

DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE

COMMUNE DE JARRIE

ENQUÊTE PUBLIQUE

N° E17000181/38

**ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
JARRIE (Isère)**

I-PROCÈS VERBAL DE L'ENQUÊTE

A) DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES :

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5217-1 et suivants ;

Vu le décret n°2014-1601 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole dénommée « Grenoble-Alpes-Métropole » ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R123-1 ;

Vu le Plan d'Occupation des sols de la commune de Jarrie approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 octobre 1983,révisé par délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2000 et qui a fait l'objet d'une révision simplifiée et de plusieurs modifications ,dont la dernière en date du 15 décembre 2014 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Jarrie en date du 29 septembre 2014 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

Vu la délibération du conseil municipal de Jarrie en date du 23 avril 2015 autorisant la poursuite par Grenoble-Alpes-Métropole de la procédure d'élaboration de ce PLU ;

Vu la délibération du conseil métropolitain en date du 3 avril 2015 par laquelle Grenoble-Alpes-Métropole a décidé de poursuivre cette procédure engagée avant le transfert de la compétence « plan local d'urbanisme » ;

Vu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),organisé au sein du conseil municipal de Jarrie le 2 novembre 2015 ;

Vu le débat sur les orientations générales du PADD organisé au sein du conseil métropolitain le 18 décembre 2015 ;

Vu la délibération du conseil métropolitain en date du 3 février 2017 dressant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;

Vu la décision du Tribunal Administratif de Grenoble N°17000181 /38 en date du 28 avril 2017,désignant Monsieur Gilles du Chaffaut en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu l 'arrêté N° 2017-085 en date du 30 mai 2017 de Monsieur le Président de Grenoble-Alpes-Métropole prescrivant l'enquête publique relative au projet de révision du POS en PLU pour la commune de Jarrie ;

B) DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

a) Publicité :

Conformément à la réglementation,elle a été réalisée par voie de presse :

- dans le « Dauphiné libéré »le 2 juin et le 23 juin 2017**
- dans les « Affiches de Grenoble et du Dauphiné »le 2 juin et le 23 juin 2017**
- sur les sites internet de la commune de Jarrie et de Grenoble-Alpes-Métropole**
- dans le journal municipal de la commune**
-

b) Affichage :

L'avis informant le public de l'ouverture de l'enquête et des dates et horaires des permanences a été affiché dans les délais réglementaires sur les panneaux officiels de la commune,ainsi que sur les 5 lieux faisant l'objet d'un projet d'OAP,dans le format et la couleur réglementaires.De plus,des affichettes ont été apposées dans les lieux et équipements publics ainsi que dans les commerces,incitant à participer à l'enquête.

c) Tenue des permanences :

Les permanences ont été tenues à la mairie de Jarrie,dans de très bonnes conditions de travail les lundi 19 juin 2017 de 15 à 18h30,mardi 4 juillet de 9 à 12h00 et mardi 18 juillet de 15 à 18h00.Cependant pour les deux dernières permanences,compte tenu de l'afflux de population,j'ai reçu toute les personnes qui s'étaient présentées en mairie avant l'heure de fermeture,ce qui a prolongé ces permanences ,de 2 heures pour celle du 4 juillet et de 2h30 pour celle du 18 juillet.

d) Clôture :

A l'issue de l'enquête,le 18 juillet,j'ai clos et signé le registre d'enquête.

e) Information aux personnes publiques associées(PPA) :

J'ai constaté que les personnes publiques associées,mentionnées à l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme,ont bien été destinataires du dossier concernant l'enquête dans les délais réglementaires.

f) Synthèse

L'enquête s'est déroulée du 19 juin au 18 juillet inclus.Pendant toute la durée de l'enquête,les pièces du dossier d'enquête ,ainsi que le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie.Après examen du contenu du registre et des documents annexés,j'ai établi le procès-verbal de synthèse des observations des personnes publiques associées et du public,sous leurs formes orales retranscrites,et écrites résumées.

J'ai remis le 28 juillet au représentant du Président de Grenoble-Alpes-Métropole ce procès-verbal de synthèse, en lui précisant qu'il pouvait apporter dans les 15 jours qui suivent une réponse formelle et circonstanciée aux observations du public, conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du décret N°201162018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique. Le 4 août 2017, le maître d'ouvrage m'a fait connaître par courrier ses réponses aux observations des personnes publiques associées et aux observations du public. J'ai pu ainsi en prendre connaissance et les intégrer in extenso dans mon rapport, et les accompagner de mes commentaires.

g) Réactions du public :

J'ai reçu 62 personnes dont quelques unes sont venues deux fois
19 dépositions ont été inscrites sur le registre, pages 2 à 16 (numérotées O1 à O19)
58 courriers, courriels, sont parvenus en Mairie ou à la Métropole, à mon intention, ou m'ont été remis lors des permanences. (numérotés C01 à C58)

C) RAPIDE DESCRIPTION DE LA COMMUNE

Commune du sud de la métropole grenobloise, Jarrie se situe à 17km de Grenoble et à 7km de Vizille. Elle compte 3.862 habitants répartis sur 1.326 ha entre Belledonne et la plaine du Drac et de la Romanche, près du confluent de ces deux rivières.

Après avoir appartenu à la communauté de communes du Sud-Grenoblois, Jarrie a rejoint, le 1^{er} janvier 2014, la communauté d'agglomération Grenoble-Alpes-Métropole, devenue, le 1^{er} janvier 2015, la métropole »Grenoble-Alpes-Métropole«.

La principale caractéristique de Jarrie est de se structurer en trois territoires bien distincts :

- au nord, le hameau de Haute-Jarrie, sur le plateau situé sur le premier contrefort de Belledonne, à une altitude moyenne de 400m.
- au centre, le hameau des Chaberts-Charbonneaux, installé sur un vallon et bordé par des coteaux boisés.
- au sud, le secteur de Basse-Jarrie, à une altitude de 250m environ, coeur d'une plateforme chimique très importante (700 emplois environ), bordée par l'axe routier important de la RN85 et dotée d'une gare SNCF.

Des coupures vertes et paysagères séparent ces différents espaces, offrant un cadre de vie et des points de vues remarquables (cf photos)

Sur le plan démographique, après plusieurs décennies de croissance, la commune connaît, depuis 1999, un ralentissement puis une stagnation de sa croissance. Sa population vieillit mais garde un profil familial assez marqué.

Jarrie a une population active importante, composée d'une part prépondérante de cadres, professions libérales et professions intermédiaires, ce qui lui donne des revenus moyens supérieurs à la moyenne métropolitaine.

Le parc de logements est plutôt ancien et peu diversifié (peu de logements de petite taille et de taille intermédiaire, prédominance de maisons individuelles, insuffisance de logements sociaux, par rapport aux obligations de la loi SRU)

Il est à noter que les contraintes du Plan de Prévention des Risques Technologiques(PPRT),dû à la présence de la plate-forme chimique,ont freiné la construction de logements jusqu'en juillet 2015(modification du PPRT)

Jarrie dispose d'une surface agricole importante de près de 340 hectares,mais avec seulement 5 agriculteurs à titre principal(exploitations traditionnelles) et de forêts,en grande majorité privées et morcelées.

La commune dispose d'un patrimoine riche (2 monuments classés et de nombreux « petits »patrimoines)

Ses commerces sont des commerces de proximité,son réseau de transport,notamment la desserte de l'agglomération grenobloise, est assez limité,malgré la présence d'une gare SNCF,ses équipements publics,scolaires,sportifs,socio-culturels ,sont bien dimensionnés,et surtout son cadre de vie est assez exceptionnel, en dehors de la plate-forme chimique,très peu habitée cependant.



