Département de l'Isère

ENQUÊTE PUBLIQUE
du 27 avril 2022 au 01 juin 2022

Porteur du projet
Commune de CHAPAREILLAN

PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport du Commissaire Enquêteur

Décision du Tribunal administratif de Grenoble n° E21000219/38 du 15 décembre 2021
Arrêté municipal de Madame le Maire de Chapareillan n° 2022-002 du 05 avril 2022

Commissaire enquêteur : François TISSIER

SOMMAIRE

I. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....5

1.1 Objet de l'enquête publique.....5

1.2 L'enjeu du projet.....5

1.3 La commune de Chapareillan.....5

1.4 Le cadre supra-communal.....6

1.5 Historique du PLU et évaluation environnementale.....6

1.5.1 Historique du PLU

1.5.2 Évaluation environnementale

1.6 La concertation préalable.....7

1.7 La composition du dossier.....8

1.7.1 Le dossier du projet de PLU

1.7.2 Les Avis des personnes publiques associées (PPA) et de la CDPENAF

1.7.3 L'absence d'avis de l'Autorité environnementale

1.7.4 Le bilan de la concertation préalable

II. LE PROJET GLOBAL DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 11

2.1 Un PADD qui prône un équilibre entre identité de la commune, maîtrise urbaine et dynamique économique.....11

2.2 Les atouts du projet.....12

2.3 Un diagnostic initial exhaustif.....13

III. DÉROULEMENT GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE.....13

3.1 Désignation du commissaire enquêteur.....13

3.2 Travail préparatoire à l'enquête.....14

3.2.1 Réunion préparatoire avec la Mairie de Chapareillan

3.2.2 Paraphe du registre et du dossier

3.2.3 Visite des lieux

3.3 Publicité de l'enquête et information du public.....14

3.3.1 Publicité réglementaire

3.3.2 Publicité complémentaire

3.4 Recueil des observations.....18

3.4.1 Les registres d'enquête : papier et dématérialisé

3.4.2 Recueil des observations par courrier électronique

3.4.3 Recueil des observations par voie postale

3.5 Permanences……19

3.6 Clôture de l'enquête et mémoire de réponse de la commune ……19

3.6.1 Clôture de l'enquête

3.6.2 Procès-verbal de synthèse des observations recueillies

3.6.3 Réponses de la commune au procès-verbal de synthèse

IV. LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA), DE LA CDPENAF ET DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (Ae)……20

4.1 La liste des personnes publiques associées (PPA)……20

4.2 Les différents avis PPA et de la CDPENAF, et leur analyse par le commissaire enquêteur…21

4.3 L'absence d'avis de l'Autorité environnementale (Ae)……30

V. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET ANALYSE……31

5.1 Synthèse des observations du public……31

5.2 Analyse des observations du public……32

5.2.1 Analyse par thèmes

5.2.2 Analyse de chaque observation

VI. APPRÉCIATION ET ANALYSE PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR DU PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHAPAREILLAN……55

6.1. De la modération de la consommation d'espace foncier et de la limitation de l'étalement urbain……55

6.2 De la production de logements : diversification de l'offre et cohésion urbaine……55

6.3 Sur les OAP (orientations d'aménagement et de programmation)……57

6.4 Du développement économique……57

6.5 Du développement de la commune : mobilité, cadre de vie et équipements……58

6.6 De l'environnement et des trames écologiques……59

6.7 La sécurité vis-à-vis des risques naturels et technologiques, de la ressource en eau potable, et la réduction des pollutions ……61

6.8 De l'assainissement……63

Conclusion sur le déroulement général de l'enquête ……65

Glossaire

Les **conclusions personnelles et motivées** du commissaire enquêteur font l'objet d'une **présentation séparée**, conformément à la législation.

Sont joints au présent rapport :

PIÈCES JOINTES :

- Pièce jointe n°1 : Procès-verbal de synthèse des observations du public
- Pièce jointe n°2 : Mémoire de réponse de la commune au procès-verbal de synthèse des observations et réponse à la question complémentaire du commissaire enquêteur (réserves de l'État)
- Pièce jointe n°3 : Absence d'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) concernant le projet de révision du PLU de Chapareillan
- Pièce jointe n°4 : Bilan de la concertation préalable
- Pièce jointe n°5 : Observation reçue après clôture de l'enquête publique (extrait registre dématérialisé)

CONCLUSIONS MOTIVÉES du commissaire enquêteur (Présentation séparée)

I. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 Objet de l'enquête publique

La commune de CHAPAREILLAN a prescrit la **révision de son Plan Local d'Urbanisme** le 09 mars 2017 **pour se doter d'un document d'urbanisme répondant aux évolutions de la législation** depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme initial de 2008 – et en particulier pour être en conformité avec :

- la loi GRENELLE du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
- la Loi ALUR du 24 mars 2014 (Accès au Logement et Urbanisme Rénové),
- la Loi LAAF du 13 octobre 2014 (Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt),
- le Code de l'urbanisme (Ordonnance du 23 septembre 2015 et Décret du 28 décembre 2015).

Cette mise en phase avec la législation et la volonté d'avoir un document d'urbanisme modernisé et adapté à la commune de Chapareillan s'accompagne également de la **mise en conformité avec** les **documents supra-communaux**, à savoir :

- le SCoT de la Grande Région de Grenoble (GReG) approuvé le 21 décembre 2012 ;
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grésivaudan 2013-2018 en cours de révision, permettant ainsi d'anticiper sur l'intégration future du Plan de Déplacements Urbains (PDU).

1.2 L'enjeu du projet de révision de PLU

Devant répondre aux nouvelles lois dont la dernière loi Climat et Résilience* (2021), la commune doit reformater son plan local d'urbanisme en répondant en particulier aux exigences drastiques de réduction de consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain, et en redéfinissant les nouvelles limites d'urbanisation et les nouvelles zones à urbaniser (ou à densifier). Ainsi le recentrage de l'urbanisation au cœur des villes et villages conduit à définir une enveloppe urbaine au plus près des habitations existantes. Cette mise en forme avec les nouvelles règles d'urbanisme impose un changement particulièrement exigeant pour la commune et ses habitants, notamment au regard d'un territoire à l'identité rurale et d'une logique d'urbanisme différente (voire inverse) des années antérieures aux nouvelles lois.

* Objectif « zéro artificialisation des sols » en 2050, avec objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces d'ici 2031 (loi Climat et résilience du 21 août 2021)

1.3 La commune de Chapareillan

La commune de CHAPAREILLAN (Isère) fait partie de la **Communauté de communes du Grésivaudan** et possède le statut de **pôle secondaire** au sein du SCoT de la Grande Région Grenobloise (GreG), sa population étant estimée à **3125 habitants** en 2021 (2997 habitants en 2018 selon les statistiques INSEE).

Située au nord de la vallée du Grésivaudan, la commune est limitrophe du département de la Savoie, caractérisée ainsi par un **partage administratif** (Isère) **et fonctionnel/territorial** (Savoie) entre les deux grands pôles d'attraction de Grenoble (42 km) et de Chambéry (16 km).

D'une superficie de plus de 30 km2, le territoire communal allie à la fois **plaine** et **montagne** en s'étageant du fleuve de l'Isère (**244 m**) jusqu'au sommet du Mont Granier (**1934 m**). Le territoire comprend ainsi **quatre strates** : **la plaine**, **les terrasses viticoles**, **la montagne** et enfin les **hauts plateaux** du Parc naturel de Chartreuse.
Le territoire présente ainsi une grande **richesse environnementale** et **paysagère** (ZNIEFF, Natura 2000, Biotopes protégés,…).

* Schéma de Cohérence Territoriale

1.4 Le cadre supra-communal

Au-delà du Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Région de Grenoble (SCoT – GreG) et de la Communauté de communes du Grésivaudan, la commune de Chapareillan s'inscrit dans un cadre supra-communal en lien avec les organismes suivants :

- Le **Syndicat intercommunal du Bréda et de la Combe de Savoie** (SIBRECSA)
  Cet organisme assure la collecte et le traitement des déchets ménagers de la commune.

- Le **Syndicat Intercommunal à vocation unique d'assainissement de Montmélian**
  Cet organisme assure le service d'assainissement collectif et la dépollution.

- Le **Syndicat Mixte des Bassins Hydrauliques de l'Isère** (SYMBHI)
  Cet organisme assure la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI), notamment pour tout ce qui concerne l'Isère et ses berges, en prévention des crues et des inondations de l'Isère.

- Le **Parc Naturel de Chartreuse**
  La commune de Chapareillan fait partie du Parc Naturel de Chartreuse, liée ainsi à la charte du Parc prônant un projet de développement durable et de protection du patrimoine chartrousin.

Il est également à noter que la commune de Chapareillan rentre dans le cadre de la **Loi montagne**, à partir du hameau de La Palud (450 m).

Au-delà du cadre supra-communal, la commune de Chapareillan est une des communes dont le tracé de **la ligne ferroviaire grande vitesse « LGV Lyon-Turin »** passe sur le territoire communal, projet qui impactera la commune dès les importants travaux.

* Cf rapport et conclusions de la commission d'enquête publique du 02 juillet 2012 sur le projet de Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chapareillan.

1.5 Historique du PLU et évaluation environnementale

1.5.1 Historique du PLU

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) initial de la commune de CHAPAREILLAN a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 18 février 2008.

- Depuis cette date, il a fait l'objet de 2 procédures d'évolution :
  - Modification n°1 approuvée en septembre 2011,
  - Modification simplifiée n°1 approuvée en mai 2016.

- Après prescription de la **révision du Plan Local d'Urbanisme** le 09 mars 2017, **le projet a été arrêté** par délibération du Conseil municipal le 30 septembre 2021 (objet de cette enquête publique).

- L'arrêté municipal n°2022-002 du 05 avril 2022 a **prescrit l'ouverture de la présente enquête publique.**

1.5.2 L'évaluation environnementale

Conformément aux articles L.104 et R.104 du code de l'urbanisme, la commune a réalisé une évaluation environnementale dans le cadre du diagnostic initial au travers « d'une démarche itérative intégrée au processus de révision du PLU », selon les termes du rapport de présentation (Tome 1 p 20).

1.6 La concertation préalable

La concertation préalable a été menée **conformément au Code de l'urbanisme** depuis la prescription de révision du PLU le 09 mars 2017, en application des articles L.103-2 et L.103-4.

Elle s'est déroulée selon les modalités suivantes :

- Mise en place d'un registre de concertation (recueil des observations et des propositions) à disposition du public tout au long de la phase d'élaboration du projet ;
- Sept articles dans le bulletin municipal « l'Echo du Granier » (n° 12-13-14-16-18-19-20) ;
- Un site internet dédié au PLU, avec la possibilité d'envoi de mails pour les abonnés intéressés par le projet ;
- Une exposition évolutive sous forme de panneaux dans les lieux publics (mars 2017 – mars 2018 – juin 2018 – septembre 2020) ;
- Trois réunions publiques (mars 2017 – mars 2018 – septembre 2020) ;
- Trois ateliers participatifs avec la population (avril 2017 – mai 2017 – septembre 2017) ;
- Deux permanences d'élus tenues en mairie (septembre 2020 – octobre 2020) ;
- Cinq articles publiés dans le Dauphiné Libéré à des étapes–clé de la procédure (2017 – 2020 – 2021).

Le **bilan de la concertation** a été arrêté le 30 septembre 2021 par délibération du Conseil municipal, en même temps que l'arrêt du projet de révision du PLU.
Il est joint au présent rapport *(Pièce jointe n° 4).*

Au bilan,

- 23 requêtes ont été adressées à la Mairie (principalement par envoi de courriers).
  La quasi-totalité de ces requêtes concerne la demande de maintien ou de classification de terrains en zone constructible.
- Le site internet a comptabilisé 497 visiteurs et 1687 vues ;
- Les 3 réunions publiques ont rassemblé au total 210 personnes environ ;
- Les 2 permanences d'élus ont donné lieu à 19 entretiens (portant principalement sur le maintien ou la classification de terrains en zone constructible) ;
- Les 3 ateliers participatifs ont rassemblé au total 23 personnes environ.

Par ailleurs, la mairie a réalisé sur son site internet une présentation du projet de PLU par une information claire, complète et très explicite au profit du public et ce, tout au long de la procédure, depuis la prescription de la révision du PLU en 2017 jusqu'à la fin de l'enquête publique incluse.

Le bilan de la concertation ne fait part d'aucune opposition globale au projet de PLU.

En conclusion et selon le bilan de la concertation, les modalités de concertation préalable ont été respectées et conformes à la législation en vigueur (art L.103-2 et 103-4 du code de l'urbanisme). Les moyens pour informer le public et susciter sa participation à la révision du PLU ont été relativement divers et nombreux. Le public a pu ainsi recevoir une information jugée suffisante.

1.7 La composition du dossier

Le dossier d'enquête publique est composé de trois parties :

- les pièces concernant le **Projet de révision PLU proprement dit** ;
- les avis des **Personnes Publiques Associées** (PPA) ;
- Les **autres pièces** : avis de l'Autorité environnementale, le bilan de la concertation préalable, et la délibération d'arrêt du PLU.

1.7.1 Le dossier du projet

Le dossier d'enquête a été réalisé par la commune en lien avec le cabinet d'architecture/urbanisme « ATELIER2 architectes-urbanistes » (80 place des passages 38920 CROLLES) et par le cabinet « AGRESTIS eco-développement » (410 Rte de Thônes 74210 FAVERGES).

La commune a également été accompagnée dans son projet de révision de PLU par maître COGNAT, avocat (Grenoble).

Le **dossier soumis à l'enquête** comprend 1132 pages. Il est composé des pièces suivantes :

Pièce 0 : **Note de présentation** :

La Note de présentation précise : le rôle de l'enquête publique, les textes régissant l'enquête publique ainsi que la procédure de révision du PLU, les orientations du PADD, les principes de zonage et le contexte législatif de l'urbanisme, la liste des personnes publiques associées (PPA), l'organisation de l'enquête et le contenu du dossier.

Pièce 1 : **Rapport de présentation (Tomes 1 et 2)** :

Tome 1 : **Diagnostic et état initial de l'environnement**

- Préambule
- Partie 1 : Diagnostic territorial
- Partie 2 : Structure urbaine, consommation d'espace et capacités de densification et de mutation du tissu bâti existant
- Partie 3 : État initial de l'environnement.

Tome 2 : **Justification des choix et incidences sur l'environnement**

- Préambule
- Partie 1 : Justification des dispositions du PLU
- Partie 2 : Prise en compte du souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement
- Partie 3 : Effets attendus de la mise en œuvre du PLU et mesures envisagées pour les éviter, les réduire et les compenser
- Partie 4 : Évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 et mesures envisagées pour les éviter, les réduire ou les compenser
- Partie 5 : Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLU.

Deux pièces supplémentaires sont jointes au Tome 2 :

- 1.1 **Résumé non technique de l'évaluation environnementale**
- 1.2 **Carte des aléas** : Note de présentation, phénomènes, plans Est et Ouest.

Pièce 2 : **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Pièce 3 : **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Pièce 4 : **Règlement écrit et graphique**

4.1 Règlement écrit :

- 4.1.1 Partie 1 : Dispositions générales et règlement des zones U, AU, A et N
- 4.1.2 Partie 2 : Règlement des risques naturels.

4.2 Règlement graphique - zonage :

- 4.2.1 zonage du Grand territoire
- 4.2.2 zonage de la plaine
- 4.2.3 zonage de la montagne
- 4.2.4 zonage des risques naturels.

Pièce 5 : **Annexes**

5.1 Servitudes d'utilité publique

- 5.1.0 Liste des servitudes publiques (2019)
- 5.1.1 Plan 1 des servitudes publiques (2019)
- 5.1.2 Plan 2 des servitudes publiques (2019.

5.2 Risques naturels

- 5.2.1 Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Isère (PPRI Grésivaudan) (Règlement et carte zonage (juin 2007))
- 5.2.2 - Arrêté du Préfet de l'Isère n° 76-11383 du 31/12/1976
  - Annexe de l'arrêté n° 76-11383 : Dispositions règlementaires applicables aux zones exposées à un risque naturel
  - Carte (zonage) des risques naturels du 02/12/1975.

5.3 Annexes sanitaires

- 5.3.1 Alimentation en eau potable
  - Arrêté du Préfet de l'Isère n°2011343-0040 Déclaration d'utilité Publique Source des Eparres du 09/12/2011 ;
  - Arrêté inter-préfectoral (et ARS) n°2011343-0040 Déclaration d'utilité Publique – Captages de la Plagne et de la Sapinière du 31/07/2018 ;
  - Arrêté du Préfet de l'Isère n°2011343-0041 Déclaration d'utilité Publique – Source de Saint Marcel d'en-Bas du 09/12/2011 ;
  - Arrêté du Préfet de l'Isère n°2011343-0042 Déclaration d'utilité Publique – Source de Saint Marcel d'en-Haut du 09/12/2011 ;
  - Carte des réseaux d'eau potable de Chapareillan (sept 2021).

- 5.3.2 Assainissement et eaux pluviales
  - Carte des réseaux d'assainissement de Chapareillan (sept 2021)
  - Carte de zonage assainissement de Chapareillan (sept 2021).

- 5.3.3 Déchets
  - Bilan 2019 de la collecte sélective des déchets (Syndicat inter-communal du Bréda et de la Savoie - SIBRESCA) ;
  - Règlement des déchèteries (extrait de rapport annuel 2019 - Syndicat inter-communal du Bréda et de la Savoie - SIBRESCA.

5.4 Forêts soumises au régime forestier

- Carte des forêts gérées par l'Office National des Forêts (ONF) sur la commune de Chapareillan.

5.5 Classement sonore des infrastructures terrestres

- Arrêté du Préfet de l'Isère n° 2011-322-0005 du 18/11/2011 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de l'Isère ;
- Carte annexée à l'arrêté du Préfet n° 2011-322-0005 du 18/11/2011.

5.6 Droit de préemption urbain (DPU)

- Extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 06/12/2018 sur la délégation de l'exercice du droit de préemption urbain renforcé sur la zone d'activité de Longifan ;
- Extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 25/01/2008 instaurant le droit de préemption urbain dans les zones U, AU et Nsc.

5.7 Zone à risque d'exposition au plomb

- Arrêté du Préfet de l'Isère n°2001-5521 du 11/07/2001 classant le département de l'Isère zone à risque d'exposition au plomb.

5.8 Périmètre d'étude de la liaison ferroviaire transalpine (LGV Lyon-Turin)

- Arrêté du Préfet de l'Isère n°2005-01622 du 16/02/2005 concernant la mise à l'étude de la liaison ferroviaire transalpine LYON – TURIN (itinéraire Fret).

5.9 Secteur d'information sur les sols

- Arrêté du Préfet de l'Isère n°NDDPP-IC-2019-03-39 du 29/03/2019 portant création d'un secteur d'information sur les sols (SIS) sur la commune de Chapareillan.

5.10 Taxe d'aménagement

- Extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 24/06/2014 portant sur la taxe d'aménagement (modification du taux et exonération des abris de jardins).

L'État (DDT) a demandé l'ajout au dossier des arrêtés préfectoraux des DUP des captages Droguet, Verdun, Ecoles, Neuf Fontaines et Alpette (avis DDT p 12).

1.7.2 Les avis des personnes publiques associées (PPA) et l'avis de la CDPENAF

Les avis des personnes publiques associées (PPA) et l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) **insérés au dossier** sont les suivants :

- Avis de l'État (Préfet-DDT) du 13 janvier 2022
- Avis du SCoT de la Grande région de Grenoble du 10 janvier 2022
- Avis de la Communauté de communes du Grésivaudan du 10 janvier 2022
- Avis du Département de l'Isère du 10 janvier 2022
- Avis de la CCI Grenoble du 23 novembre 2021
- Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Isère du 03 janvier 2022
- Avis de la Communauté de communes « Cœur de Savoie » du 10 mars 2022
- Avis de l'INAO du 05 janvier 2022
- Avis de la CDPENAF du 05 janvier2022

Les autres Personnes publiques associées (PPA) sollicitées par la commune et qui **n'ont pas répondu** sont les suivantes :

- Le Conseil régional d'Auvergne-Rhône-Alpes
- Le Parc naturel régional de Chartreuse
- La Chambre de métiers et de l'artisanat de l'Isère
- Le Centre national de la propriété forestière
- Le Syndicat mixte des mobilités de l'aire grenobloise
- Les Communes de Pontcharra, Barraux, Porte-de-Savoie, Entremont-le-Vieux, Sainte- Marie-du-Mont, Laissaud.

