : Compte tenu des contraintes du SCOT, qui limite strictement l'ouverture à l'urbanisation, cette parcelle n'a pas été retenue pour une urbanisation dans les 15 prochaines années. Elle n'est pas en continuité avec les constructions existant dans ce quartier

12- Mme DURAND Bernadette, RN75, Charancieu
Elle est propriétaire en indivision d'une parcelle A 252, qui était NA au POS. Ce terrain inconstructible constitue selon elle une dent creuse dans le hameau du Grand Envelump.

Réponse : Cette parcelle est située au cœur d'un ensemble de maisons anciennes de qualité. Sur 2540m², il est désormais possible de construire jusqu'à cinq maisons! Ce petit lotissement détruirait totalement le charme de cette montée (et représenterait la totalité des permis de construire d'une année dans la commune). L'urbanisation de cette parcelle se fera dans le cadre d'une réflexion globale sur le Grand Envelump lors d'un prochain PLU.

13- M Mme Yves LANFREY, Patan, Chélieu
Viennent s'informer, notamment sur le devenir de l'activité agricole.

Réponse : La chambre d'agriculture et la CDPENAF ont fait des remarques analogues. Il semble important de les prendre en compte.

14- Mme Annie JOURNET, 40, route de Virieu, Chélieu
Demande par courrier que la parcelle 706 soit classée constructible. Elle vient d'obtenir un permis de construire sur la parcelle voisine 705.

Mme JOURNET vient d'obtenir un permis de construire sur la parcelle 705. Il faut la classer en Uep. Mais sur le principe qu'elle développe («pourquoi pas le terrain voisin ?»), on pourrait rendre constructible tous les terrains de la commune. Le SCOT impose des règles très strictes dans les villages.

Samedi 16 décembre

15- M CHEVALLET

Vient exposer un problème. Son épouse est propriétaire de la parcelle agricole CN238. Il envisage d'arrêter son activité l'an prochain. Une ancienne ferme réhabilitée est enclavée dans ses terres et s'est approprié le chemin d'accès. Il souhaite avoir la certitude que son locataire pourra toujours accéder à cette parcelle.

Réponse : cette question ne relève pas du PLU. La mairie interviendra si nécessaire.

16-M Gérard FAUGER

Demande que la parcelle D165 puisse devenir constructible. Elle est à proximité d'une zone Ua.

Réponse : il n'est pas possible de classer en zone U une parcelle située au milieu d'une zone agricole.

17- Mme Christiane DURAND, La Grivoultière, Chélieu

Vient s'informer sur les éventuels changements depuis la dernière réunion.

Chapitre 4 : observations du commissaire enquêteur

Plusieurs remarques portent sur la forme du document soumis à l'enquête : il conviendra de grossir le numéro des parcelles, d'améliorer la qualité des plans de zonage définitifs afin de bien visualiser le parcellaire et les routes, d'ajouter un titre et une légende aux cartes des annexes sanitaires, de préciser l'abréviation ER dans la légende, et OAP n°4 sur le règlement graphique, et de joindre une carte actualisée des servitudes d'utilité publique.

L'enquête publique a mobilisé un nombre limité d'habitants. Huit personnes sont venues se renseigner. Neuf personnes ont demandé un changement de zonage pour une de leurs parcelles. Il a semblé possible de donner un accord à trois personnes, sans remettre en cause les principes qui ont prévalu pour l'élaboration du PLU.

Le schéma directeur des eaux pluviales et la carte des aléas n'ont fait l'objet d'aucune observation de la part du public.

Chapitre 5 : conclusions du commissaire enquêteur

Les conclusions figurent dans un document joint. A Saint Ismier, le 10 janvier 2017,
Marie France BACUVIER, commissaire enquêteur

Département de l'Isère

Commune de Chélieu

CONCLUSIONS du commissaire enquêteur

L'enquête publique pour l'élaboration du PLU de Chélieu s'est déroulée du 17 novembre au 16 décembre 2016

Madame Marie-France BACUVIER, désignée commissaire enquêteur par ordonnance du Tribunal administratif de Grenoble du 6 octobre 2016, après avoir rédigé le rapport d'enquête a établi les conclusions suivantes :

Après avoir pris connaissance de l'ensemble du dossier,
Après une visite sur les lieux,
Après avoir vérifié la régularité de la procédure d'enquête publique,
Après avoir reçu le public lors des permanences,
Après avoir analysé les observations du public,
Après avoir rencontré M le maire et deux de ses adjoints en présence de madame LOUP, urbaniste, après rédaction du procès-verbal de synthèse

Compte tenu des aspects positifs suivants :

Les dispositions administratives, la publicité et l'affichage ont permis aux habitants de prendre connaissance de la tenue de l'enquête dans de bonnes conditions.