Vue sur Jarrie depuis la crête de Montchaboud

C) CONTENU DU DOSSIER

- **arrêté N° 2017-085 du Président de Grenoble-Alpes-Métropole en date du 30 mai 2017 prescrivant l'enquête publique**
- **note de présentation du projet de PLU**
- **rapport de présentation :**
 - **diagnostic territorial**
 - **état initial de l'environnement**
 - **justification du PADD,des OAP,du règlement écrit et du règlement graphique et incidences du PLU sur l'environnement**
 - **Projet d'Aménagement et de Développement Durable(PADD)**
 - **Orientations d'Aménagement et de Programmation(OAP)**
- **règlement écrit**
- **règlement graphique :**
 - **plan graphique-synthèse**
 - **plan graphique-risques naturels et technologiques**
 - **plan graphique-mixité sociale et fonctionnelle**
 - **plan graphique-patrimoine bâti,paysager et écologique**
- **annexes :**
 - **droit de préemption**
 - **taxe d'aménagement**
 - **classement sonore des voies**
 - **servitudes d'utilité publique**
 - **annexes sanitaires**
 - **réserve naturelle**
 - **carte d'aléas**
 - **plan d'alignements**

D- ANALYSE DES PIÈCES DU DOSSIER

-1 -Arrêté prescrivant l'enquête:du fait de la compétence « PLU » de Grenoble-Alpes-Métropole,c'est à cette entité qu'échoit de mener la procédure,même si la commune de Jarriey est naturellement très impliquée(tenue des permanences et du registre en mairie notamment)

-2- Note de présentation du projet de PLU :

Cette note rappelle que la procédure du PLU relève à présent de la responsabilité de Grenoble-Alpes-Métropole ; elle rappelle la délibération du conseil municipal en date du 29 09 2014,fixant les enjeux et les modalités de concertation.Le débat sur le PADD s'est tenu lors du conseil municipal du 02 11 2015 et le projet de PLU a été arrêté par le conseil métropolitain le 03 02 2017.les Personnes Publiques Associées(PPA)ont été consultées.La note précise ensuite le déroulement de l'enquête publique à venir et les textes qui la régissent.

Caractéristiques du projet :

Le diagnostic traite de la démographie,de l'habitat,de la cohésion sociale et territoriale,de l'emploi et des activités économiques,de l'agriculture et de la sylviculture,des commerces et des équipements et services publics,des déplacements et des transports,de l'environnement et des paysages.

Le PADD et ses 4 axes majeurs sont décrits ainsi que les 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation(OAP),le règlement écrit,le règlement graphique et les annexes.

Sont résumées les principales raisons pour lesquelles le projet soumis à enquête publique est retenu,notamment du point de vue environnemental: promouvoir la qualité de la vie,valoriser le patrimoine naturel et paysager,favoriser la diversité des activités économiques,organiser et maîtriser le développement.

Sont explicités les choix retenus pour les 5 OAP, ainsi que le contenu du règlement graphique et du règlement écrit et les choix ayant présidé à leur établissement.

Sont décrits les outils mobilisés pour la réalisation des orientations du PADD:prise en compte des risques naturels et technologiques,des besoins en déplacement,des objectifs de mixité sociale,du patrimoine paysager,écologique et bâti,de préservation de la diversité environnementale.

Enfin sont décrits les impacts prévisionnels du projet sur l'environnement.

Cette note de synthèse constitue une bonne introduction à la compréhension du dossier et du projet qu'il sous-tend.

3- Rapport de présentation:il comporte trois parties :

a) le diagnostic territorial:le document rappelle le nouveau contexte de ce PLU: loi « Grenelle 2 » du 12 07 2010, loi « ALUR » du 24 03 2014 et surtout le SCOT de la Région Grenobloise,approuvé le 21 12 2012, avec ses 5 grandes orientations,traduites dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) :

préservé et valorisé durablement les ressources naturelles, la trame verte et bleue et les conditions de développement de l'activité agricole et sylvicole; améliorer les qualités du cadre de vie; conforter l'attractivité métropolitaine dans le respect des enjeux du développement durable; équilibrer et polariser le développement des territoires pour lutter contre la péri-urbanisation et l'éloignement des fonctions urbaines; intensifier l'aménagement des espaces et renforcer la mixité des fonctions pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces. Ces 5 orientations doivent trouver des traductions concrètes dans le PLU de Jarrie.

Les prévisions démographiques: malgré une population qui décroît, mais qui semble se stabiliser, Jarrie doit favoriser un développement et une diversification de son parc de logements, et retrouver une dynamique démographique positive.

Compte tenu des objectifs du SCOT et du PLH de la Métropole, ainsi que du retard de construction dû au PPRT, trois hypothèses de développement sont présentées.

Synthèse des besoins: -liés à l'activité économique: maintenir et conforter le pôle chimie, développer les activités artisanales et industrielles, ainsi que les activités de service.
-liés à l'agriculture et à la sylviculture: conforter les exploitations agricoles existantes et en encourager de nouvelles (agriculture péri-urbaine), concilier les différents usages de la forêt (production et loisirs).

-liés aux commerces, aux équipements et aux services: encourager la dynamique commerciale existante, maintenir le bon niveau d'équipements publics actuels, en anticipant les besoins scolaires.

-liés aux déplacements et à la mobilité: poursuivre le maillage des itinéraires piétons et cycles, développer les transports en commun (gare SNCF de Jarrie à conforter), mieux optimiser le stationnement.

Analyse urbaine: l'histoire de la commune est éclairante: elle met en lumière les secteurs historiques et patrimoniaux, les secteurs d'habitat collectif et les secteurs d'habitats individuel (tous deux en discontinu), les secteurs dédiés à l'activité économique et ceux dédiés aux équipements collectifs, et enfin les quatre secteurs de parcs.

Enfin le volet foncier, rendu nécessaire par les lois « Grenelle 2 et ALUR, analyse la consommation de l'espace, modérée depuis 10 ans (1 ha/an), et l'enveloppe foncière mobilisable (36 ha, dont seulement 30,57 seront artificialisés). Sont mis en évidence, les secteurs de densification, liés aux 3 espaces préférentiels de développement définis par le SCOT sur Jarrie.

b) l'état initial de l'environnement: il rappelle la situation géographique, le milieu physique et l'occupation des sols de Jarrie; il en passe en revue les composantes paysagères, le patrimoine bâti, le patrimoine naturel et la trame verte et bleue, les ressources naturelles, les risques et nuisances, les services environnementaux, l'énergie et le changement climatique. Il précise, pour chaque item les enjeux pour le PLU.

c) les justifications du PADD, des OAP, du règlement écrit et du règlement graphique et les incidences du PLU sur l'environnement: le projet reflète les 4 axes portés par les élus: promouvoir la qualité de la vie, valoriser le capital naturel et paysager, favoriser la diversité des activités économiques, et organiser et maîtriser le développement de la commune.

4- le PADD:il s'agit du document central du projet de PLU,dont le contenu est défini par le Code de l'Urbanisme,et dont les 4 axes sont déclinés en orientations,lesquelles seront ensuite traduites dans le règlement écrit et le règlement graphique.

Ces 4 axes sont :

- promouvoir la qualité de la vie
- favoriser le capital naturel et paysager
- favoriser la diversité des activités économiques
- organiser et maîtriser le développement

5- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP ont été créées et définies par les articles L. 151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme;il doit s'agir de secteurs bien délimités comportant,en cohérence avec le PADD,des dispositions portant sur l'aménagement,l'habitat,les transports et les déplacements. Le projet de PLU prévoit 5 secteurs d'OAP,destinés à être urbanisés à l'avenir :

les OAP de Maupertuis, des Chaberts-ouest, des Chaberts-est, du Pré-Benier et de la Garoudière.La situation de ces OAP est décrite dans le secteur géographique concerné,leurs objectifs sont précisés,les principes d'aménagement décrits ainsi que la programmation et le schéma d'aménagement. Ces OAP s'insèrent dans un tissu déjà urbanisé,et contribuent , par la production de logements ,et de logements sociaux,à répondre aux objectifs du SCOT et du PLU,avec des densités de logement variant de 20 à 40 logements par hectare.

6- Règlement écrit

Ce règlement,pièce maîtresse du PLU,traduit ,en différents chapitres et articles,les dispositions relatives aux prescriptions particulières,celles applicables aux zones urbaines(UA ,UB,UE et UI),celles applicables aux zones d'urbanisation futures(AU,avec les indices 1,2,3,4et 5),celles applicables aux zones agricoles(A) et celles applicables aux zones naturelles et forestières(N).il comprend également ,en introduction,le lexique et les définitions de base applicables au règlement.