1.7.3 L'absence d'avis de l'Autorité environnementale (Ae)

Un courriel de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes notifiant l'absence d'avis de l'Autorité environnementale sur le projet de révision de PLU adressé à la Mairie de Chapareillan est inséré au dossier (courriel en date du 18/01/2022).

1.7.4 Le bilan de la concertation préalable

- Courte synthèse chiffrée des observations du public sur le projet de révision du PLU ;
- Délibération municipale tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU du 30 septembre 2021.

Commentaire du commissaire enquêteur :

*Le dossier soumis à enquête publique apparaît **conforme aux dispositions réglementaires** (R.123-8 code environnement et L.151-2 code urbanisme). Il est dense, **exhaustif** et bien illustré. Comprenant 1132 pages, il fait l'objet de redondances parfois inévitables dues en partie au contenu formalisé du dossier. Il comprend également certaines imperfections de forme (illustrations, texte,…) et de fond (chiffres de consommation foncière,…) déjà évoquées par l'État (DDT).*

Le sous-dossier des OAP inclut de façon tout à fait pertinente une carte synthèse en tout début de dossier avec l'ensemble des OAP, permettant ainsi d'avoir d'emblée une vision d'ensemble des opérations envisagées sur la commune.

*D'une manière plus générale, même si le dossier est parfois un peu difficile à lire (et de manière inévitable) pour un public non averti, il **permet de délivrer toutes les informations nécessaires pour une bonne compréhension du projet dans le cadre de l'enquête publique**, notamment pour le PADD, les OAP et le zonage graphique.*

II. LE PROJET GLOBAL DE RÉVISION DU PLU DE CHAPAREILLAN

2.1 Le cœur du projet : un PADD qui prône un équilibre entre identité de la commune, maîtrise urbaine et dynamique économique

Le PADD de la commune de Chapareillan a été construit sur un principe d'équilibre entre les trois facettes constitutives de l'identité de la commune, à savoir un équilibre entre l'identité de la commune, un développement urbain maîtrisé et une dynamique économique à susciter - tout en confortant le statut de pôle secondaire de la commune au sein du SCoT.

Le choix principal retenu et annoncé par la commune est celui de l'économie de l'espace foncier.

Conformément à l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD, document de référence, fixe :

- « Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et des loisirs.
- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Ainsi, le PADD, coeur du projet de révision du PLU de Chapareillan, se décline au travers des quatre objectifs et sous-objectifs suivants :

1. Préservation de l'équilibre rural d'un territoire « entre-deux »
- Affirmation de l'identité communale entre Savoie et Isère et de l'identité de chaque strate du territoire communal entre l'Isère et le Mont Granier ;
- Valorisation des richesses naturelles, patrimoniales et paysagères.

2. Soutien de l'économie et des productions locales
- Soutien des commerces de proximité et de l'attractivité de la rue de l'Epinette ;
- Développement de la zone d'activité de LONGIFAN et maintien de la carrière du VERNAY ;
- Soutien de l'activité agricole et développement de l'économie touristique locale (agrotourisme et découverte des milieux naturels et agricoles).

3. Valorisation du cadre de vie et des aspects de la vie locale
- Développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle ;
- Adaptation de l'offre de stationnement aux besoins ;
- Développement des équipements/services en lien avec le Conseil départemental ;
- Réduction des gaz à effet de serre et promotion d'un urbanisme durable ;

4. Développement urbain maîtrisé et de qualité
- Maintien de la dynamique démographique actuelle ;
- Développement de l'axe urbain « Mairie–salle polyvalente » ;
- Affirmation des limites de l'urbanisation et maîtrise de l'évolution des hameaux ;
- Maintien de la cohésion du paysage urbain.

2.2 Les atouts du projet

Une valorisation de l'attractivité du territoire de ses spécificités

Conscient de la richesse et des spécificités de son territoire, la commune s'attache à valoriser ses atouts pour conforter **son attractivité**. Ainsi le projet tend à renforcer l'activité économique agricole et artisanale locale et à redonner une dynamique commerciale au centre-bourg (rue de l'Épinette) - tout en préservant le cadre de vie dans une commune à taille humaine insérée dans un environnement naturel remarquable que la commune entend protéger et préserver.

Un maintien de la dynamique agricole et viticole

L'activité agricole et viticole est à la fois une caractéristique de l'identité du territoire et un secteur économique important pour l'emploi et la préservation des paysages. Le soutien à la diversification et aux produits AOP est une orientation marquée du projet également attentif à la protection du foncier agricole.

Une valorisation des quatre strates du territoire

La commune souhaite **conforter les spécificités** de son organisation territoriale articulée autour des **quatre strates** que sont la plaine, les terrasses viticoles, la montagne et les hauts-plateaux.
Ainsi pourra se développer la richesse de chaque strate dans une dynamique d'activité spécifique et dans un équilibre durable.

Un développement urbain maîtrisé

La commune entend assurer un **développement urbain maîtrisé** en cohérence avec la dynamique démographique envisagée de 0,9%/an sur les douze prochaines années, en « affirmant nettement les limites de l'urbanisation » et en « assurant la cohésion du paysage urbain », à la fois au sein de la commune et des hameaux.

Le PADD traduit clairement les directives du SCoT

Le PADD traduit clairement les directives du SCoT de la Région grenobloise (GReG) qui sont de valoriser la commune comme territoire charnière entre agglomération grenobloise et Savoie, de mettre en place une meilleure articulation entre développement de l'habitat et développement de l'emploi, ainsi qu'une répartition cohérente de l'appareil commercial, et enfin de conforter l'organisation multipolaire (liaisons plaine/montagne, liaisons rive droite/rive gauche, présence de plusieurs bassins de vie et d'emploi (Allevard, Pontcharra, Crolles/Villard-Bonnot/Montbonnot,…).

2.3 Un diagnostic initial exhaustif

La commune de Chapareillan a construit son projet de révision du PLU à partir d'un **diagnostic initial** exhaustif : démographie, logement, économie, équipements, déplacements, urbanisme, agriculture, etc… - ainsi qu'à partir d'un état détaillé du **territoire** et de son **environnement** (biodiversité, patrimoine, eau, sols, déchets, énergie, air, bruit, risques naturels et technologiques,….). Une **évaluation environnementale** a été réalisée dans une démarche itérative intégrée au processus de révision du PLU.

Ainsi, la commune de CHAPAREILLAN a bâti son projet de PLU à partir d'un diagnostic initial exhaustif et d'une évaluation environnementale intégrée à la procédure de révision.
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), cœur du projet, prône un équilibre entre identité de la commune, maîtrise urbaine et dynamique économique.
Les objectifs du PADD font valoir la prise en compte des exigences du Code de l'urbanisme, et des lois Engagement National pour l'Environnement (ENE), ALUR, et Climat et Résilience.

III. DÉROULEMENT GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE

3.1 Désignation du commissaire enquêteur

La désignation du commissaire enquêteur Monsieur François TISSIER est notifiée par décision du Tribunal administratif de Grenoble n° E21000219/38 en date du 15 décembre 2021.
L'ouverture de l'enquête publique a été notifiée par l'arrêté municipal n°2022-002 du 05 avril 2022, signé de Madame le Maire de la commune de Chapareillan.
Le commissaire enquêteur a certifié ne pas avoir d'intérêt personnel au projet à quelque titre que ce soit.

3.2 Travail préparatoire à l'enquête

3.2.1 Réunion préparatoire avec la Mairie de Chapareillan

Une 1ère réunion préparatoire a eu lieu le mardi 22 mars 2022 à la mairie de Chapareillan, avec :

- Madame Martine VENTURINI, Maire de la commune de Chapareillan,
- Monsieur Roland SOCQUET-CLERC, adjoint délégué à l'urbanisme et au patrimoine bâti,
- Monsieur Guy ROUDET, Directeur général des services.

Cette réunion a permis d'organiser l'enquête publique :

- en définissant la période d'enquête ;
- en précisant les dates des permanences ;
- en précisant les modalités d'information du public ;
- en précisant les modalités de recueil des observations et leur gestion (registre papier, registre dématérialisé, courriers, observations électroniques).

Plus particulièrement, la mise en place d'un **registre dématérialisé** a été choisie pour le bon déroulement de l'enquête (mise en ligne du dossier, recueil et gestion des observations électroniques) auprès de la société Préambules.

Un dossier (exemplaire papier) a été remis au commissaire enquêteur en fin de réunion - un exemplaire numérique ayant déjà été transmis au commissaire enquêteur en amont de la réunion.

3.2.2 Paraphe du registre et du dossier

Un 2ème rendez-vous à la mairie de Chapareillan a permis au commissaire enquêteur de **parapher** le **registre** (déjà coté) ainsi que le **dossier d'enquête,** le lundi 25 avril 2022.

3.2.3 Visite des lieux

Le commissaire enquêteur a effectué une visite des lieux le 14 mai 2022 à l'issue de la 3ème permanence, notamment sur les points particuliers suivants : projet de camping, extension du Parc du Granier, orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ayant fait l'objet d'observations.

3.3 Publicité de l'enquête et information du public

3.3.1 Publicité réglementaire

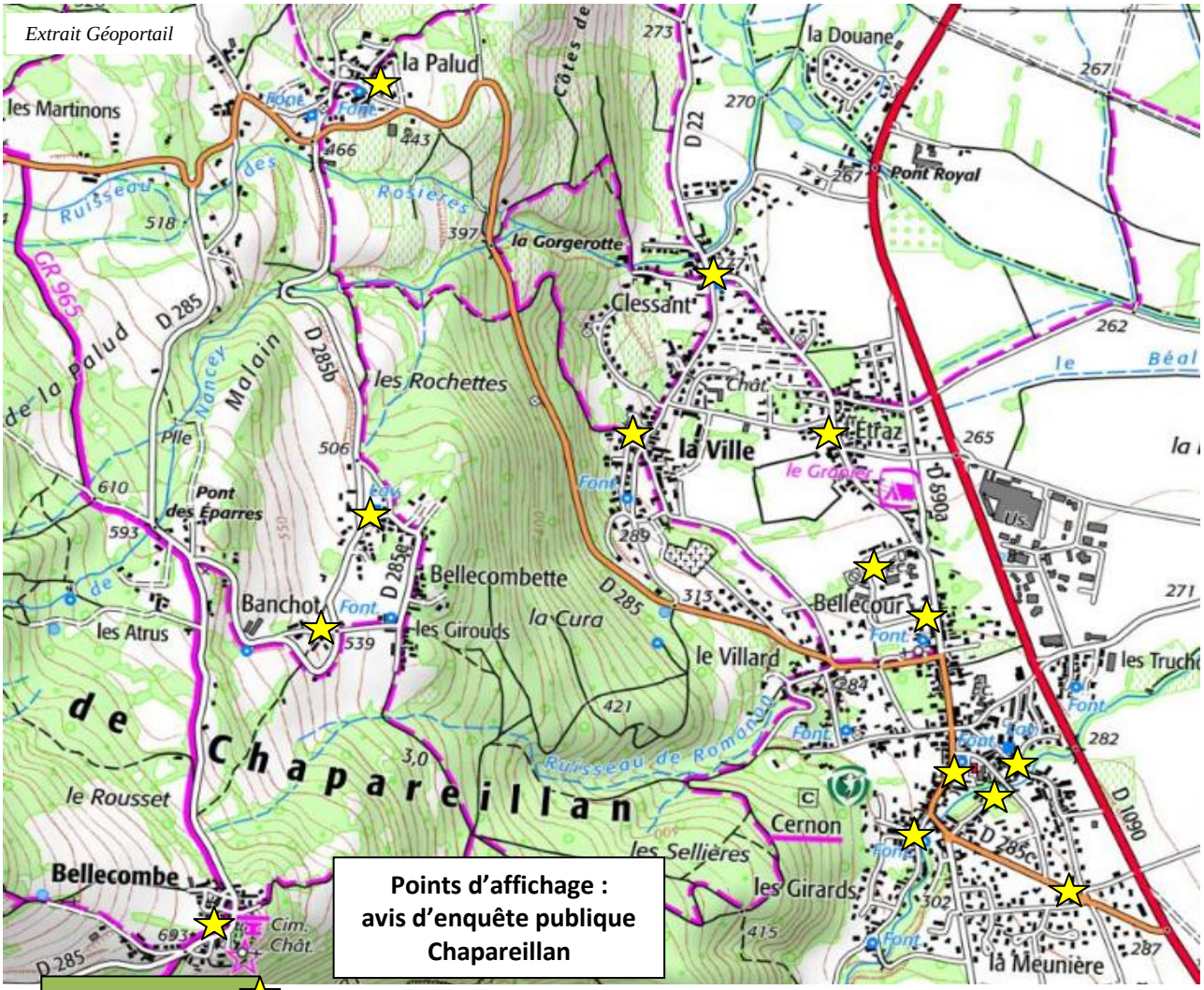
- **Affichages locaux**

  L'affichage de l'avis d'enquête a été réalisé de façon réglementaire, conformément à l'article R.123-11 du Code de l'environnement, et selon les modalités suivantes :

  - Au **minimum 15 jours avant** le début de l'enquête ;
  - **16 panneaux d'affichage** ont fait valoir l'avis d'enquête sur l'ensemble de la commune : le village et les six hameaux (St-Marcel d'en haut et St-Marcel d'en bas, Bellecombe, Bellecombette, Banchot, La Palud), et ce, pendant toute la durée d'enquête.

L’affichage a été constaté (par sondage) par le commissaire enquêteur à chaque permanence.

La carte ci-après précise les points d’affichage d’avis d’enquête publique sur l’ensemble de la commune :



Affichage au hameau de Bellecombette (Banchot)

Un des points d'affichage au centre-bourg

➢ **Sites internet (mairie et registre dématérialisé)**

- **L'avis d'enquête publique** et l'arrêté d'organisation ont été publiés à la fois sur le **site internet** de la **commune** https://www.chapareillan.fr/avis-denquete-publique-portant-sur-la-revision-du-plan-local-durbanisme-plu/ et sur le site spécifique du **registre dématérialisé** https://www.registre-dematerialise.fr/3015**,** au minimum 15 jours avant le début de l'enquête (soit le 12/04/2022).

- Le **dossier d'enquête** a été publié sur le **registre dématérialisé** https://www.registre-dematerialise.fr/3015, avec également une possibilité d'accès à ce même dossier via le **site internet de la commune** https://www.chapareillan.fr/urbanisme-travaux-environnement/plu/, pendant toute la durée de l'enquête.

- La commune a maintenu sur son site internet et tout au long de l'enquête la présentation actualisée complète et explicite du projet de révision de PLU, mise en place au début de la procédure en 2017.

Extrait d'écran du site internet de la mairie

➢ **Parution dans la presse**

L'avis d'enquête a été publié par les soins de la mairie dans **deux journaux locaux** et dans les délais réglementaires avant le début de l'enquête, puis **rappelé** dans les **huit premiers jours** de l'enquête conformément aux dispositions règlementaires :

Première insertion légale	Dauphiné Libéré Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné	11 avril 2022 08 avril 2022
Deuxième insertion légale (dans les 8 premiers jours d'enquête)	Dauphiné Libéré Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné	28 avril 2022 29 avril 2022

- **Poste informatique**
  En complément du dossier d'enquête « version papier » à la mairie de Chapareillan et conformément à l'article L.123-12 (code environnement), un **poste informatique** a été mis à disposition du public, pour consulter le dossier « version numérique » aux horaires habituels d'ouverture et ce, pendant toute la durée de l'enquête.

3.3.2 Publicité complémentaire (en complément de la publicité réglementaire)

- **Panneau d'affichage lumineux**
  L'enquête publique a aussi fait l'objet d'une information publique via le panneau d'affichage lumineux situé place de la mairie.

- **Site Facebook de la mairie**
  Le PLU a fait l'objet d'un encart sur la page Facebook de la mairie avec une 1ère information (1369 vues) puis une 2ème information (906 vues).

Ainsi la publicité et l'information du public en amont et au cours de l'enquête ont été réalisées de façon conforme à la législation et de manière satisfaisante, comme en témoigne notamment le nombre important de visiteurs et de consultations du registre dématérialisé tout au long de l'enquête publique (cf paragraphe V.5.1)**.**

3.4 Recueil des observations

L'enquête a eu lieu en mairie de Chapareillan, siège de l'enquête, du **mercredi 27 avril 2022 (08h30)** au **mercredi 01 juin 2022 (12h00)** – soit sur une période de **35,5 jours consécutifs.**
L'enquête et les permanences se sont déroulées conformément aux dispositions législatives et à l'arrêté municipal d'organisation d'enquête n° 2022-002 du 05 avril 2022.

3.4.1 Les registres d'enquête

- **Un registre papier** :

Conformément à l'article R.123-13 du Code de l'environnement, un **registre papier** a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie et pendant les permanences du commissaire enquêteur.
Le registre ouvert par la Mairie, d'un seul tenant, a été **coté** et **paraphé** par le commissaire enquêteur pour **l'ouverture de l'enquête.**

- **Un registre dématérialisé** :

En complément du registre papier, un **registre dématérialisé** (prestataire spécialisé – preambules.fr) a été mis en place pour tout le déroulement de l'enquête, donnant ainsi la possibilité de consigner ses observations par voie numérique à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/3015 .

3.4.2 Recueil des observations par courrier électronique

Conformément aux articles L.123-13 et R.123-13 du Code de l'environnement, le public a pu aussi adresser ses observations par **courriel** à l'adresse suivante : enquete-publique-3015@registre-dematerialise.fr (via le registre dématérialisé).

3.4.3 Recueil des observations par voie postale

Conformément à l'article R.123-13 du Code de l'environnement, le public a pu adresser ses observations par voie postale à l'adresse suivante : Commissaire enquêteur Mairie de Chapareillan 24 place de la mairie CS 60077 38530 CHAPAREILLAN.

3.5 Permanences

Conformément à l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique du 05 avril 2022, **quatre permanences** ont été tenues en **Mairie de Chapareillan**, siège de l'enquête :

Mercredi 27 avril 2022 Ouverture de l'enquête	de 08h30 à 12h00	2 visites
Mercredi 04 mai 2022	de 16h00 à 20h00	6 visites
Samedi 14 mai 2022	de 08h30 à 12h00	2 visites
Mercredi 01 juin 2022 Clôture de l'enquête	de 08h30 à 12h00	8 visites
Total des visites au cours des quatre permanences :		**18**

Ainsi, **18 visites** sont à dénombrer au cours des quatre permanences de l'enquête.

Les dates et les horaires des permanences, répartis sur la période d'enquête, ont été choisis afin d'offrir au public toutes les possibilités de se rendre aux permanences et pour rencontrer le commissaire enquêteur :

- Deux permanences ont eu lieu pendant les créneaux habituels d'ouverture de la mairie
- Une permanence a eu lieu en soirée hors créneau d'ouverture habituel de la mairie
- Une permanence a eu lieu un samedi matin (jour férié de la mairie).

Ainsi, le public aura pu consulter le dossier d'enquête et formuler ses observations aux jours et heures d'ouverture de la mairie, ainsi que pendant les permanences du commissaire enquêteur, mais aussi via le registre dématérialisé et ce, à toute heure du jour et de la nuit – pouvant également adresser ses observations de façon complémentaire par courrier postal et par courrier électronique.

3.6 Clôture de l'enquête et mémoire de réponse de la commune

3.6.1 Clôture de l'enquête

- Les deux **registres ont été clos** et signés par le commissaire enquêteur en fin d'enquête publique, lors de la dernière permanence le mercredi 01 juin 2022, à 12h00.
- La clôture du registre dématérialisé a eu lieu ce même jour mercredi 01 juin 2022, à 12h00.
- Récupération des registres et des documents annexés ce même jour.

3.6.2 Procès-verbal de synthèse des observations recueillies

- Une **rencontre** pour la **remise du procès-verbal de synthèse** des observations recueillies a eu lieu le mardi 07 juin 2022 (**conformément aux dispositions règlementaires** de remise du PV de synthèse dans la huitaine après la clôture de l'enquête).

