

DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE
COMMUNE de SAINT-PAUL DE VARCES

ENQUÊTE PUBLIQUE

PROJET D'ÉLABORATION DU
PLAN LOCAL d'URBANISME

PRÉSENTÉ PAR
LA COMMUNE de SAINT-PAUL DE VARCES

RAPPORT
DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

le 24 février 2014

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

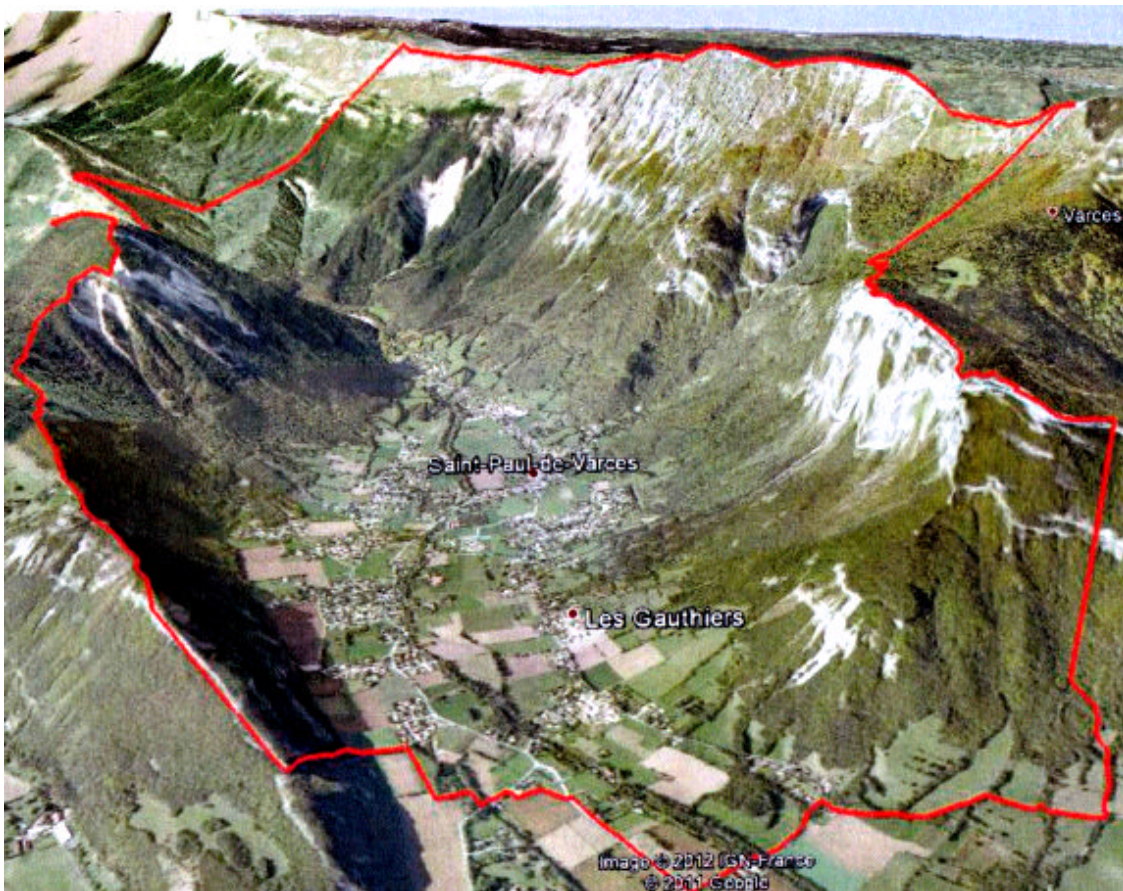
MICHEL BADEL

SOMMAIRE

1.	LA COMMUNE DE SAINT-PAUL DE VARCES.	4
2.	OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE (EP).	5
2.1.	Du POS existant au projet de PLU.	5
2.2.	Le projet de PLU.	5
2.2.1.	Motifs de la révision du POS et élaboration d'un projet de PLU.	5
2.2.2.	Le rapport de présentation.	6
3.	TEXTES APPLICABLES.	15
4.	CONCERTATION PRÉALABLE AVEC LA POPULATION.	16
4.1.	Déroulement.	16
4.2.	Commentaires du CE.	16
5.	DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.	18
5.1.	Dispositions administratives et réglementaires.	18
5.2.	Publicité.	18
5.3.	Affichages.	18
5.4.	Dossier mis à la disposition du public.	19
5.4.1.	Pièces constitutives du dossier PLU.	19
5.4.2.	Avis des Personnes Publiques Associées	19
5.4.3.	Courriers adressés ou remis au CE par le public	19
5.4.4.	Registres d'enquête publique :	20
5.5.	Visites, réunions, échanges téléphoniques.	20
6.	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES – PPA.	21
6.1.	Préfecture de l'Isère et DDT 38.	21
6.1.1.	Consommation de l'espace.	21
6.1.2.	Risques naturels.	22
6.1.3.	Assainissement.	22
6.1.4.	Autres remarques.	23
6.2.	Conseil Général de l'Isère.	23
6.2.1.	Gestion économe du foncier.	24
6.2.2.	Mixité sociale.	24
6.2.3.	Modes actifs de déplacements.	24
6.2.4.	Patrimoine.	24
6.2.5.	Corridors écologiques.	24
6.3.	Chambre d'agriculture de l'Isère.	24
6.3.1.	Rapport de présentation.	24
6.3.2.	Règlement documents graphiques.	24
6.3.3.	Règlement document écrit.	24
6.4.	Établissement Public du SCoT de la région urbaine grenobloise.	25
6.4.1.	Surface zones U et AU.	25
6.5.	Grenoble-Alpes Métropole.	26
6.6.	Parc Naturel Régional du Vercors.	27
6.7.	Centre Régional de la Propriété Forestière.	27
6.8.	Institut National de l'Origine et de la Qualité.	27
6.9.	Commune de Varcès.	28
7.	RÉUNIONS ET ENTRETIENS TÉLÉPHONIQUES.	28
7.1.	Visites sites.	28
7.1.1.	Champ Charrier avec M. Roland TASCA.	28
7.1.2.	Mas de l'Encluse avec M. Vincent COULON et ses enfants.	28
7.1.3.	Aux Raclès avec M. François ARREDONDO.	28
7.2.	Réunions, conversations téléphoniques.	29
7.2.1.	Agriculture.	29
7.2.2.	Risques naturels.	30