7-Règlement graphique

Ce règlement traduit en 4 plans ,dont un plan de synthèse,les dispositions du règlement écrit.Ces plans permettent,à la parcelle cadastrale,une bonne lecture du projet de PLU.

8-Une série d'annexes réglementaires,concernant notamment les diverses servitudes s'appliquant sur tout ou partie du territoire de la commune de Jarrie, complètent le dossier

9-avis des personnes publiques associées(PPA)

10-registre d'enquête:ce registre contient toutes les observations du public sur le registre lui-même ou adressées,par voie postale ou électronique,en mairie de Jarrie ou à la Métropole,pendant toute la durée de l'enquête publique.

E-AVIS RECUEILLIS

A-avis des PPA :

-1-avis de monsieur le Préfet de l'Isère (9 mai 2017):

Le projet est compatible avec le SCOT de la Région Urbaine de Grenoble (RUG), en termes de croissance démographique et de besoins en logements, de dimensionnement des espaces ouverts à l'urbanisation (36ha), comme en termes de modération de la consommation des espaces.

Remarques et réserves :

En ce qui concerne la carte des aléas, il est demandé de modifier, dans le règlement écrit, le titre II chapitre 2 page 18 du règlement écrit dont l'alinéa est plus permissif que le règlement-type des PPRN, et page 24 pour laquelle la référence aux secteurs classés « VT » doit s'appliquer au risque « RV »

Pour les canalisations de transport de matières dangereuses, il convient de délimiter l'enveloppe de la servitude d'utilité publique (sup) sur le règlement graphique et de faire référence aux prescriptions de la sup qui doivent être annexées au PLU.

Dans le règlement écrit, page 4, comme le choix n'a pas été fait de choisir le « PLU modernisé », il convient d'appliquer les anciens articles R 123-1 à R 123-14 du Code de l'Urbanisme.

Dans certaines pages du règlement, il est fait référence à un nuancier annexé au PLU, qui ne peut servir de valeur normative; il convient donc de supprimer cette référence.

Page 58, en zone UE, il n'est pas défini de coefficient d'emprise au sol maximum, ou de coefficient de biotope; il convient donc d'instaurer un de ces deux outils.

En zone A et N, il convient de délimiter l'emprise au sol et non la surface de plancher des bâtiments d'habitation existants.

Périmètre de protection des captages: il convient d'intégrer dans le règlement les éléments à protéger identifiés sur un des règlements graphiques, en ce qui concerne les zones humides, les cours d'eau et la RNR de l'étang de Haut-Jarrie.

Recommandations :

elles concernent le règlement écrit et la liste des sup qui sera transmise pour être annexée au projet de PLU

Réponse de Grenoble Alpes Métropole :

Avis favorable pour prendre en compte les remarques formulées sur la base ci-après :

- Risques naturels : La correction demandée sera portée au dossier

- Canalisations de transport de matières dangereuses : la correction demandée sera portée au dossier sur la base de la carte SUP récemment fournie par la DDT38
- Rapport de présentation : la correction demandée sera portée au dossier
- Règlement écrit : La référence au nuancier sera supprimée (celui-ci sera élaboré au cours du dernier trimestre 2017), un coefficient d'emprise au sol sera instauré en zone UE, il est à définir et sera étudié plus précisément à la rentrée de septembre dans le cadre d'une commission urbanisme.
- Périmètre de captage : les corrections demandées seront apportées au dossier
- Zones humides et RNR : le règlement sera modifié pour intégrer des prescriptions paysagères. Celles-ci sont à définir, elles seront étudiées plus précisément à la rentrée de septembre dans le cadre d'une commission urbanisme. Il faut néanmoins noter que les zones constructibles impactées par ces zones sont soit déjà bâties, soit ont fait l'objet d'un permis de construire accordé à ce jour.
- La nouvelle carte des SUP arrivée le 05/07/2017 en mairie, a été intégrée au dossier pendant l'enquête publique.
- Des courriers ont été adressés par la mairie à la Préfecture et à Grenoble Alpes Métropole pour leur faire part d'une erreur matérielle relevée sur la carte concernant le périmètre de la servitude AC3 relative à la réserve naturelle de Haute Jarrie. (Copies des courriers annexées)

Commentaire du commissaire-enquêteur : accord sur les réponses apportées

-b) avis de l'EP SCOT de la RUG(6 juin 2017) :

Il est rappelé les orientations du SCOT et le rôle de la commune de Jarrie dans le secteur « sud grenoblois »(offre de transport performante,valorisation de la gare,requalification de la RN 85)et le pôle d'appui du sud grenoblois que doit constituer la commune.

Compatibilité du projet de PLU avec les orientations du SCOT: le SCOT autorise la construction de 315 logements, chiffre ramené à 306,pour tenir compte du PLH,avec possibilité de dépasser ce chiffre afin de permettre le rattrapage en logements sociaux.Cependant les chiffres mentionnés dans le rapport de présentation laissent apparaître des incohérences qu'il conviendrait de corriger.Il en est de même pour les chiffres de consommation foncière.

Ce nombre de logements nécessitera un fort potentiel de densification,alors que le mode d'urbanisation pavillonnaire est majoritaire sur la commune.

.L'implantation de commerce de proximité devrait n'être autorisée qu'à l'intérieur des espaces préférentiels de développement ou dans des secteurs mieux délimités.

Enfin,les prescriptions paysagères affichées dans les OAP ne se traduisent pas de façon réglementaire.

Réponse de Grenoble Alpes Métropole :

Avis favorable pour prendre en compte les remarques formulées sur la base ci-après :

- Objectifs de construction de logements et maîtrise de la consommation foncière et de l'urbanisation : Il est bien question d'un objectif de production de 577 logements dont 254 logements sociaux calculé sur la base des orientations données par le

SCOT et le PLH. Les chiffres seront mis en cohérence dans le dossier PLU. les explications demandées seront fournies.

- Mixité sociale : la correction demandée sera portée au dossier
- Localisation de l'offre commerciale : les périmètres de préservation de la diversité commerciale sont bien localisés à l'intérieur des espaces préférentiels de développement. Il ne paraît pas souhaitable d'ajouter une contrainte supplémentaire pour l'implantation d'un éventuel nouveau commerce du fait de la rareté de cette situation.
- Préservation des ressources naturelles et paysagères : la proposition est louable et sera étudiée plus précisément à la rentrée de septembre dans le cadre d'une commission urbanisme.

Commentaire du commissaire-enquêteur: accord sur les réponses apportées par le maître d'ouvrage

-c)- avis du conseil départemental de l'Isère (6 juin 2017) :

avis favorable, avec une recommandation: mieux protéger (avec l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) différents éléments patrimoniaux.

Réponse de Grenoble Alpes Métropole :

Avis favorable pour prendre en compte les remarques formulées sur la base ci-après :

- Les éléments phare du patrimoine local ont été repérés au PLU. Ce travail sera complété au niveau du PLUI.
- Les recours à l'architecte conseil et à l'architecte des Bâtiments de France permettent de préserver le patrimoine bâti avec la souplesse nécessaire pour ne pas compromettre les qualités du bâti existant.

Commentaire du commissaire-enquêteur : accord sur les réponses apportées et notamment sur la nécessité de répertorier rapidement et de préserver le patrimoine local.

-d)- avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Isère (8 avril 2017) :

avis favorable.

- e)- avis de la Chambre d'Agriculture de l'Isère :

avis favorable;

Demande la révision du texte du PADD (page 14), en introduisant la « nécessité » pour les constructions et installations liées à l'exploitation agricole.

Emet des réserves sur deux zones AU de future urbanisation, celle du secteur de la route de la croix et celle de Côte Rousse, qui font l'objet de déclarations au titre de la PAC 2016.

Article A2 du règlement: le changement de destination doit être justifié dans le rapport de présentation du PLU

Article A7: suppression de la réglementation concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article A9:accepter une hauteur de 12m pour les bâtiments techniques agricoles.

Emplacements réservés:avis défavorable pour les emplacements réservés N°6 et 8,en raison d'une emprise totale de 1,1 ha qui font l'objet d'une déclaration PAC 2016.

