

DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE DE VAULNAVEYS-LE-BAS

**Elaboration du projet de plan local d'urbanisme
(Passage du POS au PLU)**

Enquête publique
(DU 29 MAI AU 30 JUIN 2017 INCLUS)

Conclusions

NB : les conclusions qui suivent sont indépendantes et doivent être considérées comme étant séparées du rapport (article R123-19)

Commissaire enquêteur Georges TABOURET
«Les Effarons» 140, Chemin de la Croix Verte
38 330 MONTBONNOT SAINT MARTIN

Préalable

Ayant été désigné par ordonnance de M. le Président du Tribunal Administratif de Grenoble et conformément à la décision n° E117000176/38 du 27/04/2017, visée en l'arrêté n°2017-080 du 11 mai 2017 de M. le Président de Grenoble-Alpes Métropole, le commissaire enquêteur déclare avoir procédé à l'enquête publique ayant pour objet le plan local d'urbanisme (passage de POS au PLU) de Vaulnaveys-le-Bas.

L'enquête s'est déroulée en mairie de Vaulnaveys-le-Bas du lundi 29 mai à 14h au vendredi 30 juin à 17h.

Un avis portant à la connaissance du public les indications relatives au PLU mis à l'enquête, a été publié en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département de l'Isère :

- d'une part, avant le début de l'enquête, le vendredi 12 mai 2017, dans les annonces légales du « Dauphiné Libéré » et les avis administratifs des « Affiches de Grenoble et du Dauphiné » ;
- d'autre part, rappelé après le début de l'enquête, le vendredi 02 juin 2017, dans les annonces légales du « Dauphiné Libéré » et les avis administratifs des « Affiches de Grenoble et du Dauphiné » ;

Les permanences ont été tenues en mairie, salle du conseil municipal, aux dates prévues :

- Lundi 29 mai 2017 de 14h00 à 17h00
- Mercredi 7 juin 2017 de 9h00 à 11h00
- Jeudi 15 juin 2017 de 14h00 à 17h00
- Jeudi 22 juin 2017 de 14h00 à 17h00
- Vendredi 30 juin 2017 de 14h00 à 17h00

Outre sa parution dans la presse, l'avis relatif à l'enquête a fait l'objet d'un affichage dans les lieux suivants : panneau d'affichage officiel de la mairie (place de la mairie, hall de la mairie, la porte d'entrée de l'école communale, panneau d'affichage libre de la commune (situé sur le bâtiment de l'ancienne école). L'avis rappelait les objectifs poursuivis par la révision du POS, le lieu où les pièces du dossier et le registre étaient mis à la disposition du public, les possibilités pour ce dernier de prendre connaissance du dossier et de faire connaître ses observations par voie dématérialisée, ainsi que les jours et heures des permanences tenues par le commissaire enquêteur.

Les dossiers étaient complets et disponibles, accompagnés d'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur.

Les observations écrites et orales du public, ainsi que d'autres questions résultant de l'analyse des dossiers par le commissaire enquêteur, ont été consignées dans un procès-verbal de synthèse (30 pages) présenté et remis à M. le Maire et à M. OLLIVIER pour Grenoble Alpes Métropole, lors de la réunion tenue en mairie de Vaulnaveys-le-Bas le jeudi 06 juillet à 10h 30. Assistaient également à cette réunion, M. MARGAT et M. GUION pour la commune et M^{me} CHARRON pour Grenoble Alpes Métropole.

Enfin, le rapport et les conclusions de l'enquête seront présentés en mairie de Vaulnaveys-le-Bas, le mardi 08 août 2017 à 8h 30 à M. le Maire, M. MARGAT et M. GUION.

Rappel des avis des personnes publiques associées et consultées (page 26 du rapport d'enquête)

En réponse au dossier transmis, et dans les délais prévus par la loi, ont été réceptionnés les avis suivants :