Cette rencontre a eu lieu en présence de :

- Madame Martine VENTURINI, maire de Chapareillan
- Monsieur Roland SOCQUET-CLERC, adjoint délégué à l'urbanisme et au patrimoine bâti
- Monsieur Guy ROUDET, Directeur général des services.

- Le procès-verbal de synthèse, ainsi qu'une fiche comportant une question complémentaire du commissaire enquêteur sur le projet, ont été transmis en mains propres ce même jour. *(Pièce jointe n° 1)*

3.6.3 Réponses de la commune au procès-verbal de synthèse

- Les **réponses** de la commune de Chapareillan **au PV de synthèse** (Mémoire de réponse) et à la **question complémentaire** du commissaire enquêteur ont été adressées au commissaire enquêteur dans la quinzaine le **17 juin 2022**, dans le **délai réglementaire**. *(Pièce jointe n° 2)*

IV. LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA), DE LA CDPENAF[1] ET DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (Ae)

1 : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Dans le cadre de son analyse globale du projet de révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Chapareillan, le commissaire enquêteur reprend ci-après les différents avis des PPA, de la CDPENAF et de l'Autorité environnementale (Ae), avec son analyse/commentaire.

4.1 La liste des personnes publiques associées (PPA)

La liste des personnes publiques associées ou consultées pour le projet de révision de PLU de Chapareillan (cf également paragraphe 1.7.2 – composition du dossier), est la suivante :

- L'État (Préfet de l'Isère)
- Le SCoT de la Grande région de Grenoble
- La Communauté de communes du Grésivaudan
- Le Département de l'Isère
- La Chambre de Commerce et d'industrie (CCI Grenoble)
- La Chambre d'Agriculture de l'Isère
- La Communauté de communes « Cœur de Savoie »
- L'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Les **autres Personnes publiques associées (PPA)** sollicitées par la commune et **qui n'ont pas répondu** sont les suivantes :

- Le Conseil régional d'Auvergne-Rhône-Alpes
- Le Parc naturel régional de Chartreuse
- La Chambre de métiers et de l'artisanat de l'Isère
- Le Centre national de la propriété forestière
- Le Syndicat mixte des mobilités de l'aire grenobloise
- Les Communes de Pontcharra, Barraux, Porte-de-Savoie, Entremont-le-Vieux, Sainte- Marie-du-Mont, Laissaud.

4.2 Les différents avis PPA et de la CDPENAF, et leur analyse par le commissaire enquêteur

Chacun des avis PPA est décliné ci-après, suivi de l'observation éventuelle de la commune[1], puis l'analyse du commissaire enquêteur.

Seul l'essentiel de chaque avis est décliné ici afin de ne pas alourdir le rapport.

Pour consulter l'avis exhaustif de chaque Personne Publique Associée (PPA), il convient de se référer directement au dossier d'enquête.

1 : la commune a fait part de certaines observations dans le cadre du Mémoire de réponse au sujet de réserves de l'État *(pièce jointe n° 2)*

- **Avis de l'Etat (Préfet de l'Isère)**

Avis général :
« L'État (DDT) émet un **avis favorable sous réserve** sur le projet de révision générale du PLU, avec des **réserves qu'il convient de lever**.
Des observations sont émises pour améliorer la cohérence entre les documents du PLU et permettre une mise en œuvre plus efficiente, contribuant ainsi à la qualité du dossier ».

RÉSERVES ÉMISES

1. **Dimensionnement du projet communal**
   - **1.1. Compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT)** de la Grande Région Grenobloise (GReG) **non vérifiable** au vu des données chiffrées hétérogènes et du manque de justifications
   - **1.2. Non-conformité avec la loi ALUR sur l'analyse de la consommation foncière**
     - Globalement : les différentes données sont à expliciter pour pouvoir être comparées et pour comprendre les choix d'aménagement retenus.
     - Consommation foncière : Données à reprendre
     - Dimensionnement du projet : la justification du gisement foncier non mobilisable en zone U doit être renforcée et le nouveau projet de PLU ne semble pas consommer moins de foncier que le précédent PLU
     - Densité : la consommation foncière de 14% n'est pas démontrée. Les différents calculs doivent être précisés.
       Soit la reprise des éléments de justification ne remet pas en cause le PADD, soit celle-ci remet en cause le PADD et un nouveau PLU doit être envisagé.
     - Ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers : l'ouverture prévue de telles zones à l'urbanisation doit être justifiée par une étude de densification des zones déjà urbanisées.
     - Extension de la zone d'activité économique (ZAE) de Longifan : si cette extension est effectivement prévue, il convient de la compter dans la consommation foncière envisagée
   - **1.3. Production de logements**
     Les données hétérogènes ne permettent pas d'analyser le projet communal au regard de la capacité de production de logements. Il convient également de différencier logements neufs et en réhabilitation.

2. **Principe de construction en continuité de l'urbanisation au titre de la Loi montagne**
   Le secteur de Bellecombette se situe en discontinuité de l'urbanisation existante et ne peut pas être classé en zone U. Il convient de le classer en zone A ou N.

3. **Assainissement**
   - **3.1. Zones en agglomération d'assainissement de la station d'épuration de Montmélian**
     La station d'épuration de Montmélian faisant l'objet de non-conformités en raison de dépassements de la capacité hydraulique, la condition spéciale limitant l'urbanisation sur les zones U et AU doit être définie dans les règlements écrit et graphique, ainsi que les conditions de sa levée.
   - **3.2. Hameaux en zones d'assainissement collectif**
     Concernant le hameau de Bellecombe et une partie du hameau de Bellecombette, les conditions spéciales conditionnant les constructions et limitant l'urbanisation doivent être définies, ainsi que les conditions de sa levée.
   - **3.3. Zones d'assainissement non collectif**
     Dans le secteur Uc du hameau de Bellecombette en zone de montagne, l'assainissement individuel par infiltration des eaux pluviales n'est pas possible en l'absence d'exutoire pérenne.

4. **Erreur de classement de l'aire de covoiturage en secteur As de la ZAE de Longifan**
   Ce secteur doit être classé en zone urbanisée et intégré dans la consommation foncière envisagée.

5. **Absence d'échéancier d'ouverture des zones AU**
   Le projet de PLU comportant plusieurs OAP en zones AU doit proposer de hiérarchiser leur ouverture à l'urbanisation et indiquer un échéancier conformément à l'article L.151--6-1 du Code de l'urbanisme.

OBSERVATIONS ÉMISES

Pour mémoire.

Observations de la commune :
Concernant les réserves au sujet du « Dimensionnement du projet communal » sur les points suivants :

1. La compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Grande Région Grenobloise (GReG) **non vérifiable** au vu des données chiffrées hétérogènes et du manque de justifications :

>> Les données chiffrées et les justifications du Rapport de Présentation seront synthétisées et simplifiées.
Globalement il faut retenir que :
- **Le SCOT permet la construction de 264 logements et que 198 sont permis par le projet de PLU ;**
- **Le SCOT permet le classement de 19,4 ha de foncier constructible pour l'habitat et la mixité fonctionnelle que 14,17 ha de foncier constructible (hors ZA de Longifan) est prévu dans le projet de PLU**
- **L'espace préférentiel a été délimité et justifié à la page 140 et 141 du Rapport de Présentation. 75% de la production future en logements y est prévue (50% minimum demandés par le SCOT).**

2. La non-conformité avec la loi ALUR sur l'analyse de la consommation foncière :

- Globalement : les différentes données sont à expliciter pour pouvoir être comparées et pour comprendre les choix d'aménagement retenus.
>> Les données chiffrées et les justifications du Rapport de Présentation seront synthétisées et simplifiées.

- Consommation foncière : Données à reprendre.
>> Les données seront clarifiées et ramenées à une moyenne annuelle (ce qui est déjà fait à la page 25 du RP Tome 2) pour être plus facilement comparable.
Concernant des remarques de l'Etat :
- *« Même si ces chiffres sont du même ordre de grandeur, ils sont à harmoniser. De plus, les données de consommation foncière sont à exprimer sur 10 ans, comme l'impose l'article L151-4 du code de l'urbanisme. ».*

>> Ce n'est pas de ce que l'article L151.4 énonce. En conformité avec cet article l'analyse de la consommation d'espace a été réalisée depuis la dernière révision du document d'urbanisme.
- *« il est indiqué un gisement foncier communal mobilisable de 15,15 ha, et un gisement foncier non mobilisable de 5,95 ha, selon une méthode de calcul qui ne tient pas compte de la méthodologie de calcul préconisée par la loi ALUR (LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014). »*

>> Comme cela a depuis été reconnu par les services de l'Etat il n'existe pas de méthode de calcul préconisée par la loi ALUR.

- Dimensionnement du projet : la justification du gisement foncier non mobilisable en zone U doit être renforcée et le nouveau projet de PLU ne semble pas consommer moins de foncier que le précédent PLU.
>> Les chiffres seront réorganisés pour rendre l'argumentation et la justification plus claire.

- Densité : la consommation foncière de 14% n'est pas démontrée. Les différents calculs doivent être précisés. Soit la reprise des éléments de justification ne remet pas en cause le PADD, soit celle-ci remet en cause le PADD et un nouveau PLU doit être envisagé.
>> L'objectif du PADD est d'atteindre une densité de l'ordre de 22 logements/ha. Le bilan du potentiel constructible du projet de PLU conclue à une densité moyenne estimée de l'ordre de 22 logements par hectares, ce qui est considéré comme compatible avec le PLU. Cette densité, cohérente avec les prescriptions du SCOT, est optimale pour la Commune.

- Ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers : l'ouverture prévue de telles zones à l'urbanisation doit être justifiée par une étude de densification des zones déjà urbanisées.
>> Le caractère de ces secteurs doit être réétudié.

- *Extension de la zone d'activité économique (ZAE) de Longifan : si cette extension est effectivement prévue, il convient de la compter dans la consommation foncière envisagée*.
>> Il est prévu une augmentation de foncier économique à Longifan mais pas une extension de la zone. Ce foncier a bien été comptabilisé dans le bilan de la consommation foncière envisagée (voir page 26 du RP Tome 2).

3. La production de logements :

Les données hétérogènes ne permettent pas d'analyser le projet communal au regard de la capacité de production de logements. Il convient également de différencier la production de logements neufs de ceux en réhabilitation.
Quel est l'avis du porteur de projet sur ces différents points ?
>> Les données chiffrées seront clarifiées et synthétisées pour faciliter leur compréhension.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note l'avis favorable du Préfet de l'Isère (DDT) au projet de PLU de Chapareillan, qui comporte un ensemble de cinq réserves dont les points importants de la consommation foncière et de la production de logements.
Cet avis rejoint les remarques du SCoT concernant le manque de lisibilité des chiffres sur la production de logements, toutefois ce dernier n'évoque pas d'incompatibilité du PLU avec le SCoT, hormis les règles de la zone Ui à faire évoluer.
La commune répond dès à présent sur un certain nombre de points qui éclaircissent certains chiffres. Il restera à lever l'ensemble des réserves émises que la commune prend déjà en compte.

➢ **Avis du SCoT de la Grande Région de Grenoble (GReG)**

Avis général :
« Le SCoT émet un **avis favorable au projet de PLU de Chapareillan, sous réserve** de l'évolution des règles de la zone Ui pour la régulation des activités de service et de commerce aux particuliers (incompatibilité avec le SCoT en l'état présent du projet).
En outre, des compléments au rapport de présentation permettront de mieux expliciter les choix de la commune par rapport à la compatibilité avec le SCoT, en terme de consommation d'espace ».

RÉSERVE ÉMISE

Modifier le règlement de la zone Ui de sorte à y limiter les nouvelles implantations commerciales et de services aux particuliers, pour rendre le PLU compatible avec le SCoT.

OBSERVATIONS

1. **Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers**
   Le zonage Uc au sud-ouest du hameau de Bellecombette (croisement des chemins Mâlains-Banchot) mérite d'être reclassé en zone A, au titre des objectifs du PADD et du SCoT.

2. **Définition d'un objectif de construction de logements en articulation avec les objectifs de structuration territoriale**
   Les chiffres de la production de logement des 12 ans à venir donnent peu de lisibilité, notamment dans le Rapport de présentation. Ils sont à éclaircir en réunissant l'ensemble des données et les chiffres de la production de logements passée et future, pour permettre une comparaison claire des objectifs de la commune avec ceux du SCoT,

Avis du SCoT (suite) **OBSERVATIONS**

3. **Dimensionnement des espaces urbains mixtes non bâtis au regard des objectifs de production de logements**
   Le PLU identifie un potentiel constructible de 12,75 ha pour le logement, qui correspond bien aux objectifs du SCoT.
   Il convient toutefois d'homogénéiser les chiffres de l'emprise foncière totale dédiée au logement (8,9 ha) dans le Rapport de présentation.
   Il convient également d'adjoindre la méthodologie suivie dans le Rapport de présentation pour justifier des 3 ha de marge de manœuvre dont dispose le PLU au regard du potentiel donné par le SCoT.

4. **Localisation prioritaire de l'offre nouvelle de logements dans les espaces préférentiels de développement**
   Le PLU ne faisant pas apparaître clairement la prise en compte de cet objectif, bien qu'affiché explicitement dans le PADD, il convient de délimiter clairement l'espace préférentiel de développement urbain « Mairie/Salle polyvalente » dans le Rapport de présentation et de démontrer qu'au moins la moitié des nouveaux logements y est prévue, notamment au travers des OAP.

5. **Protection des milieux naturels et de la biodiversité**
   La trame verte et bleue est bien prise en compte dans le PLU.

6. **Réservation des « espaces économiques dédiés » aux activités qui peuvent difficilement s'implanter en « espace urbain mixte »**
   Le foncier économique mobilisable identifié dans le Rapport de présentation pour la ZAE de Longifan dépasse de plus de 60% les directives du protocole intercommunal. Cet écart devra faire l'objet d'un arbitrage avec l'intercommunalité du Grésivaudan.
   Modifier le règlement de la zone Ui : cf RÉSERVE émise supra.

Observation de la commune :
Pas d'observation.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur note que le SCoT de la Grande Région Grenobloise (GReG) émet un avis favorable au projet de révision du PLU de Chapareillan, la seule réserve étant de modifier le règlement de la zone Ui pour y limiter les nouvelles implantations commerciales et de services aux particuliers (nécessaire pour la mise en compatibilité du PLU).

Par ailleurs, le commissaire enquêteur note que le SCoT précise :
- *que le PADD du PLU respecte bien les orientations du SCoT sur le plan de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en affichant un certain nombre d'orientations complémentaires ;*
- *que le règlement graphique montre que le développement urbain est bien contenu dans l'espace prévu, y compris dans les hameaux ;*
- *que malgré un certain manque de lisibilité des chiffres concernant la production de logements, il n'y a pas d'incompatibilité avec le SCoT ;*
- *enfin, que la préservation de la trame verte et bleue est bien prise en compte au travers des différents documents (règlement, zonage).*

Ainsi, au-delà de la réserve concernant la modification du règlement de la zone Ui qui doit être levée, le PLU est compatible avec les orientations du SCoT. Et la commune doit suivre l'ensemble des préconisations, dont en particulier celle d'éclaircir et d'homogénéiser les chiffres concernant la production de logements et le dimensionnement des espaces urbains non bâtis.

➢ **Avis de la Communauté de communes du Grésivaudan**

Avis général :
« J'émets un **avis favorable** à la procédure de révision de PLU de la commune de Chapareillan. »

OBSERVATIONS ÉMISES

1. **Eau-Assainissement**

1.1. Compétence

Nécessité de mentionner dans le Rapport de présentation que la compétence de l'Eau-Assainissement est du ressort de la communauté de communes et non plus de la commune de Chapareillan

1.2. Périmètres de captage

- Les périmètres de protection de captages doivent figurer sur le plan de zonage du règlement graphique
- Les périmètres immédiats de captages doivent faire l'objet d'emplacements réservés à l'EPCI.

1.3. OAP n°1 Chemin des sables

L'extension du réseau des eaux usées doit être intégrée à l'opération d'aménagement d'ensemble

1.4. OAP n°9 Bellecour (29 logements)

Observations de détail sur les conduites de réseau assainissement et une conduction d'eau potable

1.5. Eau potable

Observation de détail sur le règlement écrit

1.6. Assainissement

Modifications à apporter au règlement écrit

1.7. Station de Bellecombe

Un emplacement réservé au profit de l'EPCI pour la création d'une station d'épuration sur le hameau de Bellecombe doit être pris en compte

1.8. Eaux pluviales et eaux claires parasites

Une attention particulière doit être portée à la gestion des eaux pluviales pour limiter au maximum tout rejet dans le réseau d'assainissement, notamment pour les constructions nouvelles. À prendre en compte dans le règlement écrit et le rapport de présentation.

1.9. Fiscalité de l'urbanisme

La fiscalité pour l'assainissement (travaux de nouveaux réseaux humides ou renforcement de ceux existants) doit être prise en compte au niveau de l'EPCI dans le projet.

2. **Économie**

Il est souhaitable que la zone d'activité économique de Longifan (ZAE) puisse voir une extension.

3. **Numérisation**

Observation administrative de détail.

Observation de la commune :
Pas d'observation.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis favorable de la Communauté de communes du Grésivaudan au projet de PLU de la commune de Chapareillan.

➢ **Avis du Département de l'Isère**

Avis général :
« Le Département émet un **avis favorable** au projet de plan local d'urbanisme, et invite à prendre en compte les **observations** émises … »

OBSERVATIONS ÉMISES

1. **Routes départementales**
   - Observations sur les OAP 4 et 5 (Etraz 1 et 2), ainsi que sur les emplacements réservés ER 1, ER 6 et ER 15, notamment au regard de la RD 1090.
   - Demande de modification du règlement graphique pour la zone agricole Ap.
   - Demande de complément du règlement écrit pour la zone d'activité économique (ZAE) de Longifan.

2. **SYMBHI (Syndicat Mixte des Bassins Hydrauliques de l'Isère)**
   Le Département souligne la bonne préservation des sites des abords de l'Isère mais demande que le règlement autorise clairement les activités, travaux, installations, aménagements et ouvrages, et en particulier les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires au projet Amont.

3. **Espaces naturels sensibles**
   Le règlement doit maintenir le niveau de protection pour l'espace naturel sensible des lacs de Bey et de Froment.
   Le règlement pourrait mentionner des prescriptions garantissant le maintien des haies entre les reliefs de l'Ouest et la plaine à l'Est.
   Le règlement pourrait interdire plutôt que recommander la réalisation de clôtures perméables à la faune.

4. **Patrimoine bâti**
   Pour les 74 éléments patrimoniaux dont la démolition est interdite, le règlement peut renforcer leur préservation de façon plus complète (aspect extérieur par exemple)

Observation de la commune :
Pas d'observation.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur note l'avis favorable du Département de l'Isère au projet de PLU de la commune de Chapareillan. Il souscrit en particulier aux remarques concernant les Espaces naturels sensibles (ENS) sur les prescriptions garantissant le maintien des haies entre reliefs de l'Ouest et plaine à l'Est, ainsi que le renforcement de la protection des 74 éléments patrimoniaux.

➢ **Avis de la Chambre de commerce et d'industrie (CCI Grenoble)**

Avis général :
« Le projet n'appelle **aucune observation particulière**, **hormis une remarque**. Il traduit une bonne prise en compte des enjeux économiques, notamment pour :
- la pertinence du projet de tourisme raisonné en s'appuyant sur les qualités environnementales
- l'utilisation de l'outil des linéaires commerciaux au profit de la préservation des commerces, en particulier en vue de la revitalisation du centre-bourg
- l'identification claire des espaces économiques… »

REMARQUE ÉMISE

À la suite de l'interdiction du logement sur les espaces économiques, il peut être pertinent de réserver en priorité ces espaces aux activités difficilement compatibles avec l'habitat.

Observation de la commune :
Pas d'observation.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur note que la Chambre de commerce et d'industrie de Grenoble (CCI) n'émet aucune observation particulière et qu'elle souligne la bonne prise en compte des enjeux économiques par la commune de Chapareillan, notamment au travers :
- de la pertinence du projet de tourisme raisonné ;
- de l'identification claire des espaces économiques.