Réponse de Grenoble Alpes Métropole :

Avis favorable pour prendre en compte les remarques formulées, sauf celles relatives aux zones AU sur la base ci-après :

- PADD : La rédaction proposée par la Chambre d'agriculture sera intégrée dans le PLU
- Règlement : Le changement de destination prévu à l'article A2 dans le rapport de présentation du PLU ne doit pas compromettre l'activité agricole, aussi le rapport de présentation sera complété comme demandé. L'article A7 sera également modifié comme demandé. L'article A9 autorisera une hauteur maximum de 12m pour les bâtiments techniques justifiant la nécessité technique pour un usage agricole d'une hauteur supérieure à 9m.
- Pour répondre à la demande de la Chambre d'agriculture, l'emplacement réservé 6 situé à côté de l'étang sera réduit à 2m de largeur pour la réalisation d'une piste cyclable et par ailleurs il est prévu que l'emplacement réservé 8 soit supprimé car le projet de nouvelle caserne du SDIS n'est pas suffisamment avancé à ce jour.
- Consommation d'espaces : Ces deux zones ne peuvent être modifiées. Celle de Cotte Rousse correspond au seul secteur pouvant être construit en lien avec le hameau de Basse Jarrie, du fait du zonage risque PPRT qui s'étend sur la quasi-totalité de ce quartier. C'est donc le pôle de développement de Base Jarrie. La zone de la Croix a déjà fait l'objet d'une réduction de surface importante (environ 2Ha) au regard de celle qui existait dans le POS.

Commentaire du commissaire-enquêteur:accord sur les réponses apportées,y compris sur la suppression de l'ER N°8 et la réduction de l'ER N°6

-f)-avis de RTE(8 mars 2017) :

Demande le déclassement des EBC(Espaces Boisés Classés),surplombés par des ouvrages RTE(incompatibilité avec les servitudes),sur une bande variant de 30 à 100m de part et d'autre de l'axe des lignes.

Demande de compléter la liste des servitudes

Réponse de Grenoble Alpes Métropole :

Avis favorable pour prendre en compte les remarques formulées sur la base ci-après :

- Report de servitude l4 : la correction demandée sera portée au dossier
- **Espaces boisés classés : Si les dispositions d'urbanisme le permettent les espaces boisés classés listés seront modifiés comme demandés. Sinon cette demande sera prise en compte dans le cadre du PLUI.**

Commentaire du commissaire-enquêteur:accord sur les réponses apportées ;le futur PLUI devra notamment permettre de préciser un certain nombre de prescriptions.

-g)-avis de GRT Gaz(7 avril 2017) :

Demande de faire mention des ouvrages GRT Gaz dans le rapport de présentation et de leurs servitudes(sup),et de préciser les choix de développement face à ces risques.

Demande de rappeler dans le PADD de ne pas développer des programmes d'urbanisation à proximité des ouvrages GRT Gaz.

Demande de rappeler dans le règlement la liste des ouvrages GRT Gaz, avec les sup y afférents.

Dans le changement des destinations des zones, demande de bien prendre en compte les sup et d'éviter la création de zones AU dans la sup 1 de la canalisation GRT Gaz.

Règlement graphique: le tracé de la servitude 13 semble incomplet.

Espaces réservés: l'ER 4, concerné par la déviation de la RN 85, est impacté par un ouvrage GRT Gaz

Réponse de Grenoble Alpes Métropole :

Avis favorable pour prendre en compte les remarques formulées sur la base ci-après :

- Si les dispositions d'urbanisme le permettent les compléments réglementaires concernant les SUP seront modifiés comme demandés.

- L'avis de GRT Gaz sera également présenté aux services de l'Etat qui pourront ajuster si besoin la liste et la carte des SUP, ainsi que l'ER4.

Commentaire du commissaire-enquêteur: accord sur les réponses apportées.

-h)-avis du CDPENAF (« 3 mai 2017) :

Les règles instaurées dans les zones A et N pour autoriser les extensions et annexes des bâtiments d'habitation , pour ce qui concerne les modalités d'emprise au sol, doivent être exprimées en « emprise au sol » et non en « surface de plancher ».

Réponse de Grenoble Alpes Métropole :

Avis favorable pour prendre en compte les remarques formulées relatives aux extensions : les corrections demandées seront portées au dossier

-B- Avis des particuliers: les particuliers se sont fortement exprimés pendant l'enquête puisque l'on dénombre 19 dépositions sur le registre d'enquête et 61 courriers et courriels reçus.

Plutôt qu'un examen individuel de ces avis , j'ai choisi de les classer par thème, en faisant état cependant des demandes individuelles particulières.

Pour la bonne compréhension des remarques, les courriers sont répertoriés avec un numéro (1 à 60) de même que les observations du registre (1 à 19)

a) quatre avis généraux tout d'abord: une critique générale du projet qui va transformer ce « beau paysage » (courrier N°1 de M et Mme Vieau)

une réflexion sur les transports, insuffisants par rapport au projet, et notamment sur le secteur de Haute-Jarrie (courrier N°2 de M Vigier)

des remarques et suggestions concernant la zone UB (courrier N°3 de Mme Silvestre). Il est notamment demandé des précisions sur les annexes (définition, implantation, pente des toits), des explications sur l'interdiction des volets roulants extérieurs et des panneaux solaires non intégrés.

Patrimoine:une remarque sur la non-protection du patrimoine remarquable(observation n°12 du registre),qui rejoint celle du Président du conseil départemental de l'Isère.

Il faut y ajouter des remarques sur le défaut d'information sur le projet de PLU,sur la lisibilité insuffisante des schémas d'aménagement des OAP(observation n°11 du registre),sur la multiplicité des pièces du dossier,qui rend la compréhension de ce dernier difficile(observation n°11),sur les dates de tenue de l'enquête,qui ne facilitent pas la participation du public(courrier N°55 de M et Mme Rovarey) ,sur des propositions de zones AU de « substitution »(courrier N°14 de Met Mme Boulestin),y compris sur des terrains communaux.

Réponse de Grenoble Alpes Métropole :

Avis favorable pour prendre en compte les remarques formulées sur la base ci-après :

- courrier N°3 de Mme Silvestre
 - Erreurs matérielles : la page 43 sera corrigée, des précisions seront apportées en page 48 (piscines), et la légende schéma page 49 sera corrigée
 - Panneaux solaires : cette demande sera étudiée plus précisément

Avis défavorable pour prendre en compte les remarques formulées sur la base ci-après :

- Courrier N°1 de M et Mme Vieau : Il est fait état dans le PADD des objectifs de préservation des espaces naturels, et de recherche d'un développement équilibré pour Jarrie. Ces objectifs ont servi d'axes de réflexion pour l'élaboration du PLU.
- courrier N°2 de M Vigier : Les impacts dits négatifs du PLU sur l'environnement apparaîtront dès lors que des constructions nouvelles seront réalisées puisqu'il y aura nécessairement réduction de surface naturelle non bâtie. Le PLU doit obligatoirement évaluer ces impacts. Le projet cherche à les minimiser autant que possible

Transports collectifs relèvent du SMTC et le code de l'urbanisme (CU) ne donne pas d'outil pour agir dans ce domaine au travers d'un PLU, si ce n'est ER qui peuvent répondre à un projet SMTC s'il existe

Demande pour minimiser éclairage public nocturne : Cette demande est hors PLU

- courrier N°3 de Mme Silvestre
 - Eviter les remblais en zone UB : toute construction peut engendrer un remodelage du terrain si celui-ci est en pente, il est donc impossible d'interdire complètement les remblais. Le PLU propose de les limiter à 1,50m s'ils sont indispensables à la construction. Il faut souligner que les affouillements et exhaussements de sol sont interdits en dehors de toute construction.
 - Annexes : il est difficile de limiter la surface des annexes car elle varie selon leur fonction. Leur emprise au sol est limitée avec l'ensemble des constructions à édifier sur un terrain donné, grâce au CES, qu'elles soient ouvertes ou non. Le règlement sanitaire départemental pose les limites des élevages familiaux. Le PLU ne limite pas les usages des annexes. Le choix a été fait d'autoriser les annexes isolées car elles répondent à une forte demande des habitants relatifs aux abris de jardins.
 - Clôture : le choix a été fait de respecter la hauteur maximum proposée par le code civil (2m)
 - Pente de toit : le code civil impose à chacun de gérer la neige comme les eaux pluviales issues de son toit. Il n'est donc pas nécessaire d'imposer une forme architecturale qui pourrait poser problème par ailleurs.
 - Volets roulants : le PLU gère les enjeux architecturaux,
 - Mesure de la hauteur construction : les références sont données par le code de l'urbanisme
- Observation n°12 du registre patrimoine : Les éléments phares du patrimoine local ont été identifiés sur la carte PLU. Ce travail sera complété au niveau du PLUI. Les recours à

l'architecte conseil et à l'architecte des Bâtiments de France permettent de préserver le patrimoine bâti avec la souplesse nécessaire pour ne pas compromettre les qualités du bâti existant.