- Préfet de l'Isère : émet un avis favorable, sous réserve toutefois de la prise en compte de ses observations figurant en première partie de l'avis (notamment la prise en compte et la traduction des risques naturels, ainsi que la prise en compte des périmètres de protection des captages d'eau potable) et invite de plus à effectuer les modifications préconisées en seconde partie afin de faciliter la lecture et l'application du PLU.
- Région Auvergne-Rhône-Alpes : accuse réception du dossier, mais ne transmet pas d'avis.
- Président du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la région grenobloise : émet un avis favorable assorti d'une réserve de revisiter l'enveloppe foncière mise à disposition dans le PLU, de préciser et corriger les règlements et propose d'apporter des compléments de réponse aux remarques soulevées dans le rapport de présentation.
- Président de la Chambre d'Agriculture de l'Isère : émet un avis favorable au regard du projet de PLU dans son ensemble, sous réserve néanmoins que les demandes formulées (PADD, règlement et objectifs de modération de la consommation de l'espace) puissent être prises en compte.
- Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Isère : émet un avis favorable.
- Président du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) : émet un avis défavorable eu égard aux importantes superficies du territoire en espaces boisés classés.
- Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) : émet un avis favorable assorti d'observations à prendre en compte, concernant les règles précisant les conditions d'évolution (extensions ou annexes) des bâtiments d'habitation existants en zone A et N, le STECAL Nc du camping existant et le STECAL NGV pour l'accueil des gens du voyage.
- Direction Départementale des Territoires de l'Isère (DDT) : transmet les documents de servitudes d'utilité publique mis à jour et demande de prendre en compte les modifications portant sur les servitudes de captage (servitude AS1) et suppression de la servitude PPRT (PM3) et de la servitude A1 abrogée.

Par ailleurs, il est à noter que dans sa décision du 03/02/2014, l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas, décide que la procédure de révision du POS de Vaulnaveys-le-Bas (passage du POS au PLU), objet du dossier n°F08213U0082, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

1. CONCLUSIONS PARTIELLES

NB : avant de conclure sur le projet de PLU de Vaulnaveys-le-Bas, le commissaire enquêteur donnera son avis sous forme de conclusions partielles ; en ce sens seront mis en exergue les principaux éléments et leurs incidences pour chacun des thèmes ci-après :

- ⇒ Les modalités de la concertation organisée pour le PLU ;
- ⇒ Les choix retenus par le PADD ;
- ⇒ La compatibilité du PLU avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) en matière d'enveloppe foncière et de production de logements ;
- ⇒ Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- ⇒ La préservation des terres agricoles, des milieux naturels et des paysages ;
- ⇒ La protection de la ressource en eau potable et l'assainissement (collectif et individuel) ;
- ⇒ La protection contre les risques naturels.

1.1. Les modalités de la concertation organisée pendant l'élaboration du PLU

La concertation a eu lieu tout au long de la démarche d'élaboration du projet de PLU et a ponctué ses différentes étapes de septembre 2011 à octobre 2016 inclus :

- Les réunions de concertation : plusieurs réunions d'échange ont eu lieu. Les participants à toutes ces rencontres ont été des interlocuteurs relais sur lesquels la concertation du PLU s'est appuyée.
- Les réunions publiques : afin que les habitants aient connaissance de ces réunions, deux parutions dans les journaux ont été effectuées : une dans le bulletin municipal et une dans le journal le *Dauphiné Libéré*. Des invitations ont été distribuées dans toutes les boîtes aux lettres et des affiches ont également été apposées sur le panneau d'affichage administratif de la commune. Outre la présence de l'équipe en charge de l'élaboration du PLU (élus, bureau d'étude, agents de la commune et de la Métro), lors de ces réunions, étaient invités les représentants de AURG, de la Chambre d'Agriculture, de la CCSG (communauté de communes du sud grenoblois), du conseil général de l'Isère, de l'établissement public du SCOT, de la SEDI, de la DDT 38... Via les documents support de présentation, l'accent a été mis sur une communication claire et un travail de vulgarisation visant à rendre accessible au plus grand nombre un maximum de notions techniques complexes.

Trois réunions publiques ont été organisées : la première en date du 23 septembre 2011 portait sur le diagnostic communal (contexte paysager, urbain et architectural ; environnement ; évolutions socio démographiques ; activités économiques ; agriculture ; déplacements ; logement ; risques naturels ; équipements publics. La deuxième, tenue le 18 décembre 2012 avait pour objet la présentation du projet de développement et d'aménagement durables (dont mixité sociale, équilibre entre renouvellement urbain maîtrisé, environnement et gestion économe de l'espace). La troisième, en date du 16 septembre 2016, présentait le règlement écrit et le règlement graphique, ainsi que les secteurs faisant l'objet d'OAP.

