

**Enquête Publique relative à la
Modification N° 7 du Plan Local d'Urbanisme
de Vaunaveys le haut**

**Conclusions motivées et avis
du Commissaire Enquêteur**

Enquête publique N° E17000273/38

André MARTIN

Je, soussigné André MARTIN, ingénieur retraité, agissant en qualité de commissaire-enquêteur désigné le 29 Juin 2017 par le Président du Tribunal Administratif de Grenoble pour diligenter l'enquête publique sur la modification N°7 du PLU de la commune de Vaulnaveys le Haut (38), atteste et signe les conclusions suivantes :

Rappel de l'Objet de l'enquête

La présente modification du PLU a pour objet :

- De mettre en place rapidement des outils relatifs à la mixité sociale pour atteindre le seuil légal de 25% de logements sociaux (soit au moins 393 LLS contre 44 LLS actuellement) ;
- De proposer des outils permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et de garantir la qualité paysagère de la commune ;
- De préciser l'OAP du secteur de « Les Perrers – Le Barginet » ;
- De corriger quelques aspects des règlements écrit et graphique.

Mise en place d'outils relatifs à la mixité sociale

Pour contribuer au rattrapage du déficit en logements sociaux, la modification du PLU introduit un objectif plus général avec l'obligation de réaliser 35% de LLS (dont 30% de PLAI) pour toute opération de plus de 3 logements dans toutes les zones du PLU.

Ce taux de 35% de LLS sera également appliqué dans l'OAP « Les Perrers – Le Barginet ».

Limitation de l'imperméabilisation des sols

Pour maîtriser les risques de ruissellement, la modification du PLU introduit un coefficient d'espace vert de pleine terre et un coefficient d'emprise au sol, différenciés selon les zones du PLU.

OAP du secteur « Les Perrers – Le Barjinet »

La parcelle 207 est déclassée de la zone UBb vers la zone AUb.

L'orientation d'aménagement de ce secteur retient le principe de conserver un espace vert non constructible entourant le sommet de la butte.

Correction du règlement écrit

- Obligation dans les zones UA et UB de prévoir au moins 35% de logements locatifs sociaux (dont 30% de PLAI) pour toute opération de plus de 3 logements ;
- Fixation d'un coefficient de réserve pour un espace vert en pleine terre pour toute opération : 20% en zone UA, 50% en zone UB ;
- Limitation de l'emprise au sol : 30% dans les zones AU, 20% dans les zones UB, 200m² dans la zone UBe ;
- Obligation, dans le secteur AUb « Les Perrers et Barginet » de mener une opération d'ensemble sur la totalité du secteur ;
- Suppression de toute référence au COS ;
- Limitation de hauteur à 12,50m dans la zone AUb « Les Perrers et Barginet ».

Correction du règlement graphique

Dans le secteur Uriage, la zone UAj situé sur les parcelles 545 et 546 est désormais réintégrée à la zone UA.

Dans le secteur Centre-bourg sud, les parcelles 141, 397, 400, 399, 398, 163, 164, 165, 166, 167, 433, 434, 421, 642 et 541, actuellement très peu urbanisées sont rattachées à la zone UA.

Les conclusions et avis motivés du Commissaire Enquêteur

Mise en place d'outils relatifs à la mixité sociale

Pour se mettre en conformité avec la proportion de LLS exigée par la loi, il me semble effectivement indispensable d'augmenter le taux de LLS prescrit pour toute nouvelle opération d'urbanisation. Je donne donc un **avis favorable** à l'évolution de ce taux à **35% de logements sociaux** pour toute nouvelle opération de plus de 3 logements, y compris dans le secteur de l'OAP « Les Perrers – le Barginet ».

Pour rattraper le déficit de la commune en nombre de logements sociaux, et pour répondre aux exigences de la loi de densifier les agglomérations, je donne également un **avis favorable** au **reclassement** de la zone UAj (secteur d'Uriage) et des parcelles 141, 397, 400, 399, 398, 163, 164, 165, 166, 167, 433, 434, 421, 642 et 541 en bord de la RD524 (zone UBb secteur centre-bourg sud) en **zone UA**.

Observation : il serait nécessaire de corriger les incohérences qui peuvent apparaître dans le dossier à propos du nombre des logements sociaux existants et de ceux à construire.

Limitation de l'imperméabilisation des sols

Vu les risques de ruissellement qui peuvent être abondants lors d'épisodes orageux intenses, et pour préserver une capacité d'absorption des sols naturels je donne un **avis favorable** à la **modification du règlement écrit** qui institue des **quotas d'emprise au sol et de réserve pour des espace verts en pleine terre**.

Observation : ces mesures n'éviteront pas une prochaine révision du réseau d'évacuation des eaux usées et pluviales qui semble actuellement très limité sur certains secteurs.

OAP du secteur « Les Perrers – Le Barjinet »

Pour maîtriser l'urbanisation de ce secteur tout en favorisant son aménagement et sa cohérence, je donne un **avis favorable** au **rattachement de la parcelle 207 à la zone AUb** et à l'aménagement en **une seule opération** de l'ensemble de l'OAP. Afin que les constructions de ce secteur restent cohérentes avec les constructions environnantes, je donne un **avis favorable** à la **limitation en hauteur** de ces nouveaux bâtiments.

Pour préserver les grands arbres qui entourent la butte de ce secteur, et conserver un espace vert au milieu de ce nouvel ensemble de constructions, je donne un **avis favorable à la délimitation d'un espace vert inconstructible** qui entoure la butte.

Réserve : pour préserver et protéger la **source** qui est sur **la parcelle 142**, celle-ci sera **intégrée à cet espace vert** comme la Métro s'y est engagée. Cet espace vert sera précisément délimité sur le règlement graphique.

Correction du règlement écrit

Pour répondre aux évolutions réglementaires et garder la maîtrise de l'urbanisation de la commune, je donne un **avis favorable** aux modifications du règlement écrit qui **supprime les références au COS**.

Observation : dans le projet de règlement écrit, (page 10/72, 4^{ème} §) il est encore fait référence à l'article UA14 (COS) qui doit disparaître de ce règlement.

Conclusions

Pour tous les motifs évoqués ci-dessus et dans mon rapport,

- Parce qu'il me paraît nécessaire et qu'il est légalement obligatoire que la Commune dispose de 25% de ses logements en tant que logement social locatif, et parce qu'elle ne dispose pas actuellement d'un nombre suffisant de LLS,
- Parce que la topographie et l'évolution climatique peuvent être cause de graves risques de ruissellement que la Commune doit pouvoir maîtriser,
- Parce que l'aménagement de l'OAP « Les Perrers-Le Barjinet » présente une belle opportunité de densifier l'habitat au centre du village mais qu'il faut garder à cet aménagement une cohérence avec son environnement,
- Parce que les évolutions réglementaires doivent être transcrites dans les règlements du PLU,

je donne un avis favorable à la modification N°7 du PLU de de Vaulnaveys-le-Haut compte-tenu des observations et réserves indiquées ci-dessus.

A Quaix en Chartreuse le 23 octobre 2017

André MARTIN

Commissaire-Enquêteur