- observation n°11 du registre

- L'Information a été faite comme exigé par le CU et même plus puisque des panneaux ont été posés sur les lieux d'OAP, des affiches dans les commerces, des avis sur site internet de la mairie et de la Métro et dans les mailings d'information de la mairie envoyés aux abonnés
- Composition du dossier : celui-ci répond aux exigences du CU
- Dates de l'enquête : elles sont convenables puisque l'enquête a démarré en juin et s'est achevée avant aout

- courrier N°55 de M et Mme Rovarey concerne OAP Garoudière : la réponse de Grenoble Alpes Métropole apparaît plus loin dans ce document.

- courrier N°14 de Met Mme Boulestin présente une proposition de 2 zones AU : la première proposition concerne des terrains inclus dans périmètre de protection des captages de Bresson. Cette SUP n'a été levée par le Préfet qu'après arrêt du PLU. Ils n'ont donc pas pu être intégrés dans la réflexion des zones AU. De plus il s'agit d'une pénétration d'espace naturel importante à préserver pour des raisons paysagères tout comme la parcelle de Villeneuve. En effet cette seconde proposition concerne un espace agricole également exploité. Il aurait été nécessaire de déclasser autant de surface constructible en surface agricole afin de compenser et respecter l'enveloppe foncière maximale autorisée.

Commentaires du commissaire-enquêteur:accord sur les réponses apportées,avec cependant deux remarques :,même si les transports collectifs ne relèvent pas du PLU,il paraît important,au moins dans le diagnostic territorial,d'insister sur la nécessaire amélioration des transports collectifs sur la commune,facteur important de la réussite des projets d'urbanisation.Enfin,sous peine de dénaturer l'aspect de certaines parcelles construites,l'obligation de limiter la superficie des annexes,en les différenciant si nécessaire,me paraît une proposition intéressante.

b) des demandes individuelles ,qui ,pour la plupart,visent à rendre constructibles des parcelles situées en zones inconstructibles :

.demande du docteur Spini pour que son terrain situé aux Pérouses(parcelles 61 et 64) devienne constructible,car situé en lisière de terrains construits et suite à une demande maintes fois réitérée(courrier N°4)

.demande de M et Mme Bologna pour que leur terrain ,route du général Delestraint,lieu -dit « les envers »(parcelle n°AW 27)devienne constructible car limitrophe à une zone UB,en proposant également qu'une opération de logements sociaux y soit montée (courrier N°5 et observation N°13)

.demande de Mme Besson,au nom de l'indivision,pour que les parcelles AP08(3960m2),située en limite de zone urbanisée et bordée côté nord par le chemin de l'Aragna,et AB74(3.520m2)située dans le secteur élargi de la Garoudière,deviennent constructibles. (courrier N°6).

.demande de Mme d'Hugues:pour que les parcelles 196 et 195situées chemin de l'Aragna deviennent constructibles,car elles constituent une sorte de « dent creuse »dans un environnement construit;(courrier N°7).

.demande de M Badel,pour que son terrain situé chemin des Fiards (section AC n°11 pour 1.819m2) soit classé en zone constructible(courrier N°8).

.demande de la famille Micoud,pour que les deux parcelles AS 83 et 84(5.816 et 11.034m2),sur le secteur des Charbonnaux,à proximité du cimetière,ne soient pas déclassées et restent en zone constructible(courrier N°9)

.demande de M Besson,pour que les parcelles cadastrées AH N° 71,68,75,67,76,268,73,70,69,74 et 72,qui faisaient l'objet d'un projet de lotissement « le Rocharey » avec les parcelles voisines soient classées en zone UB.(courrier N°10).

.demande de M et Mme Floxoli,pour que le terrain situé à la Faurie(section AY n°35 pour 13.065m2) soit constructible,pour y réaliser un projet immobilier de maisons passives,et demande d'explication pour la parcelle du Pontenout n)2,classée constructible »avec prescription,aléas naturels faibles:ravinements et ruissellements sur versant »(courrier N°11).

.demande de M et Mme Platel,pour que leurs terrains,située aux Envers,(BD n°94 et 95),soient intégrés dans le projet de lotissement « Blanc-Bouygues »,qui semble abandonné dans le projet de PLU(courrier N°12).

.demande de Mme Courtois,pour que la parcelle AC n°5 aux Fiards soit reclassée en zone UB,pour y permettre 3 lots constructifs et éventuellement un quatrième lot pour un équipement public,type crèche(observation n° 19 du registre)

.demande de M et Mm Roger pour que leur terrain,situé aux Plantées(AS 79) soit rattachée à la Zone UB.

. enfin une demande particulière,celle des propriétaires du domaine des Rollands(courrier n°13).Ces derniers,appuyés par un courrier du Directeur Régional des Affaires Culturelles,demandent un changement de destination du manège en maison d'habitation,changement qui devrait figurer au plan(étoile rouge) et aux dispositions du PLU.Ils demandent également que la disposition de construction de piscine/bassin,inscrite dans le POS,soit maintenue dans le PLU.Un dossier présentant leur projet est joint à leur demande.

Réponse de Grenoble Alpes Métropole :

Avis favorable pour prendre en compte la remarque formulée sur la base ci-après :

- Propriété De Saint Leger : Avis favorable pour le changement de destination demandé qui permettrait de lancer un projet de rénovation de l'ensemble du domaine des Rollands, d'autant que celui-ci est monté en collaboration avec les services de la DRAC. Il permettrait en outre de réduire le volume du manège et de résorber un bâti actuellement médiocre.

Avis défavorable pour prendre en compte les remarques formulées sur la base ci-après ::

- Compte tenu des modalités de calcul du gisement foncier imposé par le SCOT (et au-delà par le CU), les surfaces constructibles inscrites au POS sont limitées. Elles ont dû être réduites de 14Ha par rapport au POS. Aussi répondre à ces demandes de classement en constructibles de terrains aujourd'hui en zone naturelles, impliquent à la base de déclasser d'autres terrains déjà constructibles au POS.
- Par ailleurs la nécessaire préservation des espaces naturels et agricoles exige de limiter autant que possible ce type d'action de classement.
- Propriété Spini : en situation de coteau, fait partie d'un espace agricole à enjeu, hors espace potentiel de développement SCOT
- Propriété Bologna : dans coupure verte nécessaire pour corridor écologique, hors espace potentiel de développement SCOT
- Propriétés Besson : fait partie d'un espace agricole à enjeu
- Propriété D'Hugues : fait partie d'un espace agricole à enjeu hors espace potentiel de développement SCOT

