

PORTEUR DU PROJET : COMMUNE DE CHAPAREILLAN

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE  
AU PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
de CHAPAREILLAN**

**Du mercredi 27 avril 2022 (08h30) au mercredi 01 juin 2022 (12h00)**

**PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE  
des  
OBSERVATIONS RECUEILLIES**

A l'intention de  
Madame le Maire de CHAPAREILLAN,

A l'issue de l'enquête publique menée du mercredi 27 avril 2022 (08h30) au mercredi 01 juin 2022 (12h00) dans le cadre du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), je vous adresse, conformément à l'arrêté municipal n° 2022-002 du 05 avril 2022 et à l'article R.123-18 du code de l'environnement :

Le **procès-verbal de synthèse** des **observations du public** recueillies au cours de l'enquête.

En réponse à ce procès-verbal de synthèse, et conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement :

« .... Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un **délai de quinze jours pour produire ses observations.** ».

A ce procès-verbal de synthèse sont jointes les questions complémentaires du commissaire enquêteur (document séparé).

**François TISSIER**  
Commissaire enquêteur

Document remis le 07/06/2022  
à Madame Martine **VENTURINI**  
Maire de Chapareillan



## SOMMAIRE

- I. PERMANENCES TENUES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
- II. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE
- III. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS
- IV. LES DIFFÉRENTES OBSERVATIONS DE L'ENQUÊTE (document séparé)

### ANNEXES :

Données chiffrées du registre dématérialisé :

- Synthèse en fin d'enquête
- Consultations journalières
- Consultations des documents du dossier d'enquête

## I. LES PERMANENCES TENUES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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

		Nombre de visites par permanence
Mercredi 27 avril 2022 Jour d'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 Jour de clôture de l'enquête	de 08h30 à 12h00	8 visites

Ainsi **18 visites** sont à dénombrer lors des quatre permanences de l'enquête publique.

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.

## II. LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est déroulée de façon très calme et de façon conforme à la procédure. 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 du registre dématérialisé dès l'ouverture de l'enquête.

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.

Visiteurs	2199
Consultation des pièces du dossier	1755

Au total, **35 observations** ont été émises sur l'ensemble de l'enquête publique.

La synthèse de ces observations est déclinée dans le paragraphe III ci-après.

### III. LA SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

#### 3.1 Synthèse globale

**Nombre total d'observations : 35**

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

	<b>Observations</b>	<i>Courriers - Mails</i>
Registre papier	13	<i>6 courriers</i>
Registre numérique	22	<i>9 mails</i>

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.

#### **Observations hors enquête supplémentaires** (reçues après clôture de l'enquête) : **1**

Une observation a été reçue le mercredi 01 juin 2022 à **12h19** sur le registre dématérialisé (mail), juste après la clôture de l'enquête publique.

#### 3.2 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.

### Tableau de classement des observations par thèmes :

		Nombre d'observations
<b>Demande de reclassement en zone constructible</b>	<b>En limite de zone urbanisée</b>	<b>16</b>
	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

### **3.3 Tableau synthèse des observations**

Le tableau récapitulatif des observations est décliné dans les pages qui suivent.