- **Avis de la Chambre d'agriculture de l'Isère**

Avis général :
La Chambre d'agriculture émet un **avis favorable**, à la **condition expresse** de **la prise en compte** de **quatre demandes**, permettant de lever les **quatre réserves** sur les points détaillés ci-après :

OBSERVATIONS ÉMISES

1. **Objectifs de modération de la consommation d'espaces**
Le projet de PLU traduit bien un objectif de modération de consommation foncière par rapport à la dernière décennie

2. **Prise en compte de l'activité agricole**
Rapport de présentation :
- interrogation sur la notion d'exploitation agricole
- localisation des exploitations difficile à cerner et non exhaustive
- une analyse en besoins de surfaces et de développement agricole serait souhaitable

Zone agricole Ap :
Revoir le règlement de la zone Ap de façon à permettre l'implantation de constructions agricoles tout en cadrant leur insertion paysagère par des prescriptions spécifiques (**réserve**).

Zone viticole Av :
Revoir le règlement de la zone agricole Av en y autorisant la « sous-destination agricole » (**réserve**) et en cadrant éventuellement la création de bâtiments agricoles liés à l'activité des exploitations par la définition d'un périmètre d'extension autour des unités bâties existantes.

PADD :
Revoir la définition des zonages Ap et Av qui semble aller à l'encontre des objectifs du PADD.

Pelouses sèches :
Certaines pelouses identifiées « sèches » son dans une exploitation agricole.

Espaces boisés Classés (EBC) :
Le classement des haies en EBC dans le secteur de Premollier ne semble pas justifié.

Emplacements réservés (ER) :
Les ER 1,6 et 7, touchant à des emprises agricoles, devront être justifiés pour ne pas remettre en cause la fonctionnalité des sites et des exploitations.

Zone de parking covoiturage As :
Le zonage As en zone agricole (A) doit être supprimé du règlement graphique et reclassé en zone U (**réserve**).

Chambre d'agriculture (suite) **OBSERVATIONS**

Règlement écrit zone A :
Modifier le règlement de la zone A sur certains points et de la zone Av, en particulier en reformulant le paragraphe « Intégration des constructions » de manière à ne pas limiter la hauteur des déblais et des remblais (**réserve**).

Observation de la commune :
Pas d'observation.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis favorable de la Chambre d'agriculture au projet de PLU et des quatre réserves à lever.
Il note en particulier que la Chambre d'agriculture souligne que le projet de PLU traduit bien un objectif de modération de consommation foncière par rapport à la dernière décennie.

- **Avis de la Communauté de communes Cœur de Savoie (Assainissement collectif)**

Avis général :
La communauté de communes Cœur de Savoie émet **une demande** concernant l'assainissement pour que le projet de PLU précise « que les eaux pluviales des nouvelles constructions ne devront en aucun cas rejoindre le réseau d'assainissement Cœur de Savoie compte tenu de la non-conformité des réseaux de collecte ».
….
La Communauté de communes Cœur de Savoie a déjà engagé des travaux à cet effet et la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement.

La Communauté de communes du Grésivaudan doit engager de son côté des travaux pour supprimer les réseaux unitaires et réduire les eaux claires parasites permanentes….

Observation de la commune :
Pas d'observation.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur prend note de la demande de la Communauté Cœur de Savoie concernant l'assainissement collectif à prendre en compte par la commune.

- **Avis de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)**

Avis général :
L'INAO n'a **pas d'objection à formuler** à l'encontre du projet, dans la mesure où celui-ci prend en compte les AOP/AOC concernées (vins, noix).

Observation de la commune :
Pas d'observation.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note que l'INAO n'émet pas d'objection au projet de PLU.

- **Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

Avis général :
La CDPENAF émet un **avis favorable** :
- pour les possibilités d'évolution des extensions et des annexes des habitations situées en zone agricole ou naturelle avec quatre points de **réserves**.
- pour la délimitation du STECAL de la carrière du Vernay avec trois points de **réserves**.
- pour la délimitation du STECAL de la zone de loisirs de l'ETRAZ avec deux points de **réserves**.

Il est demandé à la commune de préciser le potentiel urbanisable à la CDPENAF pour le dossier final du projet après remarques pour statuer sur un nouvel avis conforme, si nécessaire.

REMARQUES ÉMISES

- La CDPENAF est en accord avec l'avis de l'État (DDT) pour les extensions et annexes en zone A et N, et pour les STECAL

- Le secteur classé As prévu pour un parking de covoiturage, actuellement en zone A, doit être reclassé en zone U.

- Il convient que la commune prenne en compte l'AOC Bois de Chartreuse.

Observation de la commune :
Pas d'observation.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis favorable de la CDPENAF et des réserves mentionnées - avis qui rejoint celui de l'Etat (DDT). Il convient à la commune de lever les réserves émises.

4.3 L'absence d'avis de l'Autorité environnementale (Ae)

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe Auvergne Rhône Alpes) n'a pas émis d'avis sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chapareillan.

Cette absence d'avis est notifiée officiellement sur le site de la MRAe en date du 14 janvier 2022, dont l'extrait est décliné ci-dessous :

***Révision du plan local d'urbanisme (PLU) arrêté sur la Commune de Chapareillan (38)**
Projet porté par la commune de Chapareillan
Absence d'avis émis par la MRAe dans le délai de trois mois prévu à l'article R 104-52 du code de l'urbanisme faute de moyens suffisants pour examiner ce dossier
2021AARA1 / 2020-ARA-AUPP-1100
Absence d'avis du 14 janvier 2022

* Lien du site :
http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-de-la-mrae-a906.html

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'avis de la MRAe est par nature un avis d'expertise et ne porte pas sur l'opportunité du projet.
La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) n'a pas émis d'avis faute de moyens suffisants pour examiner le dossier de Chapareillan. Ce qui est regrettable et ne permet pas d'avoir une appréciation objective sur la prise en compte de l'environnement par la commune, mais cet avis aurait surtout permis d'avoir des orientations permettant de contribuer à l'amélioration de la prise en compte environnementale.
Par ailleurs, une absence d'avis pour un projet ne signifie pas systématiquement qu'il n'y a pas d'enjeu environnemental (cf conférence de la MRAe aux commissaires enquêteurs du 20 mai 2022).
Toutefois, un diagnostic et un état initial de l'environnement passant au crible l'ensemble des facteurs de l'environnement sur le territoire communal a été réalisé dans le cadre de la procédure de révision du PLU.

V. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET ANALYSE

5.1 Synthèse des observations du public

L'enquête s'est déroulée de façon **très calme** et le commissaire enquêteur a reçu **18 personnes** lors des quatre permanences.
Il s'agit de personnes ayant souhaité un échange avec le commissaire enquêteur avant ou après avoir transmis leur observation via le registre dématérialisé ou sur le registre papier – mais également pour s'assurer de la prise en compte de leur requête.
Une seule personne est venue uniquement pour consulter le zonage.

Parallèlement on peut noter que le public a montré un **intérêt marqué** pour le projet de PLU et ce, dès le début de l'enquête publique - comme en témoigne la consultation importante du registre dématérialisé dès l'ouverture de l'enquête (chiffres ci-après).

Le nombre total est de 35 observations.

Une 36ème observation a été reçue hors enquête publique, juste après la clôture de l'enquête le 01 juin 2022 à 12h19 (la clôture de l'enquête à 12H00 ce même jour).
Cette observation ne peut pas être prise en compte légalement par le commissaire enquêteur, qui en a toutefois pris connaissance. Cette observation ne remet pas en cause l'économie générale du projet de PLU. Son objet correspond à la même requête que celle de l'observation n°12.
Elle est insérée dans le tableau des observations du procès-verbal de synthèse *(Pièce jointe n° 1)*.

Une 37ème observation a été reçue par courrier postal **6 jours après la clôture de l'enquête le 07 juin 2022.** Le commissaire enquêteur en a pris connaissance lors de la remise du PV de synthèse des observations à la mairie.
Cette observation ne peut pas être, non plus, prise en compte légalement par le commissaire enquêteur. Elle rejoint l'observation n°20 pour une demande de reclassement en zone A.

Les chiffres ci-dessous font état du nombre de visiteurs du registre dématérialisé en fin d'enquête publique, ainsi que du nombre de consultations des pièces du dossier sur ce même registre.

Nombre de visiteurs	2199
Consultation des pièces du dossier	1755

Les **35 observations** reçues sont réparties comme suit :

	Observations	*Courriers – Mails*
Registre papier	13	*6 courriers*
Registre dématérialisé	22	*9 mails*

Les observations ont été émises en majorité sur le registre dématérialisé, un certain nombre étant doublé par un courrier et/ou un mail, ou encore par une visite lors d'une permanence.

Certaines observations sont liées dans la mesure où elles correspondent au même objet ou à la même demande, ou encore au même secteur :
- les observations n°1 et n°17 ;
- les observations n°4 et n°8 ;
- les observations n°5 et n°6 ;
- les observations n°11, n°14 et n°19.

Le procès-verbal de synthèse des observations adressé par le commissaire enquêteur à la commune de Chapareillan après la clôture de l'enquête, est joint à ce présent rapport *(pièce jointe n° 1).*

5.2 Analyse des observations du public

5.2.1 Analyse par thèmes

Les différents thèmes abordés par les personnes qui se sont exprimées sont déclinés dans le tableau ci-après :

Une observation peut donner lieu à 2 ou 3 thèmes.

Sur 35 observations, presque la moitié des observations (16) correspond à une **demande reclassement en zone constructible en limite de zone urbanisée,** sujet forcément sensible dans tout nouveau PLU.

Le tableau de classement des observations par thèmes est présenté ci-après.

Le tableau de classement des observations par thèmes est le suivant :

		Nombre d'observations
Demande de reclassement en zone constructible	**En limite de zone urbanisée**	**16**
	En zone urbanisée	2
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)		6
Manque d'information/concertation préalable		4
Opposition emplacement réservé (ER)		4
Espace Boisé Classé (EBC)		3
Opposition à un zonage Ub ou Ue		3
Projet de camping		2
Modification de zonage N (carrière – béton)		2
Conception du PLU (collectif)		1
Demande de construction en zone agricole		1
Opposition à construction en zone Ap		1
Environnement (Espaces naturels – apiculture – vocation touristique – constructions durables – règlement des zones A)		1

Descriptif des observations

- Ainsi, sur 35 observations, presque la moitié des observations (16) correspond à une **demande reclassement en zone constructible en limite de zone urbanisée,** sujet forcément sensible dans tout nouveau PLU ;
- Six observations font valoir par un argumentaire juridique ;
- Six observations expriment une inquiétude ou une opposition sur des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Quatre observations évoquent un manque d'information/concertation ;
- Un collectif de 50 habitants (présenté par un membre de l'opposition municipale) émet une critique de fond et de forme sur le projet de PLU ;
- les autres observations correspondent à des demandes particulières concernant des thèmes divers (environnement, espace boisé classé, construction en zone A,…).

5.2.2 Analyse de chaque observation

Les observations sont reprises chacune individuellement, ou collectivement s'il s'agit du même objet ou du même thème. Seule une synthèse de chaque observation est reprise ci-après pour ne pas alourdir le rapport.

Observation globale de la COMMUNE sur les DEMANDES DE CLASSEMENT DE PARCELLES en ZONE U ou AU et concernant les demandes particulières suivantes :

Observation n°1
Observation n°3
Observation n°4
Observation n°8
Observation n°9
Observation n°10
Observation n°17
Observation n°23
Observation n°25
Observation n°30
Observation n°33

Les dernières évolutions règlementaires successives imposent aux PLU de s'inscrire dans une démarche d'utilisation frugale du foncier. La lutte contre l'étalement de l'urbanisation et la réduction de la consommation sont des impératifs qui ont guidé la délimitation des zones Urbaines et à Urbaniser du projet de PLU de Chapareillan. **Le maintien des limites actuelles à de l'urbanisation et l'optimisation des espaces non bâtis au sein du tissu urbain** sont les leviers qui permettent à la commune de proposer un urbanisme qui préserve les espaces naturels et agricoles mais aussi qui est aussi compatible avec le SCOT de la GreG et la règlementation issue du Code de l'Urbanisme.

Commentaire global du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR concernant les DEMANDES PARTICULIÈRES POUR UN RECLASSEMENT D'UNE ou PLUSIEURS PARCELLE(S) en ZONE CONSTRUCTIBLE (U ou AU) :

Comme l'évoque la commune, les lois SRU en 2000, Engagement National pour l'Environnement (ENE) en 2010, ALUR en 2014, et Climat et Résilience en 2021 ont profondément rénové les principes d'urbanisme et le contexte législatif, notamment en vue de réduire la consommation d'espace foncier et de lutter contre l'étalement urbain. Ainsi la commune de Chapareillan doit-elle répondre aux exigences règlementaires en réduisant nettement sa consommation foncière pour les 12 années à venir et en redéfinissant les nouvelles limites d'urbanisation et les nouvelles zones à urbaniser (ou à densifier), en conformité avec les zones définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la grande Région grenobloise.*

Cette mise en forme avec les nouvelles règles d'urbanisme impose un changement exigeant pour la commune et ses habitants, notamment au regard d'un territoire à connotation rurale et au regard d'une logique d'urbanisme différente (voire inverse) des années antérieures aux nouvelles lois.

Ainsi les terrains en limite d'urbanisation ou en « dents creuses » se retrouvent directement concernés par la Loi, avec la nécessité d'un arbitrage difficile de la part de la commune dans un contexte de réduction foncière drastique et de nécessité de « densifier » dans les zones requises.

Concernant les demandes particulières de reclassement en zone constructible (U ou AU), le commissaire enquêteur rappelle que le projet de PLU révisé ne peut que répondre aux exigences de la Loi et aux objectifs définis par le SCoT - la limitation de l'étalement urbain et la réduction de consommation foncière s'imposant à tous. Le recentrage de l'urbanisation au cœur des villes et villages conduit à redéfinir une enveloppe urbaine au plus près des habitations existantes, comme le préconise l'avis de l'Etat (préfet de l'Isère-DDT).

** La loi Climat et Résilience du 21 août 2021 a fixé un objectif « zéro artificialisation des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces d'ici 2031.*

Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : il s'agit de zones destinées à être densifiées.

Observation n°1 (1N) **:** observation de Monsieur C. COLOMB

(Observation liée à celle de CDMF-Avocats n°17)

Monsieur COLOMB s'étonne du classement en zone agricole de 12 parcelles* au hameau de Bellecombette, alors que celles-ci étaient initialement constructibles (zone UAH). Il demande à reclasser ces parcelles en zone constructible, compte tenu d'un permis d'aménager accordé en 2017 sur ces mêmes parcelles.

(* D963-D964-D959-D968-D967-D966-D965-D961-D960-D844-D847-D36)

Observation de la commune :

Se référer à l'observation globale de la commune sur les DEMANDES DE CLASSEMENT DE PARCELLES en ZONE U ou AU en début du présent paragraphe 5.2.2.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'observation de Mr COLOMB et l'observation n°17 de CDMF-Avocats se rejoignent et concernent les mêmes parcelles – l'observation du cabinet CDMF-Avocats étant l'argumentaire juridique de la même requête. Il convient de s'y reporter ci-après (obs n° 17).

Le commissaire enquêteur invite également à se reporter au commentaire sur les « demandes de reclassement en zone constructible » au début du présent paragraphe (5.2.2).

Observation n°2 (1P) **:** observation de Madame M. TOURNOUD

Mme TOURNOUD demande à reclasser en zone constructible la parcelle n°956 au hameau de Bellecombette libellée au projet de PLU en zone N - la constructibilité ayant été bloquée juridiquement à l'insu et indépendamment de la famille pendant une dizaine d'années.

Observation de la commune :

Le jugement sur l'affaire a été rendu fin octobre 2021. Le terrain n'a fait l'objet d'aucune demande d'urbanisation. Ce terrain se trouve en extension de l'urbanisation.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend en compte l'observation de la famille TOURNOUD réellement pénalisée par rapport à une impossibilité de construction dans les années antérieures et se trouvant confrontée maintenant aux exigences de réduction de consommation foncière.

Toutefois, comme l'évoque la commune, le terrain si situe en extension de l'urbanisation.

Ainsi, la demande peut difficilement être prise en compte car elle ne répond pas aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ni aux exigences de réduction de consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du nouveau PLU (lois Engagement National pour l'Environnement (ENE), ALUR, Climat et Résilience).

Le commissaire enquêteur invite également à se reporter au commentaire sur les « demandes de reclassement en zone constructible » au début du présent paragraphe (5.2.2).

.

Observation n°3 (2P) **:** observation de Monsieur B. STRAPPAZZON

Mr STRAPPAZZON réitère sa demande formulée le 22 novembre 2017 auprès de la Mairie (courriers joints de 2017 et 2010) pour reclasser en zone constructible la parcelle n°278 (Lot n°18) classée au projet de PLU en zone N – Cette parcelle ayant fait l'objet d'une étude géotechnique.

Observation de la commune :

Se référer à l'observation globale de la commune sur les DEMANDES DE CLASSEMENT DE PARCELLES en ZONE U ou AU en début du présent paragraphe 5.2.2.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La demande de Mr STRAPPAZZON ne peut pas être prise en compte car elle ne répond pas aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ni aux exigences de réduction de consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du nouveau PLU (lois Engagement National pour l'Environnement (ENE), ALUR, Climat et Résilience).

Le commissaire enquêteur invite également à se reporter au commentaire sur les « demandes de reclassement en zone constructible » au début du présent paragraphe (5.2.2).

Observation n°4 (2N) **:** observation de Madame L. ROCHETTE

(Observation liée à celle du Cabinet CDMF-Avocats n°8)

Mme ROCHETTE s'oppose au changement de zonage de 6 parcelles constructibles en centre-bourg initialement en zone UAa et AUa, et prévues au nouveau PLU en zone Ue et N.

Elle s'oppose également à la création de deux emplacements réservés destinés respectivement à l'extension du parc du Granier (ER n°8) et à la création d'un accès à ce parc (ER n°17).

Les 6 parcelles concernées sont les suivantes : n° 341-342-343-382-383-386.

Mme COCHETTE justifie son opposition par le fait que :

- le Rapport de présentation (Tome 2) est contradictoire en annonçant vouloir renforcer le développement urbain autour de l'axe Mairie/Salle polyvalente (page 14) par rapport au nouveau zonage des 6 parcelles et à la création des ER n° 8 et 17 ;
- le potentiel foncier non mobilisé en zone U doit être dûment justifié, hors contraintes naturelles ou de protection ;
- les 6 parcelles n°341-342-343-382-383-386 sont situées en centre-bourg et complètement englobées en zone U, et les terrains sont viabilisés ;
- dans la justification du zonage, ont été classés en AUb les fonciers non bâtis d'importance situés dans l'enveloppe urbaine et porteurs d'un potentiel constructible important ;
- la valeur des terrains va devenir quasi-nulle, en laissant la charge de la taxe foncière au propriétaire.

Concernant les emplacements réservés (ER) :

- Extension du parc du Granier (ER n°8) : aucune justification n'est donnée, ni aucune explication, alors qu'il existe déjà un parc de loisirs équipé, et la proximité d'un environnement de verdure ;
- Création d'un accès vers le parc public (ER n° 17) : la largeur du passage de 12 m est excessive pour un passage piéton, et le parc a déjà deux autres accès – ne justifiant ainsi pas la création de ce passage.

Concernant l'espace Ue :

Cet espace est mal défini et inapproprié entre les emplacements réservés n°8 et 17.

Concernant l'OAP de l'Etraz :

Cette OAP est coupée en deux parties distinctes de manière incompréhensible, étant une même opération avec le même règlement.

Observation de la commune :
Se référer à l'observation globale de la commune sur les DEMANDES DE CLASSEMENT DE PARCELLES en ZONE U ou AU en début du présent paragraphe 5.2.2.

Commentaire du commissaire enquêteur :
L'observation de Mme ROCHETTE et l'observation n°8 de CDMF-Avocats sont liées et concernent les mêmes parcelles – l'observation du cabinet CDMF-Avocats étant l'argumentaire juridique de la même requête. Il convient de s'y reporter ci-après (obs n°8).