- Les expositions : à partir de panneaux constitués de textes, d'illustrations et de cartes, une exposition temporaire a été mise en place dans le hall de la mairie en concomitance avec la présentation du projet lors des réunions publiques. Un effort pédagogique a été fait dans la production de ces panneaux afin qu'ils soient moins techniques que le dossier de PLU et donc accessibles au plus grand nombre. Douze panneaux d'exposition traduisaient la synthèse du travail sur le diagnostic, les orientations du PADD, les secteurs d'OAP et la partie réglementaire. Mi-septembre 2011, une première exposition expliquait les grandes lignes du diagnostic et les enjeux qui en résultaient ; puis, du 9 au 16 septembre 2016, une deuxième exposition présentait les phases finales du projet de PLU (notamment sur le PADD, les OAP et la partie réglementaire).
- Le support de la presse : pendant l'élaboration du projet, des articles (8 au total entre mars 2011 et septembre 2016) ont été régulièrement publiés dans le bulletin municipal d'information de Vaulnaveys le Bas. (Le bulletin étant distribué dans toutes les boîtes aux lettres et son contenu consultable en continu sur le site Internet de la commune).

Conclusion partielle : il apparaît que les modalités de concertation définies dans la délibération de prescription du PLU (20 septembre 2010) ont été réalisées tout au long de son élaboration. La concertation a associé les différents acteurs du territoire : la population, les élus, les techniciens et les partenaires extérieurs dans le processus d'élaboration ; cette concertation a permis, d'une part aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme qu'est le PLU et, d'autre part, d'apporter des éléments constructifs au projet.

Le bilan de la concertation montre que les interrogations des habitants sont essentiellement orientées sur le potentiel d'urbanisation du PLU. Toutefois, différentes thématiques ont été abordées (les zones agricoles, les déplacements, les zones humides et les corridors de biodiversité). Les questions privées concernaient en grande partie la constructibilité de parcelles ou les règles de constructions. Les demandes d'intérêt particulier qui ne rentraient pas dans le projet collectif n'ont pas été prises en compte.

1.2. Les choix retenus par le PADD

L'orientation n°1 propose un développement communal en vue de la revitalisation du centre-bourg en affirmant une structure urbaine hiérarchisée organisée autour d'un espace préférentiel de développement au lieu-dit *Les Revols*, cœur de la vie sociale de la commune. Le hameau *Le Plâtre* constitue le second pôle de développement en continuité de l'urbanisation existante. Par ailleurs, d'une façon générale, l'urbanisation des espaces interstitiels situés dans l'enveloppe des hameaux existants, actuellement équipés et desservis, est prioritaire.

L'orientation n°2 propose de garantir la qualité du cadre de vie de la commune par la valorisation du site et de sa pratique par les habitants : projet urbain adapté à l'identité de la commune, préservation des trames vertes et bleues, insertion paysagère et architecturale du bâti dans le site, valorisation des entrées de ville, maillage de chemins de randonnée...

L'orientation n°3 propose de mettre en œuvre les conditions favorables à la préservation et au développement de l'activité économique : en favorisant l'implantation des commerces et services de proximité en centre bourg, en facilitant les initiatives de création d'entreprises, en protégeant les terres agricoles afin de pérenniser les exploitations existantes et en distinguant les secteurs où l'accueil de nouvelles constructions agricoles sera autorisé et ceux totalement inconstructibles.

Conclusion partielle : le PADD s'articule autour de trois orientations stratégiques pour donner un cadre favorable à une évolution raisonnée et maîtrisée du territoire communal pour les douze prochaines années :

- le choix de développement maîtrisé décrit dans l'orientation n°1 permet d'optimiser et de limiter la consommation de la ressource foncière ; or, l'économie du foncier est stratégique pour préserver les espaces naturels et agricoles.
- en matière de qualité du cadre de vie, les éléments constitutifs de l'orientation n°2 devraient concourir à conforter les atouts du territoire communal, à la fois sur le plan urbain et sur le plan environnemental.
- enfin, les mesures contenues dans l'orientation n°3 sont susceptibles d'impulser un certain dynamisme économique en encourageant la création de nouveaux projets.

1.3. La compatibilité du PLU avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) en matière de production de logements et d'enveloppe foncière

La commune de Vaulnaveys-le-Bas est identifiée comme pôle secondaire du secteur « Sud Grenoblois ». A ce titre et en raison de la construction maximale de 5,5 logts/an pour 1000 habitants, la commune peut produire un total de 7 logts /an. Cet objectif de production sert à dimensionner l'enveloppe urbanisable à mettre à disposition dans le PLU, soit 84 logts en 12 ans, c'est-à-dire l'ensemble du foncier disponible à l'intérieur des zones urbaines et à urbaniser.