### Tableau de synthèse des observations 1

				Localisation	Parcelles concernées	Objet de l'observation
	Registre papier	Registre numérique	Identification			
<b>Observation n°1</b>		n°1 N	Mr COLOMB	Hameau de Bellecombette	D 963-964-959-968-967-966-965-961-960-844-847-36	12 parcelles en zone A. Demande de reclassement en zone constructible suite à permis d'aménager en 2017 <i>(Cette observation rejoint l'obs n°17 Cabinet CDMF-Avocats)</i>
<b>Observation n°2</b>	n°1 P (courrier)		Famille TOURNOUD	Hameau de Bellecombette	956	Parcelle en zone N. Demande de reclassement en zone constructible, la constructibilité ayant été bloquée par une affaire juridique à l'insu de la famille
<b>Observation n°3</b>	n°2 P		Mr STRAPPAZZON	Chapareillan la Verdanne	AB 278 (Lot n°18)	Parcelle en zone N. Demande de reclassement en zone constructible, suite à une étude géotechnique du terrain de 1999 Cinq pièces jointes.
<b>Observation n°4</b>		n°2 N	Mme ROCHETTE	Chapareillan L'Etraz	AC 341-342-343-382-383-386 et emplacements réservés n°8 et 17	Parcelles en zone Ue et en zone N. - Opposition au nouveau zonage Ue (anciennement constructible) - Opposition aux emplacements réservés ER n° 8 et 17 Demande de reclassement en zone constructible <i>(Cette observation rejoint l'obs n°8 Cabinet CDMF-Avocats)</i> Deux pièces jointes au courrier.
<b>Observation n°5</b>		n°3 N (mail)	Mr et Mme GENTON	Chapareillan l'Epinette	AD 29-30 OAP4-5	Propriétaires de la parcelle AD29 (en zone AUb – OAP4-5), souhaitent un accès routier et piétonnier commun à cheval sur les parcelles AD29 et AD30 appartenant à Mr-Mme FERON. (cf Observation n°6 ci-après) Une pièce jointe au message.
<b>Observation n°6</b>		n°4 N (mail)	Mr et Mme FERON	Chapareillan l'Epinette	AD 29-30 OAP4-5	Propriétaires de la parcelle AD30 (en zone AUb – OAP4-5), confirment la demande de Mr-Mme GENTON pour un accès routier et piétonnier commun à cheval sur les parcelles AD29-30 (cf Observation n°5 supra)

## Tableau de synthèse des observations 2

				Localisation	Parcelles concernées	Objet de l'observation
	Registre papier	Registre numérique	Identification			
<b>Observation n°7</b>	n° 3 P		Mr LABBÉ	Chapareillan (Grandes terres)	A 2035	Parcelle 2035 en zone A à laisser en zone constructible, une maison étant déjà construite sur cette parcelle  Un extrait de zonage joint.
<b>Observation n°8</b>		n°5 N (mail)	Cabinet CDMF-AVOCATS (Mr-Mme Rochette)	Chapareillan L'Etraz	AC 341-342-343- 382-383-386 et emplacements réservés n°8 et 17	Conseil de Mr et Mme ROCHETTE, CDMF-Avocats remet en cause l'extension du parc du Granier en zone NL (emplacement réservé ER n°8 – parcelle 343), ainsi que l'accès au parc du Granier en zone Ue (emplacement réservé n°17) – ainsi que le zonage Ue des parcelles 341-342-382-383-386. Les points évoqués sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- une erreur manifeste d'appréciation du zonage NL pour la parcelle 343</li> <li>- un zonage NL réduit au seul projet de la commune, et un reliquat de la parcelle à classer en zone U</li> <li>- une erreur manifeste d'appréciation du zonage Ue pour les parcelles 341-342-382-383-386</li> <li>- l'absence de nécessité de l'emplacement réservé ER n°8 (parcelle 343)</li> <li>- l'absence de nécessité de l'emplacement réservé ER n°17 (parcelles 341-342-382-383-386).</li> </ul> Quatorze pièces jointes au dossier.  <i>(Cette observation rejoint l'obs n°4 de Mme ROCHETTE)</i>
<b>Observation n°9</b>	n° 4 P		Mrs DAVALLET-PIN G. et B.		AB 37	Demandent que la parcelle AB 37, initialement à urbaniser et prévue au projet de PLU en zonage N, redevienne constructible
<b>Observation n°10</b>	n° 5 P (courrier)		Mme MONACHON	Chapareillan Le Carrel La Ville	AM 43 AC 541-547 (?) - 535-530	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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- contiguïté avec les zones urbanisées</li> <li>- réseaux eau/électricité/assainissement existant</li> <li>- courriers de la mairie allant dans le sens de la constructibilité</li> <li>- analyse des sols de la parcelle 43.</li> </ul> Cinq pièces jointes au courrier.