Observations n°5 et n°6 :
Les observations n°5 et n°6 sont liées et font l'objet d'une seule observation de la commune et du commissaire enquêteur :

Observation n°5 (3N) **:** observation de Monsieur et Madame R. GENTON
Propriétaires des parcelles AD 26-27-28-29 situées sur les OAP 4 et 5, Mr et Mme GENTON souhaitent réaliser un projet commun avec les propriétaires des parcelles AD 30-31, et demandent un accès routier et piétonnier commun à cheval sur les parcelles AD 29-30 (en zone AUb).
Cette observation rejoint l'observation suivante n°6.

Observation n°6 (4N) **:** observation de Monsieur et Madame F. FERON
Mr et Mme FERON, propriétaires de la parcelle AD 30, confirment la demande de projet commun avec Mr-Mme GENTON pour un accès routier et piétonnier à cheval sur les parcelles AD 29-30 (en zone AUb).
Cette demande correspond à une demande de modification des OAP 4 et 5.
Cette observation rejoint l'observation précédente n°5.

Observation de la commune :
La fusion des 2 OAP permettrait de ne réaliser qu'une seule voie de desserte.
Le cheminement piéton pourrait utilement être prolongé sur le terrain, le long de la RD, vers le Nord en direction de l'accès à Intermarché.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur souscrit à la réponse de la commune qui répond ainsi à la demande de Mr-Mme GENTON et Mr-Mme FERON.

Observation n°7 (3P) **:** observation de Monsieur A. LABBÉ
Mr LABBÉ demande que la parcelle n° 2035 (en zone Av) reste en zone constructible, une maison étant déjà construite sur cette même parcelle.

Observation de la commune :
La construction, non cadastrée et en cours de construction au moment de l'arrêt, n'a en effet pas été prise en compte dans la délimitation des zones Urbaines du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune concernant cette correction graphique à apporter.

Observation n°8 (5N) **:** observation du Cabinet CDMF-AVOCATS
(Observation liée à celle de Mme Rochette n°4)

Le Cabinet CDMF-Avocats, conseil de Mr et Mme ROCHETTE, propriétaires des parcelles AC 341-342-343-382-383-386 remet en cause :
- l'extension du parc du Granier avec le classement en zone NL de la parcelle 343, ainsi que la création de l'emplacement réservé ER n°8 sur cette même parcelle ;
- l'accès au parc du Granier avec la création de l'emplacement réservé ER n°17 en zone Ue ;
- le zonage Ue des parcelles AC 341-342-382-383-386.

CDMF-Avocats évoque :
- une erreur manifeste d'appréciation du zonage NL pour la parcelle 343 ;
- une atteinte excessive au droit de propriété sur la parcelle 343 ;
- un zonage NL réduit au seul projet de la commune, et un reliquat de la parcelle à classer en zone U ;
- une erreur manifeste d'appréciation du zonage Ue pour les parcelles 341-342-382-383-386 ;
- l'absence de nécessité de l'emplacement réservé ER n°8 (parcelle 343) ;
- l'absence de nécessité de l'emplacement réservé ER n°17 (parcelles 341-342-382-383-386).

Observation de la commune :
Se référer à l'observation globale de la commune sur les DEMANDES DE CLASSEMENT DE PARCELLES en ZONE U ou AU en début du présent paragraphe 5.2.2.

Commentaire du commissaire enquêteur :
L'observation du cabinet CDMF-Avocats rejoint l'observation n°4 dont elle est l'argumentaire juridique et concerne les mêmes parcelles.

Au-delà de l'aspect juridique, et en se plaçant strictement sur le plan du projet de PLU de la commune de Chapareillan, le commissaire enquêteur estime que :

Sur le plan de l'urbanisation :
- Si effectivement on peut se poser de prime abord la question de l'urbanisation de ce secteur, la parcelle 343 (ER 8) actuellement non urbanisée fait partie de la trouée verte de l'Etraz en l'état actuel des choses, n'ayant pas fait l'objet de constructions dans les années antérieures malgré un zonage U.

- Insérée entre une zone d'installations publiques, le parc du Granier, et un lotissement en début de construction, la parcelle 343 (ER 8) (et les cinq autres parcelles concernées) ne sont ni situées en centre-bourg proprement dit, ni en zone urbanisée stricte, mais en limite d'urbanisation en continuité du parc du Granier et face à la trouée de l'Etraz en zone A.
Au-delà d'un plan d'urbanisme, cet état de fait est confirmé par le « terrain » lui-même.

- De ce fait, prévoir la parcelle 343 en zone U ne répond ni aux exigences de réduction de consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain, ni aux orientations du PADD « Affirmer les limites de l'urbanisation ».*

- Par ailleurs l'État (DDT) demande la ré-étude de la consommation foncière et précise que « Pour réduire la consommation de foncier, la zone U pourrait être délimitée au plus proche des constructions déjà existantes, pour ne densifier que les parcelles en dents creuses » (avis de l'Etat p 4).

<u>Sur le plan du projet d'extension du parc du Granier</u> :

- Concernant le projet d'extension du parc du Granier lui-même, il doit effectivement être précisé. Un parc de loisirs et des équipements sportifs sont déjà en place, toutefois la commune doit prendre en compte l'augmentation de population estimée à 0,9% par an, soit 350 habitants supplémentaires dans les 12 années à venir, cet aspect étant conforté par l'attractivité reconnue de la commune.

- Par ailleurs, le projet d'extension du parc permet de « Préserver les espaces verts qualitatifs implantés dans le tissu bâti de la plaine » (cf PADD p 14 et 17), d'autant plus que le tissu bâti est appelé à se densifier toujours davantage dans les années à venir au regard de la population croissante et de la Loi.

- En outre et sur le plan technique, le commissaire enquêteur note que l'État (DDT et CDPNAF) n'émet pas d'objection au projet d'extension du parc du Granier, donnant un avis favorable au projet de STECAL en zone NL pour les seules constructions envisagées à cet effet (réduction de taille initiale et définition des constructions envisagées).

- <u>Concernant l'accès au parc (ER17)</u> : au vu du terrain et du projet envisagé, cet accès semble logique et nécessaire pour permettre un lien entre le parc du Granier existant et la partie « écoles publiques/Salle polyvalente/Maison des associations ».

- <u>Concernant le classement des parcelles AC 341-342-382-383-386 en zone Ue</u> : ce classement semble logique au commissaire enquêteur, sous condition d'être avéré sur le plan technique.

En conclusion, le commissaire estime que le projet d'extension du parc du Granier doit être précisé. Le projet apparaît opportun aux yeux du commissaire enquêteur - À défaut la zone en extension d'urbanisation est en zone N.

<u>Observation n°9</u> (4P) **:** observation de Mr G. et Mr B. DAVALLET-PIN

Mr G. et Mr B. DAVALLET-PIN demandent que la parcelle AB 37, initialement à urbaniser et prévue au projet de PLU en zonage N, redevienne constructible.

Observation de la commune :

Se référer à l'observation globale de la commune sur les DEMANDES DE CLASSEMENT DE PARCELLES en ZONE U ou AU en début du présent paragraphe 5.2.2.

<u>Commentaire du commissaire enquêteur</u> :

La demande de Mr G. et Mr B. DAVALLET-PIN ne peut pas être prise en compte car elle ne répond pas aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ni aux exigences de réduction de consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du nouveau PLU (lois Engagement National pour l'Environnement (ENE), ALUR, Climat et Résilience).

Le commissaire enquêteur invite également à se reporter au commentaire sur les « demandes de reclassement en zone constructible » au début du présent paragraphe (5.2.2).

Observation n°10 (5P) **:** observation de Madame M.P MONACHON

Mme M.P MONACHON demande que les parcelles AM 43 et AC 541-547 (?)-535-530, initialement en zone à urbaniser AU ou en zonage N, soient reclassées en zone constructible, compte tenu des points suivants :

- contiguïté avec les zones urbanisées
- réseaux eau/électricité/assainissement existant
- courriers de la mairie allant dans le sens de la constructibilité
- analyse des sols de la parcelle 43.

Observation de la commune :

Se référer à l'observation globale de la commune sur les DEMANDES DE CLASSEMENT DE PARCELLES en ZONE U ou AU en début du présent paragraphe 5.2.2.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La demande de Mme MONACHON ne peut pas être prise en compte car elle ne répond pas aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ni aux exigences de réduction de consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du nouveau PLU (lois Engagement National pour l'Environnement (ENE), ALUR, Climat et Résilience).

Le commissaire enquêteur invite également à se reporter au commentaire sur les « demandes de reclassement en zone constructible » au début du présent paragraphe (5.2.2).

Observation n°11 (6N) **:** observation de Mesdames B. et C. KASZLUK

Mmes B. et C. KASZLUK remettent en cause le zonage N (initialement Uab), la création de l'ER 14 et l'OAP 9 - ces 3 projets impactant lourdement leur propriété. Mmes KASZLUK demandent :

- le maintien des parcelles AI 230-231-232 en zone constructible pour une juste indemnisation ;
- la suppression de l'ER 14, ou à défaut sa réduction avec la prise en compte de toutes les contraintes nécessaires à sa création vis-à-vis de leur propriété ;
- le maintien de la protection de la ripisylve sur la parcelle 230 au titre de l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- le retrait de l'OAP 9 ou à défaut sa réduction aux parcelles AI 229-263, avec prise en compte d'un certain nombre de points particuliers (contraintes de terrain, densité, voirie, habitation parcelle 207).

Les points évoqués sont les suivants :

1. Pour les parcelles 230-231-232 :
   - Irrégularité du classement en zone N car :
     - Classement ne répondant pas aux critères de l'article R.151-24 du code de l'urbanisme ;
     - Classement non justifié ;
     - Erreur d'appréciation avec la suppression de la protection de la ripisylve au nord de la parcelle AI 230 et la suppression de l'EBC (contraire aux objectifs du PADD), ainsi que les crues possibles du Cernon.

2. Pour la création de l'ER 14 :
   - Classement zonage N visant l'acquisition du terrain à « vil prix » ;
   - Erreurs manifestes d'appréciation – contraintes et servitudes à prendre en compte – pas de concertation préalable.

3. Pour l'OAP 9 :
   - Défaut d'information, et de concertation préalable (non respect des articles L.103-2 et L.103-4 du code de l'urbanisme) ;
   - Erreurs manifestes d'appréciation sur la nature et la configuration du terrain.

Observation de la commune :
Pas d'observation de la commune.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le projet de création d'un parc public (ER 14) et l'OAP 9 impactent lourdement la propriété de Mmes KASZLUK.

Concernant le projet de parc public (ER14) :
Le projet de l'ER 14 pour la création d'un parc public permet d'affirmer la limite de l'urbanisation et de préserver les espaces verts insérés au sein des zones urbanisées de la commune avec notamment la rive du Cernon. À ce titre, le projet apparaît logique et opportun, notamment par rapport aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
Toutefois, il apparaît nécessaire de prendre en compte certaines demandes de Mmes KASZLUK concernant les implications de ce projet sur la propriété et sur l'environnement (protection ripisylve par exemple).

Concernant le projet de l'OAP 9 :
Le projet de l'OAP 9 pèse lourdement sur la propriété et pose la question de son aménagement et de la densité.
En effet :
- *le projet ampute la parcelle principale n°228 sur laquelle sont situés la maison d'habitation et le jardin d'agrément ;*
- *et « phagocyte » trois autres parcelles de la même propriété totalement ou partiellement (229 – 263 - 230) :*
- *par ailleurs, selon Mmes Kaszluk, les limites de l'OAP 9 ne tiennent pas compte de la configuration du terrain et de la propriété.*
- *En outre, la densité projetée en AUb (densité soutenue) peut poser question si l'on veut « assurer la cohésion du paysage urbain » comme le préconise le PADD - l'OAP étant enclavée entre une zone Uc (densité moyenne) et une zone Ua (habitat ancien) (même s'il existe la parcelle 682 en Ub) et qui sera contigüe à une maison de maître ancienne.*
  Cette configuration étant a priori similaire à l'OAP n°6 en densité projetée AUc et non AUb.

Aussi, le commissaire enquêteur estime qu'il est nécessaire de réexaminer l'OAP n°9 en vue de limiter l'impact actuel sur la propriété avec :
- réduction a minima aux parcelles 229-230 (partie sud) et 263 ;
- au mieux à la parcelle 229 (et 207 hors observation enquête publique) ;
et d'établir des principes d'aménagement qui tiennent compte de la configuration et du respect de la propriété et assurent la cohésion urbaine.

Observation n°12 (6N) **:** observation du Cabinet EBC Avocats
EBC-Avocats remet en cause le classement partiel de la parcelle AH 46 en zone A, initialement classée en zone UAa, et demande le reclassement total de cette parcelle en zone urbaine.
Les points invoqués sont les suivants :
- Parcelle ne se situant aucunement en continuité d'une zone agricole (délimitée par un mur en pierre et des arbres « hautes tiges »)
- Absence de vocation agricole de la parcelle AH 46, et absence d'élément à protéger sur le plan agronomique, biologique, économique, ou encore naturel (R.151-22 du code de l'urbanisme)
- Erreur manifeste d'appréciation compte tenu des éléments suivants :
  - Pas d'activité, ni d'exploitation agricole

- une maison d'habitation uniquement
- aucun caractère rural
- parfaite desserte des réseaux
- entourage de nombreuses maisons particulières
- jouxte l'OAP n°8
- située à 100 m de la mairie

- Reclassement obligatoire en zone urbaine conformément aux principes énoncés dans le Rapport de présentation (pages 27 et 55).

Observation de la commune :
Pas d'observation de la commune.

Commentaire du commissaire enquêteur :
La parcelle AH 46 se situe en limite d'urbanisation et en contiguïté de zone A.
De ce fait, le reclassement en zone constructible ne peut pas être pris en compte car il ne répond pas aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ni aux exigences de réduction de consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du nouveau PLU (lois Engagement National pour l'Environnement (ENE), ALUR, Climat et Résilience).
Le commissaire enquêteur invite également à se reporter au commentaire sur les « demandes de reclassement en zone constructible » au début du présent paragraphe (5.2.2).

Observation n°13 (7N) **:** observation de Monsieur J.P BATAILLARD
Mr BATAILLARD demande une révision du statut de la parcelle 67 attenante à son habitation, prévue pour l'accueil d'un camping en zone Ut (la parcelle étant initialement constructible).
Les points évoqués sont les suivants :
Concernant la propriété de Mr Bataillard :
- la perte de la parcelle 67 prive du projet familial et pénalise la famille (surface restreinte et nécessité de création d'une servitude)

Concernant l'historique du camping :
- l'activité de camping correspondait jusqu'à maintenant à une activité ponctuelle et rudimentaire (camping à la ferme), ainsi qu'à une clientèle très restreinte et spécifique ;
- un cadre rural et tranquille (2 axes de circulation relativement calmes) ;
- le contexte a considérablement évolué : augmentation de la circulation, multiplication des constructions (caractère urbain), diminution considérable de la clientèle.

Concernant le projet de camping communal :
- le projet familial initial et l'historique évoqués « supra » doivent être pris en compte.
- Doivent également être pris en compte :
  - les investissements à réaliser ;
  - le fait que la fréquentation ne serait pas plus importante ;
  - l'insécurité avec les incivilités et les intrusions dont le camping faisait déjà l'objet ;
  - les nuisances et conflits d'usage potentiels avec les nombreuses maisons voisines ;
  - la dangerosité générée par les entrées/sorties répétées de véhicules avec caravanes et la proximité du passage piéton, ainsi que la circulation de la rue de l'Epinette.

Proposition de Mr Bataillard :
Mr Bataillard suggère une implantation du camping hors murs du village, et propose de céder un de ses terrains à proximité de la zone commerciale – regrettant une absence de concertation préalable.

Observation de la commune :
Le terrain de camping est existant mais plus en activité. Il pourrait être relancé pour renforcer l'accueil touristique.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Au-delà de l'impact d'un camping sur un projet personnel et familial, Mr BATAILLARD évoque un certain nombre de points qui semblent pertinents et qui méritent d'être étudiés. La faisabilité d'une réactivation du camping est à vérifier. La proposition d'un autre terrain peut être étudiée également.

Observation n°14 (8N) **:** observation ANONYME

En complément d'un dossier déposé dans le cadre de cette enquête publique et victime d'un manque d'information et de transparence, cette observation anonyme interroge sur la procédure concernant l'ensemble des OAP :

Les points évoqués sont les suivants :

- les OAP n'ont fait l'objet que d'une seule information (3ème et dernière réunion publique) ;
- 8 OAP ont été annoncées et 9 OAP ont été décidées à l'arrêt du PLU ;
- sur 8 OAP initiales : 2 ont été maintenues à l'identique, 4 ont été transformées, 2 OAP ont été supprimées et 5 nouvelles OAP ont été créées sans aucune information.

Les questions posées sont les suivantes :

- quels sont les motifs des modifications, transformations, suppressions et ajouts concernant les OAP ?
- pourquoi certains propriétaires ont été informés et d'autres non informés ?

Observation de la commune :

Le PLU présenté lors de la réunion publique n°3 du 17 septembre 2021 est un projet, et non un document finalisé, susceptible d'être modifié à la lumière des avis préalables des Personnes Publiques Associées (PPA) et de la population.

Le COPIL a retravaillé les OAP suite à ces consultations pour prendre en compte des évolutions de contexte et répondre aux attentes des PPA en termes de densité et d'optimisation de la consommation d'espace.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La présente observation est liée à l'observation n°11. La commune répond au questionnement sur l'évolution des OAP. Toutefois, l'interrogation sur l'information concernant les OAP reste en suspens.

Observation n°15 (9N) **:** observation EARL Domaine GIACHINO

Dans le cadre du développement du tourisme viticole et d'un projet déjà amorcé l'an dernier de « dégustations de vins et planches à partager », l'EARL Giachino souhaite pouvoir aménager des locaux pour accueillir la clientèle toute l'année (au lieu de l'été et en extérieur uniquement).

Elle demande la possibilité de construire sur la parcelle 2044 en zone A.

Observation de la commune :

Pas d'observation de la commune

Commentaire du commissaire enquêteur :

La demande de l'EARL GIACHINO apparaît pertinente et répond aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) « Encourager le développement d'une économie touristique locale autour de l'agrotourisme ». Mais la faisabilité règlementaire du projet doit être avérée.

Observation n°16 (7P) **:** observation de Monsieur P. DRILLAT

Propriétaire de la parcelle 124 prévue dans le périmètre de l'OAP 1 (Bellecour), Mr DRILLAT souhaite :

- que la parcelle 124 ne soit pas intégrée à cette OAP et qu'elle reste dans l'ancien zonage ;
- sachant que l'ancien zonage permettrait de respecter les objectifs de densité et d'optimisation du foncier au niveau de cette même parcelle.

Observation de la commune :

La commune est tenue par la législation et les documents supra-communaux à des objectifs de densification. La logique veut que les zones les plus denses se situent à proximité des équipements et services du cœur de village.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Comme l'évoque la commune, les OAP sont tenues aux règles supra-communales et de densité. La parcelle 124 ne peut pas sortir de l'OAP 1.

Observation n°17 (10N) **:** observation de CDMF-Avocats (Consorts T, B, C-C, J)

(Observation liée à celle de Mr Colomb n°1)

Conseil des consorts T, B, C-C et J, CDMF-Avocats remet en cause le classement au PLU en zone A des 13 parcelles dont ils sont propriétaires, initialement en zonage UAh – et demande le reclassement en zonage U de l'ensemble des parcelles (D 844-845-847-36 - 965-959-960-961-963-964-966-967-968).

Les points invoqués sont les suivants :

- une erreur manifeste d'appréciation ;
- des parcelles initialement en zone à urbaniser UAh ;
- des parcelles n'ayant ni vocation agricole, ni « légalité » agricole ;
- la vocation du hameau de Bellecombette à développer l'urbanisation selon le rapport de présentation ;
- la contiguïté des parcelles avec le hameau urbanisé de Bellecombette ;
- deux permis d'aménager délivrés en juin-juillet 2017 ;
- des terrains reliés au réseau d'assainissement ;
- un fort taux de croissance démographique et une exigence de production de logements pour la commune de Chapareillan ;
- une définition de l'enveloppe urbaine à préciser dans le cadre du nouveau PLU.