Ces logements potentiels doivent se répartir selon les typologies suivantes : 60% en maisons individuelles (700m² de foncier par logement) et 40% de logements plus compacts (350 m² de foncier par logement). Vaulnaveys-le-Bas peut ainsi envisager un développement de 4,7 hectares nécessaires à la réalisation de ces logements. Le SCoT permettant d'intégrer une rétention foncière équivalente à 50%, l'enveloppe maximale des capacités constructibles du PLU peut ainsi aller jusqu'à 7 ha dans un rapport de compatibilité.

A la page 68 le rapport de présentation (tome II) précise qu'à l'intérieur des zones urbaines portées sur le règlement graphique, le PLU offre un gisement brut de 17,67 ha et un potentiel mobilisable à court et moyen terme pour la construction de 8,2 hectares, soit 46% du gisement foncier brut (les surfaces impactées par des contraintes à l'urbanisation représentant une surface totale de 9,5 hectares).

Cependant, à la page 70, le rapport signale qu'au vu des contraintes qui pèsent sur 8 parcelles, en termes de disponibilité réelle, il convient de pondérer le potentiel de 8,2 ha, en déduisant la superficie des parcelles concernées (1.5ha), ce qui donne une surface mobilisable de 6.7 ha pour la construction à court et moyen termes.

Conclusion partielle : en matière de production de logements, l'objectif des 84 logts nouveaux affichés dans le PLU (p75, tome 2 du rapport de présentation) est compatible avec les objectifs du SCoT et du PLH.

Toutefois, en termes de dimensionnement des espaces ouverts à l'urbanisation, d'une part, le rapport de présentation n'est pas très clair sur les terrains comptabilisés dans les 8,2 ha, d'autre part, ainsi que précisé dans l'avis du préfet, des justifications seront à apporter dans le rapport de présentation et un travail d'analyse (comme par exemple un état précis des parcelles inconstructibles à cause des risques naturels) devra être fait afin de resserrer le gisement foncier aux environs de 7 ha pour être plus proche des objectifs du SCOT (qui émet un avis favorable sous réserve de revisiter l'enveloppe foncière mise à disposition dans le PLU).

Enfin, concernant le zonage du règlement graphique et afin de faciliter la gestion ultérieure du PLU, il est nécessaire de produire un tableau détaillé des surfaces à établir avec précision pour l'ensemble des secteurs et sous-secteurs des zones urbaines et naturelles. De même, un état précis des parcelles rendues inconstructibles à cause des risques naturels devra être fait.

1.4. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Deux orientations d'aménagement et de programmation ont été retenues :

- l'OAP n°1 : *les Revols/cœur de bourg* se situe dans le secteur de la mairie et couvre la zone 1AUa.

Elle a les caractéristiques suivantes : surface du terrain d'assiette 1,05 ha environ ; densité 25 logts/ha ; programmation mixte (logts collectifs, intermédiaire et habitat individuel groupé) dont 20% du programme affecté aux logements sociaux (soit environ 6 logts) ; 50% des tènements affectés aux espaces verts, dont 30% en pleine terre.



OAP n°1 : Les Revols/ Cœur de bourg

OAP n°2 : Les Revols / au-dessus de l'école

L'OAP n°2 : *les Revols/ au-dessus de l'école* concerne la zone 1AUa.

Caractéristiques de l'OAP n°2 : surface du terrain d'assiette 0,55 ha environ ; densité 25 logts/ha ; programmation de logts intermédiaires et d'habitat individuel groupé.

Conclusion partielle : les deux OAP s'inscrivent favorablement dans les orientations du PADD et en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale de la région urbaine grenobloise (SCoT) qui précise qu'au moins la moitié des nouvelles constructions de la commune doit se faire au sein de l'espace central de la commune.

Le commissaire enquêteur est favorable au développement projeté qui affirme clairement une volonté de maîtrise de l'étalement urbain en axant le projet sur une densification des espaces non construits situés dans les enveloppes urbaines du bourg.

Les deux OAP permettront à la commune de restructurer et conforter la centralité du bourg en favorisant la mixité sociale avec la réalisation d'un programme de logements en greffe sur le tissu urbain existant (notamment l'OAP n°1).