- Propriété Badel : jusque très récemment en périmètre protégé captage Bresson et participe à la pénétration d'un espace naturel en zone urbaine
- Propriété Floxoli : terrains agricoles exploités à ce jour, parcelle AY35 et AL2 fait partie d'un espace agricole à enjeu + cônes de vue hors espace potentiel de développement SCOT
- Propriété Courtois : hors espace potentiel de développement SCOT hors espace potentiel de développement SCOT
- Propriété Berger (et non pas Roger) : pas de modification entre POS et PLU. Ne peut être classé en UB car est intégré à un tènement plus important qui devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble
- Propriété Micoud : la partie haute de ces terrains est en situation de coteaux donc très visible dans le paysage lointain. Leur construction aurait un impact paysager fort. De plus ces terrains sont hors espace potentiel de développement SCOT. A noter : nous n'avons pas eu connaissance de la page 2 du courrier Micoud_
- Propriété Besson : La majeure partie des parcelles en question sont en zone UB au projet de PLU. seule la parcelle 72 ainsi qu'une petite partie de la 73 sont en UA, laquelle offre des possibilités de constructions supérieures qu'en zone UB. Ainsi le projet PLU ne limite pas les projets de constructions de la famille Besson.
- Propriété Platel : Il s'agit d'une zone AU stricte, qui sera ouverte à l'urbanisation ultérieurement. Le projet de gendarmerie est encore à l'étude, nous sommes en attente d'une réponse à venir du Ministère de l'Intérieur. C'est de plus, le seul espace de développement de Basse Jarrie du fait du PPRT, son ouverture à l'urbanisation devra donc être bien phasée.
- Propriété De Saint Leger : Les piscines sont autorisées par le PLU à moins de 20m de l'habitation et ce, sans limitation de surface, Il n'y a donc pas lieu de modifier le projet de PLU

Commentaire du commissaire-enquêteur: accord sur les réponses apportées et notamment sur le refus de rendre constructibles des parcelles inconstructibles, en raison même des objectifs du SCOT et des dispositions législatives tendant à diminuer les surfaces constructibles dans les PLU et les PLUI.

c)-Emplacements Réservés(ER) :

.deux courriers de M et Mme Boulestin(N°14 et 15),habitant 1764,route du général de Gaulle demandent le retrait de l'ER N°8,prévu pour l'implantation d'une caserne de sapeurs-pompiers,à vocation inter-communale. Les raisons de cette demande sont multiples:voie privée adjacente à cet ER qui ne pourrait supporter un trafic public,nuisances sonores,éloignement du projet,sortie dangereuse sur la route départementale,déclaration publique du maire de Jarrie,indiquant que le projet n'est plus d'actualité,etc...,réserve exprimée par la chambre d'Agriculture(terrain en PAC 2016).Même remarque sur le registre(observation n9)

.une observation du registre(N°12) contestant la pertinence des ER N°9 et 7,ainsi qu'une concernant l'ER N° 8(observation n°9)

Réponse de Grenoble Alpes Métropole :

Avis favorable pour prendre en compte les remarques formulées sur la base ci-après :

- ER8 : cet ER doit être supprimé puisque le projet de caserne du SDIS n'est pas suffisamment avancé

Avis défavorable pour prendre en compte les remarques formulées sur la base ci-après :

- ER7 : il s'agit d'un chemin piéton permettant de rejoindre le groupe scolaire Victor Pignat depuis la rue Benoit Duperrier, le terrain n'étant pas municipal, cet ER permettra de s'assurer de la maîtrise foncière d'un cheminement régulièrement utilisé par les écoliers. Il doit être maintenu au projet de PLU.
- ER9 : cet ER est destiné à favoriser la restauration à ciel ouvert du lit du ruisseau Saint Didier, qui aujourd'hui est canalisé entre les maisons dans cette portion, ce qui est source d'un risque d'inondation et néfaste pour l'environnement. Ce sera un ouvrage public, c'est pourquoi un ER est approprié pour permettre maîtrise du foncier. Il ne doit pas être supprimé.
- **Commentaire du commissaire-enquêteur:accord sur les réponses apportées,à savoir le maintien des ER N° 7 et 9,et suppression de l'ER N°8,du fait de l'abandon du centre de secours inter-communal .**

d)OAP Maupertuis

M Satin(courrier N°16) s'interroge sur la perméabilité des terrains(inondations fréquentes,présence d'un ruisseau qui traverse la zone concernée),la hauteur de certaines constructions (12m),la nécessité d'implanter des commerces sur cette OAP,qui devrait conserver son caractère de « parc habité ».

Réponse de Grenoble Alpes Métropole :

Avis favorable pour prendre en compte les remarques formulées sur la base ci-après :

- Hauteur des constructions : La hauteur maximum des constructions des bâtiments concernés sera abaissée de 12m à 10m,
- Eaux pluviales : la remarque est pertinente, ,il faut souligner qu'un espace non bâti important est prévu au cœur de cet OAP. Il permettra également de gérer de manière appropriée les eaux pluviales.

Avis défavorable pour prendre en compte la remarque formulée sur la base ci-après :

- **Surfaces commerciales : l'ensemble du quartier des Chaberts est appelé à terme à se développer et lorsque ce sera fait, la population du quartier aura atteint un niveau permettant d'assurer une clientèle potentielle suffisante pour de nouveaux commerces de proximité, propres à l'ensemble de ce quartier, ce qu'il faut aujourd'hui prévoir.**

Commentaire du commissaire-enquêteur:accord sur les réponses apportées

e) OAP Pré Benier

.un certain nombre de propriétaires dans cette zone,signataires de la demande de création d'une Aful,et leur représentant,M Viola,font l'historique des démarches entreprises dans cette zone pour créer une AFUL,aboutissant en avril 2015 au dépôt d'un permis d'aménager,refusé en octobre 2015 ,en raison de l'élaboration d'un PLU sur la commune.Un dossier de création d'une AFUA a été déposé en février 2017,et approuvé par la commune en juin 2017.Ils sont donc favorables au projet d'OAP.(courrier N°17)

.une remarque(observation n°5 du registre) souhaitant que les voies d'accès à cette OAP ne soient pas à sens unique(vitesse excessive),remarque également exprimée dans l'observation n°8 du registre,cependant que l'observation n°12 pointe un véritable problème de circulation dans ce secteur.

Réponse de Grenoble Alpes Métropole :

Cette demande ne trouve pas de réponse à travers le PLU.

Il est néanmoins précisé qu'une étude sur la question des accès est d'ores et déjà programmée. Elle doit être menée avant la concrétisation du projet. L'objectif étant d'assurer la sécurité de la circulation sur la route de la Combe tant pour les habitants présents du hameau que pour les futurs habitants et visiteurs.

f)OAP Chaberts-Est et Chaberts-Ouest

ces deux OAP ont recueilli de nombreuses remarques(14 courriers ,numérotés de 18 à 31,et 7 observations,numéros 1,2,3,14,16,17 et 18),davantage centrées sur l'OAP de Chaberts-Ouest,avec cependant parfois des confusions avec celle de Chaberts-Est...

Pour résumer l'essentiel de ces remarques,portées en majorité par des habitants du lotissement du Hameau,il convient de noter :

.problèmes de circulation,de stationnement ,de transport et de sécurité:les voies d'accès à ces secteurs sont de de capacité limitée et l'accroissement de population va amplifier ces difficultés;de même le stationnement résidentiel y est très difficile(avec ,par exemple,un stationnement sur une voie d'accès privée,sur laquelle sont déjà déposées les ordures ménagères);le carrefour d'entrée,route de l'Hormet-chemin de Maupertuis,déjà accidentogène,le sera encore plus (nécessité d'un aménagement avec éventuellement l'installation de feux tricolores et/ou d'un autre accès);situation rendue plus difficile par l'absence d'un véritable réseau de transports en commun,et de pistes cyclables ou piétonnes fiables(accès aux écoles pour les enfants notamment).Est pointée aussi la question de la circulation à l'intérieur du lotissement du Hameau.Enfin,de fortes nuisances sonores sont redoutées ainsi que de fortes difficultés lorsque les travaux seront entrepris.La question de l'emplacement des bacs pour les ordures ménagères,déjà problématique actuellement ,est posée.

Habitat:l'habitat y est jugé trop dense pour un quartier tranquille,de même que la proportion de logements sociaux;cette densité est moins forte sur d'autres OAP,de même que le pourcentage de logements sociaux ;est contestée aussi la hauteur de 12m,jugée incompatible avec la nature de ce quartier et susceptible de supprimer fortement la vue des riverains,caractéristique essentielle de ce secteur.La disposition même des futurs bâtiments est contestée:il vaudrait mieux mettre en contrebas les bâtiments les plus hauts et non contre le Hameau

La bande de terrain entre le Hameau et l'OAP est jugée trop peu large(il faudrait au moins 8m et non 4m).