Observation de la commune :

Se référer à l'observation globale de la commune sur les DEMANDES DE CLASSEMENT DE PARCELLES en ZONE U ou AU en début du présent paragraphe 5.2.2.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'observation de CDMF-Avocats rejoint la requête de l'observation n°1 dont elle est l'argumentaire juridique et concerne les mêmes parcelles.

Au-delà de l'aspect juridique, et en se plaçant strictement sur le plan du projet de PLU de la commune de Chapareillan, le commissaire enquêteur estime que :

- Les 13 parcelles évoquées sont en limite d'urbanisation (zone construite) du secteur Nord du hameau de Bellecombette.

- De ce fait, l'urbanisation de ces parcelles ne répond pas aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ni aux lois Engagement National pour l'Environnement (ENE), ALUR, et Climat et Résilience, en termes de réduction foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

- En outre, le préfet de l'Isère (DDT) et le SCoT soulignent que les deux secteurs construits du hameau de Bellecombette aux caractéristiques différentes sont en discontinuité et que les parcelles hors limite d'urbanisation du « secteur habité Nord » ne peuvent pas être classées en zone U - mais en zone A ou N (Avis de l'Etat p 6, et du SCoT p 3).
- L'Etat (DDT), demande notamment de ré-étudier la réduction de consommation foncière, et précise que « Pour réduire la consommation de foncier, la zone U pourrait être délimitée au plus proche des constructions déjà existantes, pour ne densifier que les parcelles en dents creuses » (avis de l'Etat p 4).

Le commissaire enquêteur invite également à se reporter au commentaire sur les « demandes de reclassement en zone constructible » au début du présent paragraphe (5.2.2).

Observation n°18 (8P) **:** observation de Monsieur et Madame F. JADIS

Mr-Mme Jadis demandent que la parcelle D 813 (Bellecombette), initialement à urbaniser (UAh) et prévue au projet de PLU en zonage N, redevienne constructible.
Ils demandent de prendre en considération les « atouts » suivants de la parcelle :
- l'accès direct au chemin du Cret
- l'eau et l'électricité
- le tout-à-l'égout
- la non-nuisance vis-à-vis du voisinage.

Observation de la commune :
Après avoir perdu son procès face à M. Tournoud (observation n°2), monsieur Jadis demande le classement en zone constructible d'un autre terrain. Ce terrain se trouve en extension de l'urbanisation.

Commentaire du commissaire enquêteur :
La demande de Mr et Mme JADIS ne peut pas être prise en compte car elle ne répond pas aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ni aux exigences de réduction de consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du nouveau PLU (lois Engagement National pour l'Environnement (ENE), ALUR, Climat et Résilience).
Le commissaire enquêteur invite également à se reporter au commentaire sur les « demandes de reclassement en zone constructible » au début du présent paragraphe (5.2.2).

Observation n°19 (11N) **:** observation ANONYME

Cette observation anonyme interroge sur le classement de la parcelle AI 682 prévue en zonage Ub au projet de PLU, alors que le secteur au sud du ruisseau du Cernon était initialement en zone Uab, et que cette même parcelle sera entourée par un zonage Ua et des parcelles Uc.
- Pourquoi ce classement particulier avec la présence d'un immeuble construit depuis plus de 10 ans sur la parcelle 682 ?
- Cette modification est-elle motivée par un projet non évoqué durant la présentation du projet de PLU ?

Observation de la commune :
Au cours de cette révision générale du PLU, une remise à plat de la nomenclature des zones urbaines a été réalisée. Le zonage est établi au regard de la nature de la morphologie urbaine existante et du projet communal.

En l'occurrence, la zone Ub correspond dans le projet de PLU aux secteurs de densité soutenue situés en confortement du cœur de ville de Chapareillan, sur la plaine. Le Clos de Cernon, une résidence d'habitat collectif, rentre naturellement dans cette catégorie.

Commentaire du commissaire enquêteur :
La commune apporte une réponse à l'interrogation du classement Ub de la parcelle AI 682, et laisse entendre qu'il n'y a pas de projet envisagé.

Observation n°20 (12N) **:** observation Monsieur F. DRILLAT

Mr F. DRILLAT s'étonne du classement de la parcelle AD 85 en Ut (futur camping) et demande le reclassement en zonage A, ainsi que l'application des directives du PADD (affirmation des limites de l'urbanisation).
Il évoque :
- les nuisances potentielles du camping pour les habitants (bruit, augmentation de la circulation, dérangement, etc…) ;
- la directive du PADD (p 17) : « Préserver au mieux les trouées vertes et agricoles de Clessans, l'Etraz et le Carrel ».

Observation de la commune :
Le classement en camping permettrait d'agrandir le terrain existant (observation n°13) en cas de relance de l'activité. Le propriétaire conserve de toute façon la maîtrise du foncier.

Commentaire du commissaire enquêteur :
La parcelle AD 85 insérée entre des zones urbanisées et en centre-bourg n'a pas de vocation agricole, et ne rentre pas dans la trouée de l'Etraz. Elle a vocation à être soit « urbanisée », soit à répondre au projet de camping de la commune si la faisabilité et la pertinence de ce projet sont avérées.

Observation n°21 (13N) **:** observation de Monsieur H. LECUYER

Mr LECUYER s'interroge sur la suppression d'Espaces Boisés Classés (EBC) le long du ruisseau Cernon et des raisons de cette suppression – ces EBC ayant fait l'objet de défrichement sauvage, de déboisement et d'arrachages d'arbres.

Observation de la commune :
La ripisylve du Cernon mérite d'être protégée. Le classement en EBC serait plus protecteur que celui proposé au projet de PLU (L.151-23 du code de l'urbanisme).

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur souscrit à la réponse de la commune.
La question de la protection des abords du ruisseau Cernon et de l'environnement est pertinente. La remise en classement « espace boisé classé (EBC) » apparaît nécessaire, d'autant plus après les dégâts déjà occasionnés sur cette zone, et pour conserver le caractère paysager et verdoyant du patrimoine communal.

Observation n°22 (14N) **:** observation d'un Collectif de 50 habitants (Monsieur MEILLER et Monsieur MIELLET)
Synthèse du collectif :

1. Constat d'un cruel manque de vision d'ensemble, de stratégie prenant en compte les contextes globaux et fondamentaux : changement climatique, crise alimentaire annoncée, besoins de productions agricoles saines,….
   Conséquences du projet LGV Lyon-Turin non abordées : impact sur les ressources en eau, la biodiversité, la forêt - non pris en compte
2. Remise en cause des documents du PLU comme les services de l'État et le SCoT (avis PPA) (manque de rigueur, objectifs et moyens d'action inadaptés aux enjeux et à la population, diagnostic incomplet). Demande de refonte du projet.
3. Prise en compte tardive des besoins de densification entraînant des concentrations inadaptées pour un village de 3100 habitants.
4. Concertation insuffisante risquant d'aboutir à des contestations au tribunal administratif – Le PADD n°2 n'a notamment pas fait l'objet d'un CR des débats annexé à la délibération et n'a jamais été communiqué aux élus de la minorité. Remarques et demandes non prises en compte.
5. Incohérences entre PADD et OAP (notamment concernant la préservation des terres agricoles, l'optimisation des surfaces disponibles, la sécurité des accès).
6. Les hameaux de montagne ne font plus partie des zones dignes d'intérêt au regard du développement harmonieux de la commune.
7. Des projets conçus dans une perspective de métropole urbaine ne sont pas en correspondance avec un village.

Un argumentaire est développé sur les points suivants :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Choix et incidences du Rapport de présentation partie 2
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Les emplacements réservés
- Le règlement
- L'eau.

Observation de la commune :
Il s'agit de la contribution de l'opposition municipale à l'enquête publique.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le collectif de 50 habitants émet à la fois une critique de fond et de détail sur l'ensemble du projet de PLU, relevant d'une conception et d'une approche différentes du projet. Certains questionnements appellent la commune à repréciser certains points ou certains choix faits pour le projet de PLU - avec d'éventuelles modifications ou compléments qui ne devront pas remettre en cause l'économie générale du PLU.

Ainsi, des remarques sur le tourisme et l'agro-tourisme, sur l'environnement, sur les OAP et sur le règlement méritent d'être prises en compte ou méritent l'apport de précisions.
Le projet de ligne LGV Lyon-Turin, point important, est pris en compte dans le PADD et pourrait faire l'objet de précisions supplémentaires dans la déclinaison du PLU, à condition toutefois d'avoir suffisamment de données concernant les travaux et l'impact de la future ligne ferroviaire dont la DUP a été prorogée en 2017.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur rappelle que les neuf Personnes Publiques Associées (PPA) ont donné globalement un avis favorable au projet de PLU de la commune de Chapareillan, certaines avec des réserves qu'il convient de lever de la part de la commune ou également des observations à prendre en compte.

Ainsi, l'État (préfet de l'Isère–DDT) et le SCoT émettent un avis favorable avec des réserves/observations évoquées par le collectif portant notamment sur la consommation foncière et la production de logements, et que la commune prend déjà en compte dans sa réponse au commissaire enquêteur (cf Mémoire de réponse – Pièce jointe n° 2).
La Chambre d'agriculture émet également un avis favorable, avec quatre réserves à lever et souligne que le projet de PLU traduit bien un objectif de modération de consommation foncière par rapport à la dernière décennie.

La Communauté de communes du Grésivaudan, le Département de l'Isère, la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) et l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO) sont favorables au projet avec des observations ou sans objection particulière.
La Communauté de communes Cœur de Savoie émet une demande technique concernant l'assainissement.
L'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) rejoint l'avis de l'Etat-DDT.

Aussi, ces différents avis PPA permettront de modifier, compléter et finaliser le projet de PLU, tout en assurant sa légalité et en contribuant à la qualité du dossier et à la cohérence des documents.

Observation n°23 (15N) **:** observation de Monsieur et Madame P. DIDIER
Mr et Mme DIDIER remettent en cause le classement de la parcelle AB 56 en zone agricole (A) et le classement de la parcelle AB 54 en zone naturelle (N), ces deux parcelles étant initialement en zone UAa. Demandent que les 2 parcelles soient reclassées en zone constructible UA.
Les points évoqués sont les suivants :
Concernant la parcelle AB 56 en zone A : erreur de droit et manifeste d'appréciation
- jurisprudence ;
- pas de vocation agricole (aucun potentiel agronomique, biologique ou économique) – aucune activité agricole historique ;
- contraire au rapport de présentation et aux documents graphiques du PLU ;
- parcelle en secteur bâti, constructions récentes ;
- desserte des réseaux eau, électricité.

Concernant la parcelle AB 54 en zone N : erreur de droit et manifeste d'appréciation
- contraire à la définition « zone N » du code de l'urbanisme R.151-24 ;
- jurisprudence ;
- parcelle bordée de constructions.

Observation de la commune :
Se référer à l'observation globale de la commune sur les DEMANDES DE CLASSEMENT DE PARCELLES en ZONE U ou AU en début du présent paragraphe 5.2.2.

Commentaire du commissaire enquêteur :
- Concernant la parcelle AB 56 prévue en zone A : bien qu'insérée entre deux zones construites, cette parcelle est en limite d'urbanisation en contiguïté avec la trouée verte de Clessans.
- Concernant la parcelle AB 54 prévue en zone N : Cette parcelle est en limite d'urbanisation.

Au-delà de l'aspect juridique évoqué, et strictement sur le plan du projet de PLU, la demande de Mr DIDIER ne peut pas être prise en compte car elle ne répond pas aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ni aux exigences de réduction de consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du nouveau PLU (lois Engagement National pour l'Environnement (ENE), ALUR, Climat et Résilience).
Le commissaire enquêteur invite également à se reporter au commentaire sur les « demandes de reclassement en zone constructible » au début du présent paragraphe (5.2.2).

Observation n°24 (16N) **:** observation anonyme

Cette observation anonyme déclare être « d'accord avec les observations précédentes ».

Observation de la commune :

Sans objet.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de l'observation.

Observation n°25 (17N) **:** observation du Cabinet Bignon Lebray

Le cabinet Bignon Lebray remet en cause le classement des parcelles AD 247-149-244 en zone Ap (agricole paysager), initialement en zone Aub. Et demande le reclassement de ces parcelles en zone urbaine, ou leur maintien en zone à urbaniser.

Les points évoqués sont les suivants :

Le classement des parcelles en zone Ap :

- n'apparaît pas en adéquation avec le DOO du SCoT de la Région grenobloise ;
- n'est pas cohérent avec la situation existante et les perspectives de développement ;
- ne permettra pas de réaliser l'objectif d'une urbanisation en continuité de l'existant tout en préservant la plaine agricole qui démarre véritablement de l'autre côté de la RD 1090 ;
- limiterait les possibilités d'extension et empêcherait ainsi d'atteindre plus aisément l'objectif de diversification de l'offre de logements sur la commune, poursuivi par le PLU.

Le cabinet BL souligne :

- Le classement des parcelles en zone Ap incompatible avec le SCoT, voire contraire à celui-ci (parcelles en périmètre urbain) ;
- Une erreur manifeste d'appréciation selon les éléments suivants :
  - des parcelles insérées dans un compartiment urbanisé distinct de la zone agricole à l'Est des routes départementales ;
  - une différence de traitement de ces parcelles par rapport à des secteurs de situation identique ;
- un classement en zone Ap faisant obstacle aux orientations du PADD (aménagement qualitatif d'une vraie entrée de bourg).

Observation de la commune :

Se référer à l'observation globale de la commune sur les DEMANDES DE CLASSEMENT DE PARCELLES en ZONE U ou AU en début du présent paragraphe 5.2.2.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Au-delà de l'aspect juridique, et en se plaçant strictement sur le plan du projet de PLU de la commune de Chapareillan, il apparaît que :

- les parcelles AD 149-244-247 sont en limite de d'urbanisation (zone construite) ;

- ces parcelles ne sont pas insérées entre deux zones urbanisées ;

- le SCoT émet un avis favorable au projet de PLU de Chapareillan en précisant que « Le règlement graphique montre que le développement urbain est contenu dans l'espace potentiel du SCoT » (avis SCoT p 3) ;

- L'Etat (DDT) demande de ré-étudier la réduction de consommation foncière, et précise que « Pour réduire la consommation de foncier, la zone U pourrait être délimitée au plus proche des constructions déjà existantes, pour ne densifier que les parcelles en dents creuses » (avis de l'Etat p 4).

- Ainsi, le reclassement en zone urbaine (ou à urbaniser) des parcelles AD 149-244-247 ne répond pas aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et du SCoT, ni aux exigences de réduction de consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain (lois Engagement National pour l'Environnement (ENE), ALUR, Climat et Résilience).*

** « Affirmer les limites de l'urbanisation »*

Le commissaire enquêteur invite également à se reporter au commentaire sur les « demandes de reclassement en zone constructible » au début du présent paragraphe (5.2.2).

Observation n°26 (18N) **:** observation de Madame L. de CESARE

Mme de CESARE s'inquiète de l'avenir de la commune et de ses espaces boisés.
Résidant à proximité du bois du Cernon qui semble être l'objet d'une déclassification, Mme de CESARE estime cette déclassification dangereuse pour les raisons suivantes :

- possibilité pour le propriétaire de raser le bois
- talus plus sensible aux pluies
- possibles glissements de terrain
- impact négatif sur la flore et la faune.
- non préservation ou destruction d'un espace naturel.

Observation de la commune :

La ripisylve du Cernon mérite d'être protégée. Le classement en EBC serait plus protecteur que celui proposé au projet de PLU (L.151-23 du code de l'urbanisme).

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur souscrit à la réponse de la commune.
Mme de CESARE s'inquiète à juste titre de la protection de l'environnement de la commune et en particulier des abords du Cernon. Sa remarque rejoint l'observation n° 21.
La remise en classement « espace boisé classé (EBC) » apparaît opportune.

Observations n°27 et n°28 :

Les observations n°27 et n°28 sont liées et font l'objet d'une seule observation de la commune et du commissaire enquêteur.

Observation n°27 (19N) : observation de Monsieur MISZEZUK (Escolle Béton)

Mr MISZEZUK, représentant de l'entreprise Escolle Béton, demande une modification du zonage N envisagé au lieu-dit Cotagnié pour être en adéquation avec l'activité de son entreprise, soit un nouveau zonage Nca.
Le règlement de zone devrait permettre les ICPE des rubriques 2515-2517-2518.
Si le classement Nca n'était pas possible, l'entreprise souhaiterait conserver le bénéfice des droits acquis pour continuer à développer sereinement l'activité.
Point évoqué :
La prescription surfacique* actuelle est adaptée à une carrière, mais ne semble pas adaptée à l'activité de production de béton de l'entreprise pour des raisons historique, commerciale et technique.

* Article R.131-34-2 du code de l'urbanisme

Observation n°28 (20N mail) **:** observation de Granulats Vicat (Monsieur P.J SERRET)

Mr SERRET, chef de secteur Granulats Vicat, demande une modification du zonage N envisagé au lieu-dit Cotagnié, et demande un règlement permettant les ICPE des rubriques 2515-2517-2518.
La prescription surfacique* actuelle est adaptée à l'activité de la carrière, mais ne le paraît pas pour les autres activités, à la fois :

- sur le plan administratif
- par le fait que les installations abritent d'autres activités
- sur le plan technique.

* Article R.131-34-2 du code de l'urbanisme

Observation de la commune :

Il existe effectivement des ICPE sur le site.
La prise en compte de la demande nécessite de présenter le STECAL créé à la CDPENAF avant approbation.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune.
La mise en adéquation du zonage avec les activités des entreprises Escolle Béton et Granulats Vicat apparaît effectivement nécessaire, avec sollicitation de la CDPENAF pour un STECAL.

Observation n°29 (22N mail) **:** observation de la Famille PAUL

La famille PAUL s'oppose à toutes constructions sur les parcelles 70 et 166 défigurées et dégradées – ces deux parcelles étant en zone Ap à protéger sur le plan agricole et sur le plan paysager.

La famille PAUL habite une propriété ancienne datant du XIIème siècle reconnue historiquement, et qui faisait partie d'un ensemble historique dont la ferme maintenant séparée date également du XVème ou XVIème siècle.
Cette ferme voisine - située sur la parcelle 70 en zone agricole Ap « à protéger » - a été défigurée et a vu son environnement dégradé ces dernières années par une exploitation donnant lieu à des activités de transformation de matériaux (broyage, concassage, engins de travaux publics, poussières permanentes, nuisances sonores).

Observation de la commune :

Pas d'observation de la commune.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les terres agricoles ne peuvent être utilisées que conformément à la législation, et en particulier aux articles R 151-23, L.610-1 et L.480-1 du code de l'urbanisme.

.

Observation n°30 (23N mail) **:** observation du cabinet ADDEN Avocats

Adden Avocats remet en cause le classement de la parcelle AC 553 en zone N, initialement en zone UAb, et demande son reclassement en zone UC, à l'instar des parcelles voisines.

- Historique de la parcelle :

- La parcelle avait déjà fait l'objet d'une expropriation partielle en 1975 pour le parking du cimetière (500 m2).
- la parcelle fait l'objet d'un sursis à statuer pour un permis de construire pour un collectif de 4 appartements (févr 2022).

➢ Le classement en zone N au PLU n'est pas justifié et apparaît comme une erreur manifeste d'appréciation pour les raisons suivantes :

- la parcelle se situe à l'intérieur de l'enveloppe urbaine à contenir (dernière parcelle non-aménagée en continuité des autres constructions et desserte des réseaux) ;
- de nouveaux aménagements et des équipements publics (équipement sportif et de loisirs et jardins partagés) sont prévus sur des terrains voisins au Nord et à l'Est ;
- le classement en zone N ne correspond pas au parti d'aménagement retenu par le PADD ;
- la parcelle aurait dû être traitée comme les autres parcelles voisines (UC) en réponse à l'objectif de la commune de « Prolonger la structuration du développement urbain en privilégiant les espaces en densification et à proximité du centre-bourg » (Rapport de présentation tome 2 page 6) ;
- le classement en zone UC permettant la construction d'un collectif de 4 appartement (projet du propriétaire) renforcerait la compatibilité du PLU avec le SCoT (objectif de 20 logements/ha).