**Tableau de synthèse des observations 3**

				Localisation	Parcelles concernées	Objet de l'observation
	Registre papier	Registre numérique	Identification			
<b>Observation n°11</b>		n°6 N	Mmes KASZLUK B. et C.	Chapareillan Bellecour	AI 228-229-230- 231-232-233-263 OAP 9	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le maintien des parcelles 230-231-232 en zone constructible pour une juste indemnisation</li> <li>- 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</li> <li>- 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</li> <li>- le retrait de l'OAP 9 ou à défaut sa réduction aux parcelles 229-263, avec prise en compte d'un certain nombre de points particuliers.</li> </ul> <p>Les points évoqués sont les suivants :</p> <p>1. <u>Concernant les parcelles 230-231-232</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Irrégularité du classement en zone N car : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement ne répondant pas aux critères de l'article R.151-24 du code de l'urbanisme</li> <li>- Classement non justifié</li> <li>- Erreur d'appréciation par la suppression de la protection de la ripisylve au nord de la parcelle 230, et par la suppression de l'EBC (contraire aux objectifs du PADD), ainsi que par le risque de crues du Cernon</li> </ul> </li> </ul> <p>2. <u>Concernant la création de l'ER 14</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement en zonage N visant l'acquisition du terrain à « vil prix »</li> <li>- Erreurs manifestes d'appréciation – contraintes et servitudes à prendre en compte – pas de concertation préalable.</li> </ul> <p>3. <u>Concernant l'OAP 9</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Défaut d'information, et de concertation préalable (non respect des art. L.103-2 et L.103-4 du code de l'urbanisme)</li> <li>- Erreurs manifestes d'appréciation sur la nature et la configuration du terrain</li> </ul> <p>Sept annexes et dix planches de photos (19 photos) jointes au courrier.</p>



**Tableau de synthèse des observations 4**

				Localisation	Parcelles concernées	Objet de l'observation
	Registre papier	Registre numérique	Identification			
<b>Observation n°12</b>	n° 6 P (courrier )		EBC Avocats	Chapareillan Rue du Cernon	AH 46	<p>Conseil de Mme CLEMENTE et de Mr DAIX, 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 la parcelle AH 46 en zone urbaine.</p> <p>Les points invoqués sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcelle ne se situant aucunement en continuité d'une zone agricole (délimitée par un mur en pierre et des arbres « hautes tiges »)</li> <li>- 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)</li> <li>- Erreur manifeste d'appréciation compte tenu des éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas d'activité, ni d'exploitation agricole</li> <li>- une maison d'habitation uniquement</li> <li>- aucun caractère rural</li> <li>- parfaite desserte des réseaux</li> <li>- entourage de nombreuses maisons particulières</li> <li>- jouxte l'OAP n°8</li> <li>- située à 100 m de la mairie</li> </ul> </li> <li>- Reclassement avéré obligatoire en zone urbaine conformément aux principes énoncés dans le Rapport de présentation (pages 27 et 55).</li> </ul> <p>Six pièces jointes au dossier.</p> <p><i>(Cette observation rejoint l'obs n°36 hors délai enquête publique)</i></p>

### Tableau de synthèse des observations 5

				Localisation	Parcelles concernées	Objet de l'observation
	Registre papier	Registre numérique	Identification			
<b>Observation n°13</b>		N°7 N	Mr BATAILLARD J.P	Chapareillan Rue de l'Etraz de vent	AD 67	<p>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 (souhaitant voir cette parcelle redevenir constructible).</p> <p style="text-align: center;">Les points évoqués sont les suivants :</p> <p><u>Concernant la propriété de Mr Bataillard :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la perte de la parcelle 67 prive du projet familial et pénalise la famille (surface restreinte et nécessité de création d'une servitude)</li> </ul> <p><u>Concernant l'historique du camping :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 particulière</li> <li>- un cadre rural et tranquille autrefois (2 axes de circulation relativement calmes)</li> <li>- le contexte a considérablement évolué : augmentation de la circulation, multiplication des constructions (caractère urbain), diminution considérable de la clientèle.</li> </ul> <p><u>Concernant le projet de camping communal :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le projet familial initial et l'historique évoqués « supra » doivent être pris en compte.</li> <li>- Doivent également être pris en compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les investissements à réaliser</li> <li>- le fait que la fréquentation ne serait pas plus importante</li> <li>- l'insécurité avec les incivilités et les intrusions dont le camping faisait déjà l'objet</li> <li>- les nuisances et conflits d'usage potentiels avec les nombreuses maisons voisines</li> <li>- 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'Épinette.</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Proposition de Mr Bataillard :</u></p> <p>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.</p>