En résumé,sans nier la nécessité de construire sur Jarrie,il est fortement contesté la densité et les caractéristiques des logements envisagés,et redoutées les questions environnementales(bruit,sécurité,accès,peu d'alternative à la voiture).

Deux remarques particulières: M et Mme Baptist (courrier N°30), propriétaires de la parcelle AV 145, dans le périmètre de l'OAP de Chaberts-Est, à son extrémité, souhaitent que cette parcelle soit exclue du périmètre de l'OAP (elle leur sert pour l'instant de jardin potager)

au nom de la SDH, M Tersou souligne que la SDH a un projet de construction de 8 logements sociaux au lieu-dit « les Chaberts », jouxtant le « Domaine des Grands Frênes » pour un début de réalisation en 2017 (courrier N°31). L'économie du projet nécessiterait que soit modifié, pour cette zone, l'article UA-5 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (distance de retrait portée de 4 à 3m)

Réponse de Grenoble Alpes Métropole :

Avis favorable pour prendre en compte les remarques formulées et modifier l'OAP sur la base ci-après :

- L'OAP constitue le cadre réglementaire d'une opération de construction privée à venir. C'est un schéma d'orientation et non pas un projet. Le lancement de l'opération reste à l'initiative privée, sans calendrier défini.
- La question de l'accès sur la route de l'Hormet sera étudiée. Il est rappelé que la liaison prévue entre l'OAP Est et l'OAP Ouest est exclusivement piétonne et cycles.
- Hauteur des constructions : La hauteur maximum des constructions des bâtiments concernés sera abaissée de 12m à 10m, -Les bâtiments les plus hauts seront localisés au sud-est de l'OAP et non pas contre le hameau.
- Formes urbaines : Un habitat individuel pourra être positionné à proximité du Hameau.
- Concernant la problématique de circulation et de sortie du lotissement, une nouvelle sortie devra être étudiée sur le terrain de l'OPAC38 situé à proximité afin de sécuriser le carrefour. De plus, une zone supplémentaire de stationnement sera étudiée sur ce tènement ou sur la partie communale située à proximité;
- L'ensemble des stationnements nécessaires aux futures constructions seront réalisés sur le terrain d'assiette du projet ;
- Le taux de logements locatifs sociaux proposé est nécessaire pour rattraper le retard communal

Avis défavorable pour prendre en compte les remarques ci-après :

- **Densité : La densité globale ne pourra pas être changée pour respecter les objectifs attendus en matière de logements et logements locatifs sociaux. Pour information la densité proposée est de 25 logements/Ha, ce qui est bien inférieur à celle du Hameau qui est 50 logements/Ha (57 logements construits sur 1,14Ha). Il est précisé que l'OAP Chaberts ouest porte sur 27 logements et non 92.**
- Demande de M et Mme Baptist : la localisation de l'espace de stationnement proposé n'est pas définitive car le projet de viabilisation des terrains à venir devra être compatible avec l'OAP et non pas conforme. Les demandes de la famille Baptist ne sont pas incompatibles avec le projet d'OAP proposé

- **Demande de la SDH :** Il n'est pas possible de modifier les conditions d'implantation des constructions sur une parcelle donnée et pour un projet donné. Elles sont traitées zone par zone. A noter qu'en zone UA la construction sur limite est autorisée, ce qui ouvre des possibilités supplémentaires pour ce projet.

Commentaire du commissaire-enquêteur: accord sur les réponses apportées, notamment sur les évolutions envisagées du schéma d'aménagement des l'OAP (qui ne reste, au niveau du PLU qu'un schéma), sur la hauteur des constructions, sur les formes urbaines, sur les accès. Accord aussi en ce qui concerne la densité à préserver.

g) OAP de la Garoudière: c'est, à n'en pas douter, le projet qui suscite le plus de commentaires: 25 courriers, numérotés de 32 à 57, et 4 observations sur le registre (numéros 3, 10, 14 et 15). Une pétition a également circulé dans le secteur, exhortant les habitants du secteur à se mobiliser.

L'essentiel des remarques a porté sur les points suivants :

.accès, stationnement: les deux voies d'accès (chemin de la Garoudière et chemin des Fiards) sont jugées notoirement insuffisantes pour supporter un trafic supplémentaire (croisements difficiles, voire impossibles, sur certaines portions, absence de trottoirs, déclivité forte du chemin des Fiards - non déneigé l'hiver -), ce qui entraînerait des nuisances supplémentaires (sécurité, bruit), d'autant que le secteur, proche du golf de Bresson, est très fréquenté par les promeneurs, joggeurs, cyclistes, cavaliers, engins agricoles, etc... Le stationnement, déjà compliqué dans ce secteur, deviendrait encore plus difficile.

.les autres réseaux sont eux aussi, jugés insuffisants: assainissement, lignes électriques et téléphoniques déjà vétustes, existence d'une source (le Louvarou) en contrebas de l'OAP, résurgences fréquentes des eaux en cas de fortes pluies (problème d'hydrogéologie: le terrain est sur une butte et est constitué d'une ancienne moraine), défense incendie, collecte des ordures ménagères.

.densité: la densité du projet apparaît trop forte et inadaptée au contexte, surtout si l'on prend en compte le projet voisin, dit « Gastaldo » (12 logements supplémentaires)

.forme urbaine: le projet serait en rupture complète avec le secteur, très pavillonnaire (immeubles pouvant atteindre 12m de haut), obstruerait la vue de propriétés voisines, supprimerait l'aspect « grands paysages », qui est l'une des caractéristiques et l'un des atouts majeurs de la commune (cf photos)

.logements sociaux: leur pourcentage est jugé trop élevé, alors que la norme fixée par les textes se situe à 25 %.

.dépréciation des biens: tout ces éléments contribueraient à déprécier fortement la valeur des propriétés voisines.

En résumé, sans nier la nécessité de construire, les habitants souhaitent un projet plus modeste, mieux adapté au contexte (l'OAP du Pré Benier est citée en exemple); les impacts de l'OAP leur paraissent minimisés, les documents sont parfois peu cohérents entre eux (textes et documents graphiques notamment). Les courriers qui résument le mieux ces positions sont ceux de M et Mme Sibut (N° 32), de M et Mme Laverdure (N° 44) et de M Mattei (N° 46).

-une demande particulière: celle de M et Mme Perroud, qui rappellent leur demande de sortir de l'OAP leur terrain cadastré AH59 et qui produisent, à l'appui, une réponse positive du maire, avant l'enquête publique, (courrier N

Réponse de Grenoble Alpes Métropole :

Avis favorable pour prendre en compte les remarques formulées et modifier l'OAP sur la base ci-après :

- L'OAP constitue le cadre règlementaire d'une opération de construction privée à venir. C'est un schéma d'orientation et non pas un projet. Le lancement de l'opération reste à l'initiative privée, sans calendrier défini.
- Le projet de construction à venir devra être compatible avec l'OAP et non pas conforme, et sera notamment adapté selon les résultats des études relatives aux voiries et aux réseaux ;
- Avant toute concrétisation de ce type d'opération, une étude concernant les accès à l'échelle du secteur Garoudière/Fiards et les réseaux est réalisée afin de prévoir les aménagements et renforcements rendus nécessaires par les constructions projetées. ;
- l'ensemble des stationnements nécessaires aux futures constructions seront réalisées sur le terrain d'assiette de celle-ci et n'encombrera pas les espaces publics ;
- hauteur des constructions et forme urbaine : il sera étudié un abaissement à 10m maximum des constructions les plus hautes, de sorte que les constructions à venir présentent une hauteur en rapport avec les constructions existantes voisines. ;
- Demande de M et Mme Perroud : Avis favorable à la prise en compte de la demande puisque la viabilité du terrain a déjà été mise en œuvre.
- **Avis défavorable** pour prendre en compte les remarques formulées sur la base ci-après :
- la densité proposée de 20 logements/ha est en rapport avec celle définie dans le PADD pour l'ensemble de la commune à savoir 18 Logements/Ha ; Le SCOT et la loi ALUR exigent une augmentation de la densité des constructions par rapport à la situation actuelle (qui est de 10 logements/Ha). Il est précisé que le projet de construction à venir devra être compatible avec l'OAP et non pas conforme, et sera notamment adapté selon les résultats des études relatives aux voiries et aux réseaux.
- si l'on s'en tient à un ratio de 25% de logements locatifs sociaux, le nécessaire rattrapage des logements locatifs actuellement manquant (139) ne pourra pas se faire ;
- il n'existe pas de d'indemnité pour les servitudes d'utilité publique et d'urbanisme et l'éventuelle dépréciation des biens ne peut être prise en compte dans le projet de PLU

Commentaire du commissaire -enquêteur:accord sur les réponses apportées,notamment sur la hauteur des constructions,sur l'étude ,préalable à tout projet,des accès et des réseaux.