Toutefois, vu les nombreuses requêtes apportées pendant l'enquête (1) il est suggéré, lors de la finalisation du projet, de rechercher les améliorations susceptibles d'être encore apportées, notamment en matière de sécurité.

1.5. La préservation des terres agricoles, des milieux naturels et des paysages

Préservation des terres agricoles : en matière de protection, le projet de PLU lutte contre l'étalement urbain en limitant les secteurs d'extension, tant dans le bourg que dans les hameaux et protège les terres agricoles afin de pérenniser les exploitations existantes, en distinguant les secteurs où l'accueil de nouvelles constructions agricoles sera autorisé et ceux totalement inconstructibles. A noter aussi que les exploitations agricoles en activité sont identifiées au plan de zonage afin de faciliter la lisibilité et l'application du périmètre de réciprocité autour des bâtiments d'exploitation.

Préservation des milieux naturels : les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (composée de réservoirs de biodiversité et de connexions naturelles d'intérêt écologique) reprennent les dispositions du SCoT. Le PLU affirme leur vocation naturelle et leur intérêt écologique avec la mise en place de protections particulières telle que les classements : en zone naturelle pour les boisements communs et en zone naturelle stricte, inconstructible, sur les secteurs de ZNIEFF de type 1 et les zones humides ; en zone agricole ou naturelle avec le classement Ah ou Nh pour les espaces concernés par la zone humide ; en zone agricole avec une trame Aco pour prendre en compte le corridor écologique du ruisseau des Mailles ; en zone naturelle avec une trame Nco pour prendre en compte les réservoirs de biodiversité du ruisseau des Mailles.

Par ailleurs, le PLU prévoit à terme la reconversion de secteurs actuellement occupés par des activités en zone naturelle, afin de remettre en secteur naturel la zone après cessation de l'activité (zone Ni au règlement).

(1) Voir le rapport d'enquête - Chapitre 3 –Analyse des observations du public :

- R4-R11-R14-R17-C2 -C6 pour les requêtes relatives à l'OAP 1 *Les Revols-cœur de bourg* ;
- R6-R8-R11-R16 pour les requêtes relatives à l'OAP 2 *Au-dessus de l'école*.

Préservation des paysages : au-delà de leurs qualités de biotope (dont les continuités sont primordiales pour maintenir les espèces) la préservation des trames vertes et bleues assure le maintien de leur rôle paysager majeur. Par ailleurs, le règlement impose aux constructions nouvelles de composer avec le site (topographie) et d'intégrer les perspectives paysagères, en trouvant l'implantation la plus harmonieuse sur la parcelle, en inscrivant le projet avec le terrain naturel et non l'inverse, en tenant compte de l'environnement existant et en minimisant les voies d'accès particulières aux logements. Enfin, depuis la D524, le projet propose la valorisation des entrées de ville, en tant que marqueur d'identité.

Conclusion partielle : le PLU a pour objectif de réduire d'au moins 10% la consommation foncière (orientation n°1 du PADD) pour les prochaines années ; il traduit les grands équilibres tout en préservant les terres exploitées et les milieux naturels, en luttant contre l'étalement urbain et en fixant des limites à l'urbanisation qui s'appuient sur les ruptures topographiques, les voies et chemins, pour l'inscription des limites stratégiques(2) à long terme (*Le Plâtre*), pour la matérialisation de l'espace préférentiel de développement (*Les Revols*) et pour les paysages dont la qualité est assurée en grande partie par les coupures vertes à l'urbanisation et les trames vertes et bleues qui se prolongent de part et d'autre du territoire communal.

Pour mémoire et ainsi que demandé dans l'avis du Préfet de l'Isère :

- **concernant le rapport de présentation** : page 61 du rapport de présentation, tome 2, il est écrit que le PLU n'est concerné que par un seul secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), or il convient de compléter le rapport de présentation car, en plus d'une zone spécifique à l'accueil des gens du voyage (Ngv), est instaurée une zone Nc, liée au camping, dans laquelle les constructions sont autorisées.
- **concernant le règlement écrit** : en zone A, le législateur ne permet d'autoriser que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; le règlement devra être modifié sur ce point.

Pour mémoire, concernant les espaces boisés classés (EBC), le centre régional de la propriété forestière (CRPF) émet un avis défavorable au projet de PLU eu égard aux importantes superficies du territoire concernées par ce classement. Or, renseignements pris, suite aux nombreux éboulements liés au dessouchage, la commune souhaite encadrer les défrichements des forêts privées pour prémunir la population face aux risques qu'induisent ces défrichements.