Observation de la commune :

Se référer à l'observation globale de la commune sur les DEMANDES DE CLASSEMENT DE PARCELLES en ZONE U ou AU en début du présent paragraphe 5.2.2.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Au-delà de l'aspect juridique, et en se plaçant strictement sur le plan du projet de PLU de la commune de Chapareillan, il apparaît que :

- la parcelle AC 553 est en limite de d'urbanisation (zone construite) ;

- elle n'est pas insérée entre deux zones urbanisées ;

- L'Etat (DDT), demande notamment de ré-étudier la réduction de consommation foncière, et précise que « Pour réduire la consommation de foncier, la zone U pourrait être délimitée au plus proche des constructions déjà existantes, pour ne densifier que les parcelles en dents creuses » (avis de l'Etat p 4).

- ainsi le reclassement en zone urbaine (ou à urbaniser) de la parcelle AC 553 ne peut pas être pris en compte car il ne répond pas aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ni aux exigences de réduction de consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain (lois Engagement National pour l'Environnement (ENE), ALUR, Climat et Résilience).*

Le commissaire enquêteur invite également à se reporter au commentaire sur les « demandes de reclassement en zone constructible » au début du présent paragraphe (5.2.2).

** « Affirmer les limites de l'urbanisation »*

Observation n°31 (9P) **:** observation de Monsieur MARGUET

Mr Marguet souhaite la suppression de la « réserve » de 120 m2 projetée sur son terrain (parcelle AC 57) pour la création de l'ER n°11 (parking) et se questionne sur l'élargissement de la rue des Gantières qui impliquerait la démolition d'un mur ancien en pierres.

Il propose une alternative en soumettant deux projets personnels différents permettant chacun la création de 11 places de stationnement.

Il soumet également la demande de Mr Penillon (parcelle AC 454) souhaitant préserver sa haie rue des Gantières, menacée par l'élargissement de la rue. Cet élargissement inciterait également les conducteurs à rouler plus vite.

Observation de la commune :

La proposition dessinée par monsieur Marguet consommant moins de foncier tout en permettant la réalisation de 11 places de parking paraît pertinente.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La proposition de Mr MARGUET avec deux possibilités de parking est effectivement pertinente, permettant ainsi d'éviter la suppression de 120 m2 de terrain de sa propriété (parcelle 57).
Concernant la parcelle AC 454 et la rue des Gantières, la remarque sur un élargissement de la voirie incitant les conducteurs à rouler plus vite est également pertinente. Il apparaît également regrettable de supprimer un mur ancien en pierres (ainsi que la haie) faisant partie du patrimoine communal.

Observation n°32 (10P) **:** observation du GFA L'EPINETTE – Cabinet Lachat-Mouronvalle

Le GFA de l'Epinette (cabinet Lachat-Mouronvalle) demande de modifier le schéma de l'OAP n°3 pour tenir compte des lieux et de la situation du bien que les consorts Metral souhaitent garder.
Les raisons sont les suivantes :

- l'OAP 3 ne tient pas compte de la maison d'habitation à conserver ;
- la parcelle devient inconstructible dans sa totalité et l'OAP 3 procède d'une erreur manifeste d'appréciation ;
- le classement est différencié des parcelles voisines sans justification.

Observation de la commune :

La maison d'habitation conservée par les propriétaires pourrait être sortie de l'OAP sans bouleverser en quoi que ce soit les principes d'urbanisation définis.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis de la commune qui répond ainsi à la demande du GFA l'ÉPINETTE et du Cabinet Lachat-Mouronvalle.

Observation n°33 (11P) **:** observation de Madame DURUISSEAUX

Demandent le reclassement des parcelles D19-20 classées en zone A au PLU en zone constructible, pour mener à bien un projet de gîte prévu de longue date sur ces mêmes parcelles.
Ayant acquis ce terrain pour ce projet précis sur les parcelles concernées, Mme Duruisseaux et Mr Ruggiero ne comprennent pas le déclassement de ces parcelles initialement UAh, d'autant qu'un permis de construire sur le terrain voisin a été accordé en 2021.

Observation de la commune :

Se référer à l'observation globale de la commune sur les DEMANDES DE CLASSEMENT DE PARCELLES en ZONE U ou AU en début du présent paragraphe 5.2.2.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le dépit de Mme DURUISSEAUX est compréhensible par rapport à un projet de longue date sur les parcelles D 19-20 prévues en zonage A au nouveau PLU.
Toutefois la demande de reclassement en zone constructible ne peut pas être prise en compte car elle ne répond pas aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ni aux exigences de réduction de consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du nouveau PLU (lois Engagement National pour l'Environnement (ENE), ALUR, Climat et Résilience).
Le commissaire enquêteur invite également à se reporter au commentaire sur les « demandes de reclassement en zone constructible » au début du présent paragraphe (5.2.2).

Observation n°34 (12P) **:** observation de Monsieur A. CARRAT

Mr Carrat demande le reclassement des parcelles AD 300-302 en Espace Boisé Classé (EBC) en vue de la préservation de la faune, de la flore et du patrimoine naturel (espèces protégées) menacés par la densification massive de l'habitat.

Observation de la commune :

Il existe effectivement un boisement intéressant sur ces parcelles.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Mr CARRAT a un juste souci du patrimoine floristique, faunistique et naturel. Un classement en Espace Boisé Classé (EBC) paraît effectivement opportun sur ces parcelles. Toutefois, le commissaire enquêteur attire l'attention sur les contraintes d'un tel classement « EBC ».

Observation n°35 (13P) **:** observation Madame F. BOUSSON

Les enjeux étant clairement identifiés dans le PLU, Mme Bousson souhaite plus de précisions dans les préconisations répondant à ces enjeux et une vision politique plus clairement affirmée :

1. Valorisation des espaces naturels : quelles actions concrètes et quelle utilisation pédagogique ?
    - Quelle information sur les EBC (un habitant signale des EBC défrichés) ?
    - Lac froment, de Bey mentionnés comme « menacés par la vigne » : quelle action en concertation avec les viticulteurs ?
    - Quelle protection spécifique des arbres remarquables ?
2. Apiculture : une étude apicole aurait été bienvenue. Quelle contribution de la commune à l'amélioration de l'autonomie alimentaire du secteur ? (production nourricière)
3. La vocation touristique et les moyens de développer le tourisme seraient à préciser.
4. Il est question de favoriser les constructions « durables » : quelle mise en œuvre concrète, quels outils pédagogiques ?

   La limitation de l'imperméabilité des sols est essentielle : le coefficient pleine terre prévu est-il suffisant ?

   Quels moyens pour développer les ENR et notamment le solaire ?

Question particulière : le règlement des zones A permet la construction des « bâtiments d'intérêt collectif ». Cette clause a permis le projet d'usine de méthanisation aux Marches en zone agricole protégée, d'intérêt paysager et écologique. Ne faut-il pas limiter la notion de « bâtiment d'intérêt collectif » et interdire des bâtiments de type industriel ayant un impact paysager très négatif ?

Observation de la commune :

Pas d'observation de la commune.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les questions et les demandes de précisions de Mme BOUSSON sont pertinentes vis-à-vis de l'environnement et du tourisme. Les réponses peuvent compléter le projet de PLU.

VI. APPRÉCIATION ET ANALYSE PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR DU PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHAPAREILLAN

6.1 De la modération de la consommation de l'espace foncier et de la lutte contre l'étalement urbain

Le quatrième objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est « D'œuvrer pour un développement urbain maîtrisé et de qualité », affichant ainsi clairement le souci de la commune d'une modération de la consommation d'espace foncier et de lutte contre l'étalement urbain.
Cet objectif est renforcé par le sous-objectif « Affirmer les limites de l'urbanisation ».

Les documents graphiques traduisent clairement la mise en œuvre d'un **urbanisme contenu** en dessinant des limites d'urbanisation au plus près des habitations existantes à la fois dans le bourg et dans les hameaux, ainsi qu'en **recentrant l'urbanisation sur le centre-bourg**.
Le SCoT de la GReG confirme cet aspect du PLU par son avis du 10 janvier 2022, ainsi que la Chambre d'agriculture soulignant que le PLU traduit bien un objectif de modération de consommation foncière par rapport à la dernière décennie.
Le souci de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers transparaît d'ailleurs dans l'ensemble du projet de PLU.

Les chiffres de consommation foncière peuvent susciter des questions sur leur lisibilité dans le rapport de présentation. Toutefois la réponse* de la commune à la question complémentaire du commissaire enquêteur apporte les précisions nécessaires montrant que la consommation foncière répond aux objectifs demandés avec une surface de **14,17 ha** d'espace foncier constructible pour l'habitat et la mixité fonctionnelle (hors ZA de Longifan) – pour une surface autorisée par le SCoT de **19,4 ha**.

Il est à noter que la zone d'activité de Longifan sera densifiée « économiquement », mais ne fera pas l'objet d'une extension, ne générant pas de consommation d'espace supplémentaire*.

Comme l'évoque le SCoT (p5), certaines parcelles qui apparaissent vides en centre-bourg devront faire l'objet d'un éclaircissement quant à leur objet ou leur utilisation.

* cf Pièce jointe n°1 - PV de synthèse

Ainsi, la commune répond clairement aux objectifs de modération de l'espace foncier et de lutte contre l'étalement urbain concrètement traduits dans les documents du PLU, en recentrant l'urbanisation sur le centre-bourg, en affirmant les limites d'urbanisation au plus près des habitations existantes, et en respectant les objectifs chiffrés du SCoT. Par ailleurs, les neuf OAP prévues au PLU en densification de l'urbanisation complèteront ce dispositif de modération de consommation de l'espace foncier face au développement futur d'une commune à l'attractivité reconnue.

6.2 De la production de logements : diversification de l'offre et cohésion urbaine

Forte de son attractivité et d'une dynamique démographique estimée à 0,9%/an, l'enjeu pour la commune est de réussir à maîtriser un développement urbain conforme aux orientations supra-communales tout en conservant la qualité du cadre de vie qu'elle entend préserver.

- **Production de logements et densité**

À cet effet, le PLU prévoit la construction de 198 logements* pour les 12 années à venir sur un total autorisé par le SCoT de 216 logements* pour loger environ 350 habitants supplémentaires.
La densité envisagée est d'environ 22 lgts/ha, étant ainsi nettement supérieure à la densité des années antérieures de 14 lgts/ha sur la période 2008-2021. Ces objectifs rentrent dans ceux du SCoT.
Concernant l'ensemble de la production de logements, 75% sont prévus dans l'espace préférentiel de développement urbain sur l'axe du centre-bourg « le Cernon – Pôle d'équipements » – la demande du SCoT étant de 50%.
Compte tenu du taux de vacance de 7% et l'absence de bâti à réinvestir, l'ensemble des logements prévu sera en construction neuve.

* Pièce jointe n°1 et Avis SCoT

- **Diversification de l'offre de logements**

La commune prévoit une diversification des logements, son territoire étant majoritairement composé de maisons individuelles, permettant ainsi à terme de loger notamment les personnes sur tout leur parcours de vie (des personnes jeunes aux personnes âgées). Ni le rapport de présentation, ni le PADD ne semblent évoquer de chiffres de répartition concernant la diversification (sauf erreur du commissaire enquêteur), toutefois la répartition devrait se rapprocher de 40% de logements en individuel, et 60% en groupé ou collectif, comme le préconise le SCoT. Le SCoT n'émet pas de remarque précise à ce sujet, mais demande de clarifier les chiffres concernant la production de logements.
La commune toutefois précise la construction de 24 logements sociaux intégrés sur 3 OAP, dont une prévoit un hébergement pour personnes âgées et modestes.
Au-delà des chiffres, le projet aurait pu donner davantage de précisions sur l'aspect diversification du logement par rapport aux besoins de la population actuelle et à venir : familles, personnes seules, personnes âgées, familles monoparentales, jeunes ménages, ménages modestes, etc…, dont les données ne semblent pas apparaître (sauf erreur du commissaire enquêteur) dans le rapport de présentation. Ce complément serait opportun.

- **Cohésion urbaine**

Il est à souligner que la commune souhaite assurer la cohésion du paysage urbain, objectif clairement affiché au PADD :
- en équilibrant la densité entre les principaux secteurs ;
- en intégrant les nouvelles constructions au sein du paysage urbain (architecture, volumétrie,…) ;
- en tenant compte de l'environnement immédiat.

Cette volonté également affichée pour les hameaux est un point particulièrement positif. La commune devra veiller plus particulièrement à l'aménagement des OAP dans la durée pour assurer cet objectif de cohésion urbaine.
À cet objectif de cohésion du paysage urbain, on peut associer de façon complémentaire le souhait affiché dans le PADD de préserver le patrimoine verdoyant et paysager qui fait la caractéristique de la commune, au travers de la protection des trouées vertes de Clessans, l'Etraz et Le Carrel.

En outre, le PLU devra se mettre ultérieurement en cohérence avec le nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grésivaudan actuellement en cours d'élaboration.

Ainsi, la commune prévoit dans son PLU une production de logements, une diversification de logements, et une densité répondant aux objectifs du SCoT. La diversification de l'offre permettra de passer d'un parc de logements majoritairement individuel et ancien à un parc neuf et diversifié permettant notamment de répondre aux besoins sociaux, et articulé autour de l'infrastructure des équipements publics. Certains chiffres de production de logements devront être précisés ou clarifiés. En outre, la commune affiche la volonté d'assurer la cohésion urbaine tout en préservant le cadre paysager et verdoyant spécifique de la commune.

6.3 Sur les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Le dossier de PLU comprend un document spécifique aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) conformément au code de l'urbanisme.

Le projet de PLU prévoit **9 OAP** réparties sur **l'axe du centre-bourg** « Cernon – Pôle équipements ».
Il est à noter que l'objectif unique de ces OAP énoncé dans le rapport de présentation (tome 2 p 14) est d'imposer un nombre minimum de logements, en **densifiant les dents creuses** dont la surface est suffisante - avec une densité minimale envisagée de 28 lgts/ha.
3 OAP sont concernées pour construire **24 logements sociaux** (Sable, Epinette, Justes), dont une OAP avec hébergement pour personnes âgées et modestes, accompagné d'un pôle médical et de commerces – affirmant ainsi la volonté de la commune de prendre en compte les personnes vulnérables.

Ces 9 OAP apparaissent géographiquement **bien réparties** et de **façon équilibrée** le long de l'axe urbain principal nord-sud.
L'objectif unique des OAP étant d'imposer un nombre minimum de logements et de densifier, la commune devra veiller plus particulièrement à l'aménagement de celles-ci pour assurer la cohésion du paysage urbain, préserver l'environnement paysager, et préserver l'environnement immédiat (propriétés avoisinantes). Il est à souligner que des **formes urbaines variées** seront imposées pour sortir du schéma presque unique de la maison individuelle.

Plus particulièrement concernant l'OAP n°9 : la densité projetée en AUb (densité soutenue) peut sembler trop élevée si l'on veut « assurer la cohésion du paysage urbain » comme le préconise le PADD - l'OAP étant enclavée entre une zone Uc (densité moyenne) et une zone Ua (habitat ancien) (même s'il existe la parcelle 682 en Ub) et qui sera en outre contigüe à une maison de maître ancienne.
Il est à noter que la configuration est similaire à celle de l'OAP n°6 en densité projetée AUc.

Ainsi, le projet de PLU prévoit neuf Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) dont l'objectif unique est de densifier les dents creuses et de répondre ainsi aux besoins futurs de la commune face à l'évolution de la population.
Ces OAP sont réparties de façon équilibrée et cohérente le long de l'axe central du centre-bourg (rue de l'Épinette) resserrant ainsi le dispositif urbain et répondant ainsi aux orientations du SCoT et des lois pour l'environnement.
Trois OAP sont prévues pour 24 logements sociaux.

6.4 Du développement économique

L'aspect économique est le 2ème objectif du PADD que la commune décline par « Soutenir l'économie et les productions locales ». Ainsi, l'économie apparaît un point important aux yeux de la commune.

Les espaces économiques et les atouts

La commune de Chapareillan possède l'atout d'avoir des espaces économiques bien identifiés et complémentaires :
- la zone d'activité (ZA) de Longifan au potentiel certain localisée entre les deux pôles d'attraction de l'Isère et de Savoie, mais contrainte géographiquement ;
- la vaste zone agricole diversifiée s'étalant de la plaine aux coteaux ;
- et la rue centre-bourg de l'Épinette en attente de revitalisation commerciale ;

auxquels on peut rajouter le site de la carrière du Vernay.

Concernant les atouts économiques de la commune, ils résident principalement :
- dans la localisation de la ZA de Longifan entre les deux pôles d'attraction d'Isère et de Savoie ;
- dans la richesse et la diversification de l'espace agricole et viticole aux produits de qualité (AOP) ;
- et dans un patrimoine naturel exceptionnel au haut potentiel touristique.

Les objectifs économiques de la commune

Selon les orientations du PADD, la commune a choisi :
- de développer la ZA de Longifan (et la carrière du Vernay) ;
- de revitaliser le centre-bourg en (re)développant les commerces de proximité de la rue centrale de l'Épinette ;
- de pérenniser et d'optimiser l'activité agricole et viticole (maraîchage, vins AOP, noix, élevage,...) ;
- et enfin de développer l'agrotourisme autour du patrimoine naturel remarquable (Chartreuse, espaces naturels,…).

Ces objectifs apparaissent tout à fait pertinents car ils s'appuient sur la bonne identification des espaces et des atouts économiques évoqués supra.
La volonté de développer l'agrotourisme autour du patrimoine naturel remarquable est à souligner.
La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) souligne d'ailleurs la pertinence de l'ensemble de ces choix économiques.

Les difficultés

Toutefois, si la commune possède de riches atouts économiques, en revanche elle devra parer aux difficultés liées à la revitalisation du centre-bourg associée à la concurrence commerciale de la ZA de Longifan, à l'optimisation d'une zone d'activité à la surface limitée sur Longifan, et enfin à l'optimisation d'un espace viticole limité également.

Ainsi, la commune a choisi des orientations économiques pertinentes, clairement traduites au sein du PADD et approuvées par la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI). Ces orientations s'intègrent dans l'idée générale du projet de PLU qui est de préserver l'équilibre rural d'un territoire entre-deux, tout en affirmant la vocation et l'identité de chaque strate de ce territoire.

6.5 Du développement de la commune : mobilité, cadre de vie et équipements

La commune de Chapareillan a grandi et évolué autour d'une commune s'articulant sur la rue centrale de l'Épinette et les hameaux historiques de la plaine, générant ainsi un cadre de vie de qualité spécifique. Elle souhaite maintenir ce cadre de vie en adaptant les équipements et les structures liés à l'évolution de l'urbanisation et de la circulation, tout en prenant en compte l'aspect environnemental. Les objectifs sont clairement définis dans le PADD et apparaissent adaptés.

Mobilité et stationnements

L'intention de la commune est de faciliter les mobilités alternatives à la voiture individuelle et de les sécuriser. Pour cela, elle souhaite :
- développer les liaisons transversales Est-Ouest en mode doux du centre-bourg vers la D 1090 connectée à zone d'activité de Longifan (dont l'espace Intermarché) ;
- développer les cheminements piétons-vélos en interne de la commune notamment au niveau du centre-bourg et des équipements publics (sportifs, scolaires, socio-culturels), mais aussi vers les hameaux ;
- sécuriser et maintenir les transports en commun et scolaires.

Ces objectifs sont effectivement pris en compte et traduits dans les documents du PLU, notamment au travers des OAP, en particulier les OAP n°2-5 et 9. Toutefois, comme le suggère à juste titre l'avis de l'État, une OAP schématisant un réseau cyclable à l'échelle de la commune serait pertinente.

Concernant le stationnement, Il s'agit d'un besoin marqué. La création d'espaces de stationnement est prévu, ainsi qu'un espace de covoiturage à l'entrée nord de la ville, en privilégiant des matériaux à connotation durable type perméables, organiques, végétalisés, …
Des règles de stationnements sont également prévues.

Cadre de vie
La commune souhaite développer l'offre de services et des équipements pour les personnes âgées, prenant ainsi en compte le parcours de vie complet dans l'offre de logements. Ainsi l'OAP n°3 de l'Épinette prévoit un foyer d'hébergement et un pôle médical associés à des commerces.
Pour les enfants, les jeunes et les loisirs, la diversification des équipements et des services est également envisagée (parcours de santé notamment).
En outre, la commune souhaite valoriser le cadre de vie du centre-bourg. Ainsi sont envisagés l'aménagement de la place de la mairie, le maintien du bar-restaurant central, la valorisation des espaces publics et le parvis de l'église…. La commune souhaite aussi préserver le patrimoine bâti et paysager au travers de la protection des rives des cours d'eau, des fontaines, des lavoirs, et des bâtiments remarquables.