**Tableau de synthèse des observations 6**

				Localisation	Parcelles concernées	Objet de l'observation
	Registre papier	Registre numérique	Identification			
<b>Observation n°14</b>		n°8 N	ANONYME	Chapareillan	Toutes OAP	<p>En complément d'un dossier déposé dans le cadre de la présente enquête publique et victime d'un manque d'information et de transparence, cette observation anonyme interroge sur la procédure concernant l'ensemble des OAP :</p> <p><u>Les points évoqués :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les OAP n'ont fait l'objet que d'une seule information (3<sup>ème</sup> et dernière réunion publique) ;</li> <li>- 8 OAP ont été annoncées et 9 OAP ont été décidées à l'arrêt du PLU ;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p><u>Les questions posées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- quelles sont les motifs des modifications, transformations, suppressions et ajouts concernant les OAP ?</li> <li>- pourquoi certains propriétaires ont été informés et d'autres non informés ?</li> </ul>
<b>Observation n°15</b>		n°9 N	EARL Domaine GIACHINO	Hameau de La Palud	2044	<p>L'EARL Giachino demande la possibilité de construire sur la parcelle 2044 en zone A.</p> <p>Dans le cadre du développement du tourisme viticole et d'un projet déjà amorcé en 2021 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 en extérieur uniquement).</p>
<b>Observation n°16</b>	n°7P		Mr DRILLAT P.	Chapareillan Bellecour	124 (OAP 1)	<p>Propriétaire de la parcelle 124 prévue dans le périmètre de l'OAP 1 (Bellecour), Mr DRILLAT souhaite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elle ne soit pas intégrée à cette OAP et qu'elle reste dans l'ancien zonage</li> <li>- sachant que l'ancien zonage permettrait de respecter les objectifs de densité et d'optimisation du foncier au niveau de la parcelle.</li> </ul>

### Tableau de synthèse des observations 7

				Localisation	Parcelles concernées	Objet de l'observation
Observation n°17	Registre papier	Registre numérique	Identification			
Observation n°17		n°10 N (mail) (+ courrier)	CDMF-Avocats (Consorts Tissot et Autres)	Hameau de Bellecombette	D 963-964-959- 968-967-966-965- 961-960-844-845- 847-36	<p>Conseil des consorts Tissot, Bally, Colomb-Combrouze et Jadis, 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.</p> <p>Les points invoqués sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une erreur manifeste d'appréciation</li> <li>- des parcelles initialement en zone à urbaniser UAh</li> <li>- des parcelles n'ayant ni vocation agricole, ni « légalité » agricole</li> <li>- la vocation du hameau de Bellecombette à développer l'urbanisation selon le rapport de présentation</li> <li>- la contiguïté des parcelles avec le hameau urbanisé de Bellecombette</li> <li>- deux permis d'aménager en juin-juillet 2017</li> <li>- des terrains reliés au réseau d'assainissement</li> <li>- un fort taux de croissance démographique et une exigence de production de logements pour la commune de Chapareillan</li> <li>- une définition du périmètre urbain et de l'enveloppe urbaine à préciser.</li> </ul> <p>Deux permis d'aménager annexés au dossier.</p> <p style="text-align: center;"><i>(Cette observation rejoint l'obs n°1 de Mr Colomb)</i></p>
Observation n°18	n°8P (courrier)		Mr-Mme F. JADIS	Hameau de Bellecombette Le Mont	D 813	<p>Demandent que la parcelle D 813, initialement à urbaniser (UAh) et prévue au projet de PLU en zonage N, redevienne constructible.</p> <p>Demandent de prendre en considération les « atouts » suivants de la parcelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'accès direct au chemin du Cret</li> <li>- l'eau et l'électricité</li> <li>- le tout-à-l'égout</li> <li>- la non-nuisance vis-à-vis du voisinage.</li> </ul>