(2) Le ScoT demande de matérialiser et qualifier les limites stratégiques en leur donnant une épaisseur spatiale et en définissant leur nature, afin que leur marquage spatial soit anticipé dans les choix d'urbanisme, même en présence d'espaces agricoles encore fonctionnels au sein des espaces potentiels de développement localisés par le SCoT. (En noir : limite stratégique à respecter à court terme ; en rouge : limite de principe à plus long terme qui devra être affinée).

1.6. La protection de la ressource en eau potable et l'assainissement (collectif et individuel)

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par plusieurs sources et captages (sources du Mulet, de Fontaine du Mulet, de la Gorge et du Plâtre ; forage de Passe Rivière. Afin de protéger les abords immédiats des ouvrages de prélèvement d'eau et leur voisinage, les périmètres de protection prennent la forme de trois zones dans lesquelles des contraintes sont instituées pour éviter la dégradation de la ressource : le périmètre de protection immédiate où les terrains doivent être acquis en pleine propriété et où toutes les activités, installations et dépôts y sont interdits ; le périmètre de protection rapprochée où les activités peuvent être restreintes et soumises à des prescriptions particulières ; le périmètre éloigné où les activités, installations et dépôts, peuvent être réglementés pour garantir la pérennité de la ressource.

L'assainissement collectif : les zonages d'assainissement et d'eaux pluviales ont été mis à jour dans le cadre de l'élaboration du PLU et du schéma directeur qui indique le programme de travaux à envisager pour améliorer le fonctionnement du système d'assainissement (réhabilitation réseau, raccordement supplémentaire, mise en séparatif d'antenne) et la carte d'aptitude des sols.

L'assainissement non collectif : seuls quelques secteurs Coirets, Venivos et Girouds demeurent en assainissement non collectif. Le choix d'un type de filière et son dimensionnement ne pourront être définis qu'après la réalisation d'une étude de sol à la parcelle intégrant les perspectives d'évacuation des effluents traités. En cas de rejet dans le milieu superficiel, l'étude devra en évaluer l'impact.

Conclusion partielle : au regard des ressources communales et de la consommation, la commune dispose d'un apport suffisant pour alimenter en eau potable les zones d'urbanisation à l'échéance du PLU. Les captages encadrés par des périmètres de protection mis en place par l'Etat sont retranscrits sur le règlement graphique.

Pour mémoire et ainsi que demandé dans l'avis du Préfet de l'Isère :

- il convient de modifier les limites des périmètres pour le Plâtre, la Gorge et passe Rivière et de les faire correspondre à des limites de parcelles ;
- les rapports géologiques et les DUP qui définissent les limites de périmètres de protection, situés en totalité ou partiellement sur le territoire communal, doivent être placés en annexe au PLU.

Assainissement collectif : la zone agglomérée de Vaulnaveys-le-Bas est desservie par le réseau d'assainissement collectif qui couvre la majeure partie des zones habitées du territoire communal, le centre bourg, les hameaux le long de la RD 524 et même Montchaffrey qui se situe de manière isolée à l'est de la commune.

Pour mémoire et ainsi que demandé dans l'avis du Préfet de l'Isère :

- il convient de supprimer dans les annexes l'incohérence entre le zonage d'assainissement et le règlement de la zone d'urbanisation future 2AU qui prévoit que toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, la zone 2AU étant située en zone d'assainissement non collectif.

Assainissement non collectif : seuls quelques secteurs sont traités de manière individuelle ; les installations dont les caractéristiques techniques dépendent de l'aptitude des sols à recevoir l'assainissement individuel doivent être compatibles avec les exigences du SPANC. En ce sens, pour chaque tènement constructible concerné, le règlement du PLU intègre les difficultés liées à l'assainissement autonome (résultant d'une très faible perméabilité des terrains) et propose une solution de traitement des eaux usées, permettant ainsi de ne pas créer d'impact notable sur l'environnement. Enfin, la carte d'aptitude des sols annexée est cohérente avec le règlement graphique.

1.7. La protection contre les risques naturels.

La commune n'est pas couverte par un plan de prévention des risques naturels (PPRN). Toutefois, dans le cadre de l'élaboration du PLU, une carte des aléas a été réalisée en 2011 par Alp'Georisques. Elle présente l'activité ou la fréquence de divers phénomènes naturels qui affectent le territoire communal. Les phénomènes répertoriés et étudiés sont les suivants : crues rapides des rivières, crues des torrents et des ruisseaux torrentiels, ruissellements de versant et les ravinements, glissements de terrain, solifluxions et coulées boueuses, chutes de pierres et de blocs, effondrements de cavités souterraines et suffosions.