▪

h) demande particulière :il convient de citer l'observation n°7,qui demande la réouverture de la route de l'Herbette,ce qui permettrait de fluidifier le trafic ,en cas de saturation de la RN 85 et de la route départementale qui longent la plate-forme chimique.

Réponse de Grenoble Alpes Métropole :

Cette demande ne trouve pas de réponse à travers le PLU, il s'agit d'une prescription du Plan de Prévention des Risques Technologiques arrêté par le Préfet de l'Isère.

i) courrier de Monsieur le Maire de Jarrie:un courrier de Monsieur le Maire de Jarrie,adressé le 11 juillet 2017 au commissaire-enquêteur est à prendre en compte:(courrier N°58) : il est d'abord fait état de quelques erreurs matérielles:6 logements locatifs au Pré Benier,et non pas

4, recul de 5m en zone UB des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, hauteur autorisée des constructions en zone UI de 30m et non de 15m, parcelle BE 221 restant en zone UB, enfin même zonage des deux côtés de l'avenue Clemenceau (zone UA); il est ensuite proposé l'abandon de l'ER N°8 (et donc le classement des terrains en zone A), le projet de caserne de sapeurs-pompiers étant ajourné, et le passage du CES maximum en zone UB de 25 % à 15 %, afin de mieux correspondre au type d'habitat attendu dans ces zones, à savoir un habitat individuel peu dense.

Réponse de Grenoble Alpes Métropole :

Avis favorable pour prendre en compte les remarques formulées sur la base ci-après :

- Les erreurs matérielles suivantes seront prises en compte :
- -6 logements locatifs au Pré Benier, et non pas 4
- Recul de 5 m en zone UB des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Hauteur autorisée des installations industrielles en zone UI de 30 m et non de 15 m
- Parcelle BE 221 restant en zone UB
- Abandon de l'ER N°8 (et donc le classement des terrains en zone A), le projet de caserne de sapeurs-pompiers étant ajourné
- Passage du CES maximum en zone UB de 25 % à 15 %, afin de mieux correspondre au type d'habitat attendu dans ces zones, à savoir un habitat individuel peu dense. Les objectifs chiffrés de logements pris au regard du rattrapage SRU, du PLH et du SCoT pour ce qui concerne la densité, la consommation d'espaces et la répartition entre le logement collectif et individuel devront être respectés.

Commentaire du commissaire-enquêteur: accord sur les réponses apportées.

À Grenoble ,le 26 juillet 2017

Le commissaire-enquêteur

Gilles du Chaffaut

Important: procès-verbal complété le 16 août par les réponses apportées par Grenoble-Alpes-Métropole et les commentaires du commissaire enquêteur sur ces réponses

DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE

COMMUNE DE JARRIE

ENQUÊTE PUBLIQUE N° E17000181/38

**ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE
DE JARRIE (ISÈRE)**

**CONCLUSIONS PERSONNELLES ET MOTIVÉES
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

Le PLU de Jarrie doit répondre à une situation complexe, voire contradictoire: en effet, Jarrie bénéficie d'une activité économique forte, mais contraignante avec sa plate-forme chimique, et en même temps d'un cadre de vie assez exceptionnel à préserver: «Jarrie entre chimie et nature», ainsi qu'il est écrit sur le plan de la commune. (rappelons que «jarrie» est un nom topographique signifiant «terre inculte livrée à la vaine pâture»...) De même, Jarrie tout en bénéficiant de ce cadre naturel, fait partie de la Métropole grenobloise (le centre-ville de Grenoble est à 14km) et doit donc répondre aux objectifs de la Métropole, son PLU doit être compatible avec le SCOT de la région urbaine grenobloise, et, en tant que commune de plus de 3.500 habitants doit respecter la loi ALUR, en matière de logements sociaux notamment, le tout sans dégrader son environnement.

Il me semble que ce projet de PLU répond, courageusement, à ces objectifs, qui peuvent paraître à première vue, contradictoires, voire irréalisables.

J'ai apprécié notamment l'effort pour modérer la consommation d'espaces, la volonté d'organiser au mieux l'espace constructible dans les espaces déjà urbanisés ou à proximité immédiate, la programmation des logements sociaux, la volonté de conserver les grands paysages, les vues sur ces derniers, les sites et monuments remarquables.

Ce projet de PLU me paraît donc bien adapté aux enjeux complexes sus-mentionnés, ainsi qu'aux documents supra-communaux.

J'ai également constaté l'effort d'information et de concertation accompli, au cours des réunions publiques, des rencontres avec les élus, ainsi que dans le bulletin municipal.

J'ai apporté une grande attention aux remarques des Personnes Publiques Associées et des habitants, en tentant d'y apporter, avec la métropole, des réponses positives, lorsqu'elles pouvaient être conformes à l'intérêt général.

JE DONNE UN AVIS FAVORABLE AU PROJET DE PLU, proposé par « Grenoble-Alpes-Métropole, pour la commune de Jarrie, avec les recommandations et les réserves suivantes :

1- Recommandations: elles sont au nombre de trois :

-a) Je propose d'insister davantage, dans le diagnostic territorial, sur la nécessité d'améliorer les transports en commun, quand bien même cette responsabilité serait du ressort du SMTC. Ne pourrait-t-on pas envisager, par exemple, des navettes qui, aux principales heures de pointe, relierait les différents hameaux de la commune pour rejoindre la gare SNCF de Basse-Jarrie ou la commune de Bresson ?

-b) Il me paraît important de mieux réglementer les annexes: surface maximum (qui peut varier en fonction du type d'annexe), hauteur, implantation, etc... Si l'on n'y prend pas garde en effet, des constructions anarchiques peuvent dégrader un paysage d'habitat pavillonnaire, en zone UB notamment.

-c) il me paraît important de pouvoir très vite sauvegarder et protéger le patrimoine local; aussi je recommande de travailler dès maintenant sur ce sujet, dans le cadre du PLUI qui va être prochainement lancé, et en attendant ce recensement et ces mesures de protection, faire en sorte que les permis de construire qui risqueraient de porter atteinte à ce patrimoine, fassent l'objet d'un sursis à statuer.

2- Réserves: je demande que les recommandations et réserves émises par les Personnes Publiques Associées et les habitants, et qui ont reçu de la part de Grenoble-Alpes-Métropole et de moi-même, un accord pour les accepter, soient traduites dans le projet de PLU.

Elles concernent :

l'avis de l'État

l'avis de l'EP SCOT de la RUG

l'avis de la Chambre d'Agriculture de l'Isère

l'avis de RTE

l'avis de GRT Gaz

l'avis du CDPENAF

la demande de Mme Silvestre(courrier N°3)
la demande des propriétaires du domaine des Rollands(courrier N°13)
la demande de M et Mme Boulestin(courriers N°14 et 15)
la demande de M Satin (courrier N°16)
les quelques demandes concernant les OAP de Chaberts-Est et Chaberts-Ouest,pour lesquelles des réponses favorables sont apportées par le maître d'ouvrage en page 21 et 22 du procès-verbal
les quelques demandes concernant l'OAP de la Garoudière,pour lesquelles des réponses favorables sont apportées par le maître d'ouvrage en page 22 du procès verbal
le courrier de Monsieur le Maire de Jarrie(courrier N° 58)

à Grenoble le 18 août 2017

Le commissaire-enquêteur


Gilles du Chaffaut