### Tableau de synthèse des observations 8

				Localisation	Parcelles concernées	Objet de l'observation
	Registre papier	Registre numérique	Identification			
<b>Observation n°19</b>		n°11 N	ANONYME	Chapareillan (Clos du Cernon)	AI 682	<p>Cette observation 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 Cernon était initialement en zone Uab, et que cette même parcelle sera entourée par un zonage Ua et des parcelles Uc.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pourquoi ce classement particulier avec la présence d'un immeuble construit depuis plus de 10 ans sur la parcelle 682 ?</li> <li>- La modification est-elle motivée par un projet non évoqué durant la présentation du projet de PLU ?</li> </ul>
<b>Observation n°20</b>		n°12 N	Mr F. DRILLAT	Chapareillan Etraz	AD 85	<p>Mr F. DRILLAT s'étonne du classement Ut de la parcelle AD 85 (futur camping) et demande le reclassement en zonage A, ainsi que l'application des directives du PADD (affirmation des limites de l'urbanisation).</p> <p>Il évoque :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les nuisances potentielles pour les habitants (bruit, augmentation de la circulation, dérangement, etc...)</li> <li>- la directive du PADD (p 17) : « Préserver au mieux les trouées vertes et agricoles de Clessans, l'Etraz et le Carrel ».</li> </ul>
<b>Observation n°21</b>		n°13 N	Mr H. LECUYER	Chapareillan (Sud village ruisseau Cernon)	Parcelle limitrophe aux parcelles AH 447-448-449-450	<p>Mr LECUYER s'interroge sur la suppression d'Espaces Boisés Classés (EBC) le long du ruisseau Cernon et sur les raisons de cette suppression – ces zones EBC ayant fait récemment l'objet de défrichement sauvage, de déboisement et d'arrachages d'arbres.</p>

**Tableau de synthèse des observations 9**

				Localisation	Parcelles concernées	Objet de l'observation
	Registre papier	Registre numérique	Identification			
<b>Observation n°22</b>		n°14 N (+ registre papier)	Collectif de 50 habitants Mr P. MEILLER Mr J. MIELLET	Chapareillan Ensemble de la commune	Ensemble du PLU et sa conception	<p><u>Synthèse du collectif :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>2. Remise en cause des documents du PLU comme les services de l'Etat 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.</li> <li>3. Prise en compte tardive des besoins de densification entraînant des concentrations inadaptées pour un village de 3100 habitants.</li> <li>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.</li> <li>5. Incohérences entre PADD et OAP (notamment concernant la préservation des terres agricoles, l'optimisation des surfaces disponibles, la sécurité des accès).</li> <li>6. Les hameaux de montagne ne font plus partie des zones dignes d'intérêt au regard du développement harmonieux de la commune.</li> <li>7. Des projets conçus dans une perspective de métropole urbaine ne sont pas en correspondance avec un village.</li> </ol> <p><u>Argumentaire développé sur les points suivants</u> (10 pages) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</li> <li>- Choix et incidences du Rapport de présentation partie 2</li> <li>- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</li> <li>- Les emplacements réservés</li> <li>- Le règlement</li> <li>- L'eau</li> </ul>

**Tableau de synthèse des observations 10**

			Localisation	Parcelles concernées	Objet de l'observation	
Registre papier	Registre numérique	Identification				
<b>Observation n°23</b>		n°15 N (+ mail 21N)	Mr-Mme P. DIDIER	Chapareillan	AB 56 – AB 54	<p>Remet 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. Demande que les 2 parcelles soient reclassées en zone constructible UA.</p> <p>Les points évoqués sont les suivants :</p> <p><u>Concernant la parcelle AB 56 en zone A</u> : erreur de droit et manifeste d'appréciation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jurisprudence</li> <li>- pas de vocation agricole (aucun potentiel agronomique, biologique ou économique) – aucune activité agricole historique</li> <li>- contraire au rapport de présentation et aux documents graphiques du PLU</li> <li>- parcelle en secteur bâti, constructions récentes</li> <li>- desserte des réseaux eau, électricité</li> </ul> <p><u>Concernant la parcelle AB 54 en zone N</u> : erreur de droit et manifeste d'appréciation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- contraire à la définition « zone N » du code de l'urbanisme R.151-24</li> <li>- jurisprudence</li> <li>- parcelle bordée de constructions.</li> </ul>
<b>Observation n°24</b>		n°16 N	ANONYME	Sans objet	Sans objet	« Je suis d'accord avec les observations précédentes »