Conclusion partielle : les prescriptions d'urbanisme relatives à chaque type d'aléa intégrées dans le règlement écrit ainsi que carte des aléas superposée au règlement graphique, permettent une lisibilité simplifiée pour le pétitionnaire.

Pour mémoire et ainsi que demandé dans l'avis du Préfet de l'Isère :

- de nombreuses modifications ou compléments sont à apporter au rapport de présentation, au PADD, aux règlements écrits et graphiques et aux annexes informatives.

2. CONCLUSIONS

Au terme de l'enquête, après avoir pris connaissance et visé les pièces du dossier, analysé les avis des personnes publiques associées et consultées, vérifié la conformité de la publicité et de l'affichage, rencontré les personnes nécessaires pour être informé, vu en tant que de besoin les lieux concernés par l'enquête, entendu le public et analysé ses requêtes, consulté le maître d'ouvrage et pris connaissance de ses réponses aux questions posées dans le procès-verbal de synthèse :

⇒ En dépit des faiblesses du projet :

- Compatibilité du PLU avec les objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) : le PLU relaie le SCoT qui inscrit un potentiel de développement de 5,5 logements par an pour 1000 habitants pour les communes situées au sein du secteur Sud Grenoblois. Pour Vaulnaveys-le-Bas, sur la base de 1226 habitants en 2012, cette orientation qui s'applique sur 12 ans a pour résultante une potentialité de réalisation maximale de 84 logements nouveaux.

Ces logements potentiels doivent se répartir selon les typologies suivantes : 60% en maisons individuelles (700m² de foncier par logement) et 40% de logements plus compacts (350 m² de foncier par logement). Vaulnaveys-le-Bas peut ainsi envisager un développement de 4,7 hectares nécessaires à la réalisation de ces logements. Le SCoT permettant d'intégrer une rétention foncière équivalente à 50%, l'enveloppe maximale des capacités constructibles du PLU peut ainsi aller jusqu'à 7 ha dans un rapport de compatibilité.

Or, le PLU offre un potentiel mobilisable à court et moyen terme pour la construction de 8.2 hectares, ce qui est excessif. Ainsi, que précisé dans l'avis du préfet, des justifications seront à apporter dans le rapport de présentation et un travail d'analyse (comme par exemple un état précis des parcelles inconstructibles à cause des risques naturels) devra être fait afin de resserrer le gisement foncier aux environ de 7 ha pour être plus proche des objectifs du SCOT (qui émet un avis favorable sous réserve de revisiter l'enveloppe foncière mise à disposition dans le PLU).

- Risques naturels : de nombreuses modifications ou compléments, demandés par le Préfet de l'Isère dans le cadre des obligations du PLU, sont à apporter au rapport de présentation, au PADD, aux règlements écrits et graphiques et aux annexes informatives.
- Tableau des surfaces relatives au zonage du règlement graphique : en termes de dimensionnement des espaces ouverts à l'urbanisation, le rapport de présentation n'est pas très clair sur la surface des terrains comptabilisés.
Par ailleurs, la localisation et la surface des parcelles rendues inconstructibles à cause des risques naturels devront être établies.

- **Protection de la ressource en eau potable** : pour mémoire et ainsi que demandé dans l'avis du Préfet de l'Isère il convient de modifier les limites des périmètres pour le Plâtre, la Gorge et passe Rivière et de les faire correspondre à des limites de parcelles ; par ailleurs, les rapports géologiques et les DUP portant sur les limites des périmètres de protection, situés en totalité ou partiellement sur le territoire communal, doivent être placés en annexe au PLU.