Le dossier est complet et lisible (avec quelques points à revoir)

La concertation a été conforme à ce qui était prévu dans la délibération de 2013. Compte tenu du nombre réduit d'habitants qui se sont déplacés en cours d'enquête, la concertation a joué son rôle.

La commune est un village périurbain qui offre la possibilité à ses habitants d'accéder à une résidence individuelle pour un coût raisonnable. La contrepartie est le nombre limité de services et la consommation d'espaces agricoles pour les constructions neuves. Le PLU devra infléchir cette tendance pour être conforme au SCOT.

Le POS est inadapté aux lois récentes qui préconisent la densification, et le développement durable. Le PADD s'est donné cinq grands objectifs :

- conserver l'activité agricole
- préserver la biodiversité, les paysages
- lutter contre la consommation d'espace pour l'urbanisation
- concentrer l'urbanisation autour des deux « centres » historiques
- développer l'économie et améliorer les déplacements.

Le zonage et le règlement du PLU permettent d'atteindre ces objectifs : préserver les milieux naturels remarquables et réduire considérablement la surface urbanisable (de 40 ha à moins de 2 ha).

Le schéma directeur des eaux pluviales et la carte des aléas n'ont fait l'objet d'aucune observation de la part du public. Ces deux outils désormais joints au règlement permettront au service instructeur de délivrer les permis en connaissance de cause.

Le PLU prévoit une diversification des types de logements offerts dans la commune, en conformité avec le SCOT.

Les OAP sont volontairement peu précises : ce sont des orientations d'aménagement et non des plans d'architecte. Au moment de la réalisation, la carte et le règlement seront précisés.

L'enquête publique a mobilisé un nombre limité d'habitants. Huit personnes sont venues se renseigner. Neuf personnes ont demandé un changement de zonage pour une de leurs parcelles. Il a semblé possible de donner un accord à trois personnes, sans remettre en cause les principes qui ont prévalu à l'élaboration du PLU.

Je donne un avis favorable à l'élaboration du PLU de Chélieu

Avec les réserves suivantes :

La carte du règlement graphique devra être reprise. Certains sigles ne sont pas explicités s. Le document est difficile à lire (numéros et limites de parcelles, routes et chemins) .

Les cartes fournies par la SMEAHB devront être complétées et actualisées. Elles sont incomplètes (pas de titre, pas de légende) et obsolètes pour certaines. Un schéma directeur d'assainissement récent sera joint au PLU à la place de celui de 2000.

A la demande de la chambre d'agriculture, la zone Nh pourra être transformée en zone Ah après vérification avec Karum et le SMEAHB. Par contre, il n'est pas possible de transformer la zone Ui en AU_i dans la mesure où elle est équipée.

A la demande du département, un recul de 5m peut être imposé par rapport à l'emprise des routes départementales dans la zone A. (le recul imposé est de 5m dans la zone Ui, pour l'OAP N°4). L'accès à l'OAP n°1 ne se fera pas par le carrefour cité, et pour l'OAP2, il conviendra de sécuriser l'arrêt de bus.

A la demande de la CDPENAF, des ajouts seront faits au règlement : limite de hauteur à 4 m pour les annexes, réduction de la limite d'éloignement des annexes à 10m, réduction de la surface des annexes à 50m².

La parcelle 705 de madame Journet sera classée en Uep (classée par erreur en A, alors qu'elle a déjà obtenu un permis de construire).

Et la recommandation suivante :

Les parcelles de MM Guétaz, Mermet et Brun seront reclassées selon leur demande.

MFBacuvier, le 10 janvier 2017

Département de l'Isère

Commune de Chélieu

ANNEXES

Extrait du registre des délibérations 2014-12-05
Arrêté de mise à l'enquête publique n°80/2016
Désignation CE du 06/10/2016
Communication décision
Publications dans la presse
Certificat d'affichage
PV de synthèse

Bacuvier Marie-France

Janvier 2017