**Tableau de synthèse des observations 11**

				Localisation	Parcelles concernées	Objet de l'observation
	Registre papier	Registre numérique	Identification			
<b>Observation n°25</b>		n°17 N (mail) (+ courrier)	Cabinet BignonLebray	Chapareillan Le Carrel Chemin de l'empereur	AD 247-149-244	<p>Pour Mme E. BOUVET, le cabinet BL 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.</p> <p><u>Les points évoqués sont les suivants :</u>            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.</p> <p><u>Le cabinet BL souligne :</u>            - 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)</p>



## Tableau de synthèse des observations 12

				Localisation	Parcelles concernées	Objet de l'observation
	Registre papier	Registre numérique	Identification			
<b>Observation n°26</b>		n°18 N	Mme L. de CESARE	Chapareillan Chemin des muriers	Bord du Cernon	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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- possibilité pour le propriétaire de raser le bois</li> <li>- talus plus sensible aux pluies</li> <li>- possibles glissements de terrain</li> <li>- impact négatif sur la flore et la faune.</li> <li>- non préservation ou destruction d'un espace naturel.</li> </ul>
<b>Observation n°27</b>		n°19 N	Mr P. MISZEZUK Entreprise ESCOLLE BÉTON	Carrière Granulats Vicat Lieu-dit Cotagnié	Lieu-dit Cotagnié	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, il souhaiterait conserver le bénéfice des droits acquis pour continuer à développer sereinement l'activité.  <u>Point évoqué :</u> 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.  (Un plan est théoriquement joint, mais n'apparaît pas dans la contribution de Mr MISZEZUK).  * Article R.131-34-2 du code de l'urbanisme  <i>(Cette observation rejoint l'observation n°28 Granulats Vicat)</i>

### Tableau de synthèse des observations 13

				Localisation	Parcelles concernées	Objet de l'observation
	Registre papier	Registre numérique	Identification			
<b>Observation n°28</b>		n°20N (mail)	Mr P.J SERRET GRANULATS VICAT	Carrière Granulats Vicat Lieu-dit Cotagnié	Lieu-dit Cotagnié	<p>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.</p> <p>La prescription surfacique* actuelle est adaptée à l'activité de la carrière, mais ne le paraît pas pour les autres activités, à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur le plan administratif</li> <li>- par le fait que les installations abritent d'autres activités</li> <li>- sur le plan technique.</li> </ul> <p>Extrait de zonage joint au document.</p> <p>* Article R.131-34-2 du code de l'urbanisme</p> <p><i>(Cette observation rejoint l'observation n°27 Escolle Béton)</i></p>
		n°21N (mail) DOUBLON	<i>Doublon avec obs n°23 (15N)</i>			
<b>Observation n°29</b>		n°22N (mail)	Famille PAUL	Chapareillan Hauterive	ZB 70-166	<p>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.</p> <p>La famille PAUL habite une propriété ancienne datant du XIIème siècle reconnue historiquement, et qui faisait partie d'un ensemble historique dont la ferme séparée date également du XVème ou XVIème siècle.</p> <p>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).</p>

**Tableau de synthèse des observations 14**

			Localisation	Parcelles concernées	Objet de l'observation	
	Registre papier	Registre numérique	Identification			
<b>Observation n°30</b>		n°23N (mail)	ADDEN Avocats Mme DAMELET- PELURSON	Chapareillan La Cura	AC 553	<p>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.</p> <p><u>Historique de la parcelle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La parcelle avait déjà fait l'objet d'une expropriation partielle en 1975 pour le parking du cimetière (500 m2).</li> <li>- la parcelle fait l'objet d'un sursis à statuer pour un permis de construire pour un collectif de 4 appartements (févr 2022).</li> </ul> <p><u>Le classement en zone N au PLU n'est pas justifié et apparaît comme une erreur manifeste d'appréciation pour les raisons suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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)</li> <li>- de nouveaux aménagements et des équipements publics (équipement sportif et de loisirs) sont prévus sur des terrains voisins au Nord et à l'Est</li> <li>- le classement en zone N ne correspond pas au parti d'aménagement retenu par le PADD</li> <li>- 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).</li> <li>- 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).</li> </ul>