⇒ **Compte-tenu de la qualité du projet, notamment au travers des points forts décrits ci-après :**

- **Les modalités de la concertation organisée pour le PLU** : pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés, les modalités de concertation ont permis au public d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler, s'il le souhaitait, des observations et/ou propositions sur le contenu du Plan Local d'Urbanisme. (Pour plus de détails, se reporter au point 1.1 ci-avant).
- **Les choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durables** : articulé autour de trois orientations stratégiques, le PADD met en lumière les enjeux pour donner un cadre favorable à une évolution raisonnée et maîtrisée du territoire communal pour les 12 prochaines années.
- **La maîtrise du développement urbain** : le PLU affirme une structure urbaine hiérarchisée avec le secteur prioritaire *Les Revols* désigné comme pôle centre ; en ce sens, les deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettront à la commune de restructurer et conforter la centralité du bourg en favorisant la mixité sociale avec la réalisation d'un programme de logements en greffe sur le tissu urbain existant (notamment l'OAP n°1). Ces deux OAP s'inscrivent favorablement dans les orientations du PADD et en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale de la région urbaine grenobloise (SCoT) qui précise qu'au moins la moitié des nouvelles constructions de la commune doit se faire au sein de l'espace central de la commune.
- **La préservation des terres agricoles, des milieux naturels** : le PLU a pour objectif de réduire d'au moins 10% la consommation foncière (orientation n°1 du PADD) pour les prochaines années ; il protège les milieux naturels (trames vertes et bleues) et les zones humides ; il préserve les terres exploitées en luttant contre l'étalement urbain, en fixant des limites à l'urbanisation qui s'appuient sur des ruptures topographiques, des voies et chemins, à la fois pour l'inscription des limites stratégiques à long terme (Le Plâtre), pour la matérialisation de l'espace préférentiel de développement (Les Revols).

- La protection des paysages : le règlement impose aux constructions nouvelles de composer avec le site (topographie) et d'intégrer les perspectives paysagères, en trouvant l'implantation la plus harmonieuse sur la parcelle, en inscrivant le projet avec le terrain naturel et non l'inverse, en tenant compte de l'environnement existant et en minimisant les voies d'accès particulières aux logements. A noter aussi, depuis la D524, le projet de valorisation des entrées de ville, en tant que marqueur d'identité.

⇒ **En définitive, sur la base des éléments développés ci-avant, le commissaire enquêteur donne un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de Vaulnaveys-le-Bas, assorti de deux réserves et une recommandation**

Les réserves :

- La réserve n°1 concerne la compatibilité du PLU avec les objectifs du SCoT : le PLU offre un potentiel mobilisable à court et moyen terme de 8,2 hectares pour la construction, ce qui est excessif. De plus, en termes de dimensionnement des espaces ouverts à l'urbanisation, d'une part, le rapport de présentation n'est pas très clair sur les terrains comptabilisés dans les 8,2 ha, d'autre part, ainsi que précisé dans l'avis du préfet, des justifications seront à apporter et un travail d'analyse devra être fait (comme par exemple un état précis des parcelles inconstructibles à cause des risques naturels), afin de resserrer le gisement foncier aux environs de 7 ha pour être plus proche des objectifs du SCOT (qui émet un avis favorable sous réserve de revisiter l'enveloppe foncière mise à disposition dans le PLU).

La réserve n°2 concerne l'élaboration d'un tableau détaillé des surfaces : afin de faciliter la gestion ultérieure du PLU, concernant le zonage du règlement graphique, un tableau des surfaces est à établir avec précision pour l'ensemble des secteurs et sous-secteurs des zones urbaines et naturelles. Par ailleurs, la surface et la localisation des parcelles rendues inconstructibles à cause des risques naturels devront être établies.

La recommandation :

- La recommandation concerne les OAP n°1 et n°2 : le commissaire enquêteur est favorable au développement projeté qui affirme clairement une volonté de maîtrise de l'étalement urbain en axant le projet sur une densification des espaces non construits, situés dans les enveloppes urbaines du bourg, cœur de la vie sociale et de la convivialité.

Toutefois, vu les nombreuses requêtes apportées pendant l'enquête, (se reporter au volet 3.1. du rapport d'enquête de la page 31 à la page 44 - observations du public et avis du commissaire enquêteur : pour l'OAP n°1, voir les requêtes R4-R11-R14-R17 et les courriers C2 -C6 et pour l'OAP n°2, voir les requêtes R6-R8-R11-R16), il est suggéré, lors de la finalisation du projet d'aménagement, de rechercher les améliorations susceptibles d'être encore apportées, notamment en matière de sécurité.

NB : concernant les avis émis pour chacune des requêtes exprimées par le public, se reporter au chapitre 3 du rapport : *Observations du public et avis du commissaire enquêteur* (pages 31 à 44).

Fait à Montbonnot-Saint-Martin le 30 juillet 2017

Le commissaire enquêteur

Georges TABOURET