Développement durable
La commune prône un développement durable au travers de mesures définies dans le PADD concernant les constructions, les véhicules et l'énergie.

- Concernant les constructions : sont prévus des dispositifs pour limiter les effets « gaz effet de serre », des principes d'architecture bioclimatique, des mesures de prévention d'îlots de chaleur, ainsi que le principe de végétalisation.
- Concernant les véhicules : des stations de bornage pour véhicules électriques sont envisagées.
- Concernant l'énergie : la commune souhaite valoriser un projet original de microcentrale hydraulique en place depuis 2017, utilisant l'eau du Granier.

Équipements particuliers
L'équipement en fibre optique des principaux axes de la ville, de la Mairie et des écoles est prévu dans le cadre du développement de l'infrastructure numérique départementale.

Ainsi la commune souhaite valoriser et moderniser le « cadre de vie de qualité » spécifique de l'agglomération de Chapareillan au travers d'équipements adaptés et à connotation « développement durable » concernant : l'organisation du centre-bourg, la mobilité et le stationnement, les personnes âgées et la jeunesse.
Ce développement de la commune est cohérent et adapté dans l'ensemble du projet de PLU.

6.6 De l'environnement et des trames écologiques

La prise en compte de l'environnement au sein du PLU
Le PADD affiche comme premier objectif « Préserver l'équilibre rural d'un territoire entre-deux » puis comme sous-objectif « **Préserver et valoriser les richesses naturelles, patrimoniales et paysagères de Chapareillan** », montrant ainsi l'attachement de la commune à son environnement et sa volonté de préserver à la fois l'identité rurale et le patrimoine naturel exceptionnel.

La commune est consciente du patrimoine remarquable de son territoire et cet aspect transparaît dans le rapport de présentation et les documents du PLU. Le PADD entend préserver les nombreux espaces naturels (ENS, Réserve naturelle de Chartreuse, Lacs de Bey et Froment, ZNIEFF, Natura 2000,…), mais aussi préserver le patrimoine paysager et bâti (points remarquables, fermes anciennes, lavoirs, …).

L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre du diagnostic initial et conformément à l'article R.104-11 du code de l'urbanisme, par le bureau d'études AGRESTIS Eco-développement (74210 Faverges-Seythenex).

La procédure énoncée dans le Rapport de présentation repose sur une démarche itérative intégrée au processus de révision du PLU, à savoir un état initial de l'environnement, une identification des points de conflits potentiels, puis une intégration des enjeux environnementaux au sein du PADD et au sein des OAP, puis au sein du règlement et du zonage, tout en considérant les modifications règlementaires.

L'absence d'avis de l'Autorité environnementale (Ae)

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) n'a pas émis d'avis faute de moyens suffisants pour examiner le dossier de Chapareillan. Ce qui est regrettable et ne permet pas d'avoir une appréciation objective sur la prise en compte de l'environnement par la commune, mais cet avis aurait surtout permis d'avoir les orientations permettant de contribuer à l'amélioration de la prise en compte environnementale.

Toutefois, la partie du Rapport de présentation consacrée à l'état initial de l'environnement de 130 pages traduit une réelle prise en compte de l'environnement – cet état passant au crible l'ensemble des différents facteurs de l'environnement : biodiversité, paysage et patrimoine, ressource en eau, sols et sous-sols, déchets, ressource énergétique, gaz à effet de serre et facteurs climatiques, qualité de l'air et bruit – avec en final une évaluation des enjeux permettant de décliner des orientations pertinentes pour le PLU.

Les enjeux

Ainsi, les deux enjeux principaux dégagés qui sont concrètement traduits dans les orientations du PLU sont :

- d'une part « **l'équilibre entre le développement de la commune et la préservation des espaces naturels et agricoles et des paysages** » - enjeu effectivement propre à la commune de Chapareillan confrontée à l'urbanisation future et son attractivité ;
- et d'autre part, un 2ème enjeu plus générique : « **le maintien de la qualité de vie des habitants** (air, économie d'énergie, ressource en eau, risques naturels) ».

La prise en compte des trames écologiques

Le SCoT souligne que les **trames verte et bleue** sont bien prises en compte dans le projet de PLU.

Le PADD affiche ainsi :

- la préservation des principaux axes de déplacements de la faune entre l'Isère, les coteaux et les plateaux de Chartreuse ;
- la protection des **corridors écologiques** identifiés entre les hameaux et le centre-bourg,
- ainsi que la protection des continuités écologiques dans la plaine de l'Isère.

La protection des cinq zones humides, tourbières, lacs,… est également prise en compte. À ce titre, le rôle tampon des zones humides sur la régulation des eaux pluviales ainsi que l'entretien des boisements des berges et des cours d'eau sont à souligner.

Un point particulier : la ligne ferroviaire LGV Lyon-Turin

La future ligne LGV Lyon-Turin dont le tracé passe en limite nord-est de la commune aura un impact sur la commune. Elle est très rapidement évoquée en fin de diagnostic initial (rapport de présentation p 238), sans doute faute de données encore suffisantes pour préciser réellement les impacts et les conséquences sur l'environnement du territoire communal. La commission responsable de l'enquête publique sur la « mise en compatibilité » du PLU de la commune avait précisé que les travaux auraient un impact et qu'il conviendrait que : « le maître d'ouvrage apporte le plus grand soin à limiter les impacts et l'emprise définitive du projet », selon les termes de leur rapport/conclusions du 02 juillet 2012.

Ainsi, le projet de PLU affiche une réelle prise en compte de l'environnement au travers d'une évaluation environnementale exhaustive et des enjeux bien identifiés. La commune affiche clairement au travers des documents du PLU vouloir préserver à la fois son identité rurale et son patrimoine naturel exceptionnel.
Les trames écologiques sont par ailleurs bien prises en compte, comme le souligne le SCoT de la GReG.

6.7 La sécurité vis-à-vis des risques naturels et technologiques, de la ressource en eau potable, et la réduction des pollutions

La commune de Chapareillan localisée entre la plaine de l'Isère et le Massif de Chartreuse et à l'identité rurale ne fait l'objet que de **quelques risques naturels** et **peu de risques technologiques**.

Les risques naturels

Les risques naturels répertoriés concernent principalement les **crues torrentielles**, les **glissements de terrain** et les **inondations de pied de versant**. Ces risques sont pris en compte dans le diagnostic initial et par le PADD au paragraphe « Garantir la protection des biens et des personnes ».
Comme ce qui a été évoqué au paragraphe précédent pour les trames écologiques, les zones humides et l'entretien des boisements des berges et des cours d'eau ont un rôle majeur face à ces risques naturels.
Une carte des aléas (sept 2021) et une carte de zonage (2021) des « zones constructibles et non constructibles » sont établies, ainsi qu'un règlement écrit des risques naturels. Sur la carte de zonage, il serait opportun de compléter avec une légende des abréviations actuellement absente.
Concernant le fleuve de l'Isère en limite de commune, un Plan de prévention des Risques d'Inondation (PPRI) est établi depuis 2007 et les travaux récents du SYMBHI* ont largement renforcé la protection contre les inondations.
La commune est dans une zone de risque sismique de niveau 4 (moyen).
Concernant le risque de feux de forêt, bien que 70% du territoire communal soient occupés par la forêt, le risque incendie est considéré comme faible mais la commune reste prioritaire dans le cadre du Plan départemental de lutte contre les incendies.

* Syndicat Mixte des Bassins Hydrauliques de l'Isère

Les risques technologiques

Les risques technologiques ne sont pas évoqués par le PADD car n'ayant (a priori) pas une incidence significative mais ils sont pris en compte dans le diagnostic initial. Sont répertoriés les transports de matières dangereuses (A 41 et D1090), le pipeline d'hydrocarbures Méditerranée-Rhône et la future ligne ferroviaire LGV Lyon-Turin.

Par ailleurs, deux installations classées pour l'environnement (ICPE) sont répertoriées : la carrière Granulats Vicat et l'entreprise Escolle Béton. Ces installations sont localisées sur un même site à 500 m de l'agglomération, au lieu-dit Vernay-Cotagnié.
Comme le soulignent l'État et les deux entreprises, le zonage du site doit être mis en adéquation avec les activités de ces deux entreprises.

Sécurisation de la ressource en eau potable
La ressource en eau potable repose sur **3 captages** (Eparres, St Marcel d'en bas, St Marcel d'en Haut) et 3 réseaux de distribution indépendants. Les trois captages font l'objet d'une DUP (2010-2011) et leurs **périmètres de protection** sont établis. Au-delà des 3 réseaux de distribution, il faut rajouter une consommation d'eau au niveau des fontaines et divers bassins.
Une carte du réseau d'eau potable est établie.
Selon les résultats de l'ARS de 2018, l'eau distribuée est globalement de **bonne qualité bactériologique** et **physico-chimique**, et conforme aux normes règlementaires.
Selon une étude de 2014, le **bilan besoins/ressources est satisfaisant** avec un excédent de la ressource à l'horizon 2030.

Quelques remarques de l'État concernant la carte des captages sont à prendre en compte.

Pollution des sols
Le risque de pollution des sols réside principalement dans la forte activité agricole, et plus particulièrement en plaine où la préservation de la qualité des sols nécessite une vigilance par rapport aux aménagements des exploitations et au développement des activités.

Sur le plan industriel, un site pollué est répertorié sur le territoire communal, nécessitant une surveillance des eaux souterraines. Il s'agit d'une ancienne fonderie fermée en 1994 (Fonderie MARRA) dont les eaux superficielles ne nécessitent pas de surveillance particulière.
Ce site fait l'objet d'un « Secteur d'information sur les sols » préfectoral (SIS).

Énergie, facteurs climatiques, air
La commune rentre dans le cadre du Plan Climat Énergie Territorial (PCAET) de la Communauté de communes du Grésivaudan actuellement en cours de révision, et dans le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de Grenoble Alpes Dauphiné.
Selon les données de 2017, la consommation d'énergie est majoritairement liée aux transports, en particulier la voiture individuelle, ainsi qu'au chauffage résidentiel.
En terme d'émission de gaz à effet de serre, il est à noter l'agriculture représente une part significative de 17%.
Concernant l'habitat, le parc de logements est vieillissant, mais on peut toutefois noter que la part de consommation d'énergie « énergies renouvelables » représente tout de même 11%.
Sur le plan de la qualité de l'air, et selon les derniers chiffres, la commune ne dépasse pas les valeurs réglementaires. Le rapport de présentation précise qu'aucun dépassement n'a été observé en 2018.
Concernant l'aspect global « énergie, facteurs climatiques, air », le PADD décline les orientations suivantes :
- développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle (modes doux, vélos-piétons, aire de covoiturage) ;
- bornes de recharges électriques ;
- perméabilité des stationnements ;
- construction d'un parc de logements neufs ;
- architecture bioclimatique ;
- pérennisation de la microcentrale hydraulique et ouverture éventuelle à d'autres projets.

En outre, on peut noter que la commune est adhérente au Syndicat mixte « Territoire Énergie Isère » qui œuvre en faveur de la transition énergétique.

Déchets

Le SIBRECSA (Syndicat Intercommunal du Bréda et de la Combe de Savoie) collecte et traite les ordures ménagères de la commune. Le tri sélectif est réalisé en 7 points d'apport volontaire répartis sur l'ensemble de la commune. Aucune déchetterie n'est présente sur la commune, la plus proche étant celle de Pontcharra à 6 km. Le compostage individuel et collectif se développe progressivement.

Nuisance sonore

Deux axes routiers importants traversent le territoire communal : l'autoroute A41 et la D 1090.
La D1090 est un axe routier au trafic important (9200 véhicules/jour en 2018) et longe l'agglomération urbaine. Elle affecte les habitants résidant en bordure d'agglomération avec un niveau sonore considéré comme bruyant.
Les OAP n°3 (Épinette) et n°4 (l'Étraz) devront prendre en compte la proximité de cet axe routier.

Par ailleurs, la future ligne ferroviaire LGV Lyon-Turin dont le tracé passe en limite nord-est de la commune est très rapidement évoquée en fin de diagnostic initial, sans doute à cause de données encore insuffisantes pour préciser réellement les impacts et les conséquences sur l'environnement du territoire communal. À noter que l'aménagement de cette ligne ferroviaire devrait impliquer théoriquement une déviation de la D 1090.

Ainsi, les risques naturels et technologiques sont bien identifiés et pris en compte par le PLU. La sécurité de la ressource en eau est assurée et la réduction des pollutions prise en compte dans les documents du PLU.

6.8 De l'assainissement

L'assainissement collectif

La compétence assainissement collectif est du ressort de la Communauté de communes du Grésivaudan (collecte), toutefois partagée avec la Communauté de communes Cœur de Savoie pour la collecte, le transport et le traitement des eaux usées. Ces eaux usées sont traitées par la **station d'épuration** (STEP) de Montmélian (capacité 20 000 EH), en situation de **non-conformité** depuis 2015 suite à des dépassements récurrents de sa capacité hydraulique.
De ce fait, toute nouvelle construction est interdite à la demande du préfet de l'Isère (cf avis de l'État) tant que les travaux de modernisation de la STEP n'auront pas démarré – travaux prévus pour 2023.
Par ailleurs, les hameaux de Bellecombe et (partiellement) Bellecombette en zonage d'assainissement collectif, non encore reliés à une station d'épuration, doivent faire l'objet de travaux d'assainissement collectif pour toute nouvelle construction.

L'assainissement non collectif

L'assainissement non collectif (ANC) est du ressort de la commune (SPANC) et concerne selon le rapport de présentation (p186) 167 habitations dont 82% sont en état de non-conformité selon un contrôle en 2016.
Là également une réserve de l'État est à prendre en compte exigeant un exutoire pérenne pour le secteur Uc du hameau de Bellecombette.

Plus généralement, le diagnostic initial du PLU met en exergue le point sensible du traitement des eaux usées et la maîtrise des rejets en milieu naturel considérés comme un enjeu sur le plan environnemental, en particulier face à l'urbanisation future de la commune (rapport de présentation p 243 Tome1).

Sur la plan graphique, une carte de zonage « assainissement communal » est établie dans le cadre du schéma directeur d'assainissement intercommunal.

Ainsi, l'assainissement collectif et l'assainissement non collectif sont pris en compte dans le projet de PLU.
Concernant l'assainissement collectif, la STEP de Montmélian doit faire l'objet de travaux de modernisation, condition sine qua non pour un traitement des eaux usées conforme et pour l'urbanisation future de Chapareillan. Par ailleurs les hameaux de Bellecombe et (partiellement) Bellecombette doivent faire l'objet de travaux d'assainissement collectif.
Concernant l'assainissement non collectif, un exutoire pérenne est à mettre en place pour le secteur Uc du hameau de Bellecombette.

<u>En conclusion</u>, le commissaire enquêteur considère de façon générale que :

- la procédure d'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions dans le respect des dispositions réglementaires et législatives en vigueur et conformément à l'arrêté municipal ;
- l'information du public en amont et au cours de l'enquête a été réalisée dans de bonnes conditions ;
- le public a pu disposer pour son information d'un dossier exhaustif, suffisamment clair et accessible (exemplaire papier et numérique en ligne sur site internet) ;
- la possibilité a été offerte au public de transmettre ses observations écrites ou orales auprès du commissaire enquêteur, sur papier ou par registre dématérialisé, tout au long de l'enquête et dans de bonnes conditions.

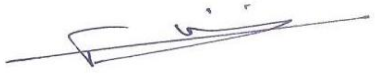
Ainsi, tenant compte :

- du dossier complet ;
- des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ;
- des entretiens avec le Madame le Maire de la commune de Chapareillan ;
- des échanges avec Monsieur l'adjoint délégué à l'urbanisme et au patrimoine bâti ;
- des échanges avec le Directeur général des services (DGS) ;
- des observations/propositions du public ;
- du mémoire réponse de la commune au procès-verbal de synthèse des observations ;
- de la réponse de la commune à la question complémentaire du commissaire enquêteur ;
- de ses visites sur le terrain et de sa propre analyse ;

Le commissaire enquêteur a rédigé ses **conclusions personnelles et motivées** concernant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ces conclusions font l'objet d'un **document séparé.**

Fait à Saint-Ismier, le 01 juillet 2022

François TISSIER
Commissaire enquêteur



Remis à Madame le Maire de la commune de Chapareillan, le 01 juillet 2022

Copie : Monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble

GLOSSAIRE

Le rapport utilise des sigles dont la signification est rappelée ci-après.

AC :	**Assainissement Collectif**
ANC :	**Assainissement Non Collectif**
Ae :	**Autorité Environnementale**
APIE :	**Association Environnementale Porte de l'Isère**
AEP :	**Alimentation en Eau Potable**
ALUR :	**loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové**
CAPI :	**Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère**
CCI :	**Chambre de Commerce et d'Industrie**
CDPENAF :	**Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (de l'Isère)**
CES :	**Coefficient d'Emprise au Sol**
COS :	**Coefficient d'Occupation du Sol**
CRPF :	**Centre Régional de la Propriété Forestière**
CU :	**Code de l'Urbanisme**
DDT 38 :	**Direction Départementale des Territoires (Préfecture de l'Isère)**
DTA :	**Directive Territoriale d'Aménagement**
DUP :	**Déclaration d'Utilité Publique**
EBC :	**Espace Boisé Classé**
EH :	**Equivalent-Habitant**
ENE :	**loi Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle 2)**
ENR :	**Energies renouvelables**
ENS :	**Espace Naturel Sensible**
EP :	**Eaux Pluviales**
EPCI :	**Etablissement Public de Coopération Intercommunale**
SCoT :	**Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Isère**
ER :	**Emplacement Réservé**
ERC :	**Eviter – Réduire – Compenser**
EU :	**Eaux Usées**
GRTgaz :	**Réseau Transport de gaz**
ha :	**Hectare**
INAO :	**Institut National de l'Origine et de la qualité**
LLS :	**Logements Locatifs Sociaux**
MRAe :	**Mission Régionale d'Autorité environnementale (Auvergne Rhône Alpes)**
OAP :	**Orientation d'Aménagement et de Programmation**
PADD :	**Projet d'Aménagement et de Développement Durables**
PLH :	**Programme local de l'habitat**
PLU :	**Plan Local d'Urbanisme**
PLUi :	**Plan Local d'Urbanisme intercommunal**
POS :	**Plan d'Occupation des Sols**
PPA :	**Personnes Publiques Associées**
PPC :	**Personnes Publiques Consultées**
PPRN :	**Plan de Prévention des Risques Naturels**
PV (ou PVS) :	**Procès Verbal de Synthèse**
RG :	**Zone à risque de glissement (de terrain)**
RTe :	**Réseau de Transport d'Electricité**
RV :	**Zone à risque de Ravinement et/ou de Ruissellement sur Versant**

SAGE :	**Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux**
SDAGE :	**Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux**
SRCE :	**Schéma Régional de Cohérence Ecologique**
SP :	**Surface de Plancher**
SPR :	**Site Patrimonial Remarquable**
SRU :	**loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains**
STECAL:	**Secteur de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées**
STEP :	**Station d'Epuration**
SUP :	**Servitude d'Utilité Publique**
TA :	**Tribunal Administratif**
ZNIEFF :	**Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique**

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
CHAPAREILLAN

ENQUÊTE PUBLIQUE

RAPPORT D'ENQUÊTE

PIÈCES JOINTES

- **Pièce jointe n°1** : **Procès-verbal de synthèse** des observations du public

- **Pièce jointe n°2** : **Mémoire de réponse** de la commune au procès-verbal de synthèse des observations et réponse à la question complémentaire du commissaire enquêteur (réserves de l'État)

- **Pièce jointe n°3** : **Absence d'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)** concernant le projet de révision du PLU de Chapareillan

- **Pièce jointe n°4** : **Bilan** de la **concertation préalable**

- **Pièce jointe n°5** : **Observation** reçue **après clôture de l'enquête publique** (extrait registre dématérialisé)