## Tableau de synthèse des observations 15

				Localisation	Parcelles concernées	Objet de l'observation
	Registre papier	Registre numérique	Identification			
<b>Observation n°31</b>	n°9P		Mr P. MARGUET	Chapareillan La ville	AC 57 – 454 Emplacement réservé n°11	Mr Marguet souhaite la suppression de la « réserve » de 120 m2 projetée sur son terrain (parcelle 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 beau mur 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 454) souhaitant préserver sa haie rue des Gantières menacé par l'élargissement de la rue. Cet élargissement inciterait également les conducteurs à rouler plus vite.
<b>Observation n°32</b>	n°10P		GFA L'EPINETTE METRAL (Cabinet Lachat-Mouronvalle)	Chapareillan	OAP n°3 L'EpINETTE AE 80-83-84-430-431-432-433-434-435 et partie de 82	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 conjoints 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.
<b>Observation n°33</b>	n°11P		Mme DURUISSEAUX Mr RUGGIERO	Les Atrus	D19-20	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.
<b>Observation n°34</b>	n°12P		Mr A. CARRAT	Chapareillan Rue de l'EpINETTE	AD 300-302	Mr Carrat demande le reclassement des parcelles AD 300-302 dont il est propriétaire en Espace Boisé Classé (EBC) pour la préservation de la faune, de la flore et du patrimoine naturel (espèces protégées) menacés par la densification massive de l'habitat.

Tableau de synthèse des observations 16

				Localisation	Parcelles concernées	Objet de l'observation
	Registre papier	Registre numérique	Identification			
<b>Observation n°35</b>	n°13P		Mme F. BOUSSON	Ensemble de la commune	Espaces naturels - Apiculture - Vocation touristique - Constructions durables - Règlement des zones A	<p>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 :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Valorisation des espaces naturels</u> : quelles actions concrètes et quelle utilisation pédagogique ? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Quelle information sur les EBC (un habitant signale des EBC défrichés) ?</li> <li>• Lac froment, de Bey mentionnés comme « menacés par la vigne » : quelle action en concertation avec les viticulteurs ?</li> <li>• Quelle protection spécifique des arbres remarquables ?</li> </ul> </li> <li>2. <u>Apiculture</u> : une étude apicole aurait été bienvenue. Quelle contribution de la commune à l'amélioration de l'autonomie alimentaire du secteur ? (production nourricière)</li> <li>3. <u>La vocation touristique et les moyens de développer le tourisme</u> seraient à préciser.</li> <li>4. <u>Il est question de favoriser les constructions « durables »</u> : 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 ?</li> </ol> <p><u>Question particulière</u> : 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.</p>
		n°24N (mail) DOUBLON	<i>Doublet avec obs n°30 (23N)</i>			

## OBSERVATION REÇUE APRÈS CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

				Localisation	Parcelles concernées	Objet de l'observation
	Registre papier	Registre numérique	Identification			
<b>Observation hors délai n°36</b>		N°25N mail	<b>Cabinet CCMC Avocats</b>	Chapareillan	<b>AH 46</b>	<p>CCMC Avocats, pour le compte de Wanda Immobilier, demande le reclassement total de la parcelle AH 46 en zone UC, sa partie Ouest étant classée en zone A au nouveau PLU.</p> <p>CCMC demande la correction de cette erreur sur le document graphique.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la parcelle correspond au jardin d'agrément de la propriété</li> <li>- la parcelle n'a ni potentiel, ni intérêt agricole, et ne concourt pas à une vaste zone agricole au sens des articles R.151-22 du code de l'urbanisme.</li> </ul> <p><i>(Cette observation rejoint l'obs n°12 EBC Avocats)</i></p>

#### **IV. LES DIFFÉRENTES OBSERVATIONS DE L'ENQUÊTE**

Les **35 observations\*** de l'enquête publique sont regroupées dans un document séparé, joint à ce procès-verbal de synthèse.

*\* L'observation reçue après enquête publique est jointe également*

# ANNEXES

## Données chiffrées du registre dématérialisé

1. Synthèse du registre en fin d'enquête
2. Consultations journalières
3. Consultations des documents du dossier