7.2.3. SCoT RUG. _____	32
7.2.4. École primaire publique les ÉPIS D'OR. _____	32
8. OBSERVATIONS DU PUBLIC. _____	33
8.1. Observations sur registres. _____	33
8.1.1. Avis favorables – arguments : _____	33
8.1.2. Demandes particulières : _____	35
8.1.3. Observations verbales que j'ai recueillies en permanences : _____	36
8.1.4. Avis défavorables – arguments. Généralités : _____	37
8.2. Courriers reçus en Mairie. _____	41
8.2.1. Demandes particulières avec observation / registre : _____	41
8.2.2. Demandes particulières sans observation / registre : _____	44
8.2.3. Avis défavorables – arguments. Généralités _____	48
9. OBSERVATIONS DU CE – RÉPONSES DE LA COMMUNE. _____	58
10. RÉPONSES DE LA COMMUNE AUX PPA. _____	67
10.1. Préfecture / DDT. _____	67
10.2. Conseil général de l'Isère. _____	70
10.3. Chambre d'agriculture de l'Isère. _____	70
10.4. EP SCoT. _____	71
10.5. METRO. _____	73
10.6. INAO. _____	74
11. SYNTHÈSE. _____	75
12. ANNEXES. _____	80
12.1. Arrêté d'ouverture d'enquête publique. _____	80
12.2. Constat d'affichage par huissier. _____	80
12.3. Avis de parution presse. _____	80
12.4. Revue Municipale "Votre Village n° 70". _____	80
12.5. Certificat d'affichage. _____	80
12.6. Avis des PPA. _____	80
12.7. Communication des observations. _____	80
12.8. Mémoire en réponse Commune. _____	80
12.9. Courrier demande prolongation rapport (CE 10/02/2014). _____	80
12.10. Courrier accord prolongation (Maire 11/02/2014). _____	80
12.11. 3 registres d'enquête publique. _____	80
12.12. 51 courriers remis au CE. _____	80
12.13. Dossier PLU. _____	80

1. LA COMMUNE DE SAINT-PAUL DE VARCES.



Vue de Saint-Paul de Varcès en direction du Sud-ouest

La commune de Saint-Paul de Varcès est située dans le département de l'Isère à 15 km au sud-sud-ouest de Grenoble, elle fait partie du canton de Vif.

Depuis 2005, la commune fait partie de la MÉTRO (Communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole) qui, au 1^{er} janvier 2014, réunissait 49 communes et 440 000 habitants sur un bassin de vie de 55000 hectares.

La commune s'étend sur une superficie de 1989 ha avec une altitude variant de 293 m à 2047 m. Le centre du village est situé à, environ, 400 m d'altitude.

La commune se trouve dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Vercors.

La commune n'est pas soumise à la loi Montagne.

Ceinturé, partiellement, par des reliefs, le territoire de la commune s'ouvre vers le Nord-est en direction du bassin grenoblois.

Occupant une vallée approximativement en forme de U (en coupe verticale), le territoire de la Commune est bordé :

À l'Ouest, par le rebord Est du Vercors : Roc Cornafion (2049 m), rochers de l'Ours, Crête des Crocs, Pic St Michel.

À l'Est, par la montagne d'Uriol, rochers de Brise-Tourte, Pieu ou le Bémont (1270 m).

Au Sud, par le bec de l'Échaillon ou Pal de Fer (1262 m).

Le Lavanchon prend sa source sur la commune du Gua, dans le Bois de Prélenfrey, au Nord du Col de l'Eperrimont à 1200 m d'altitude, dans les éboulis des contreforts orientaux du Vercors. Son cours emprunte ensuite le fond de vallée de Saint-Paul de Varcès, il traverse la commune de Varcès Allières et Risset et se

jette dans le Drac sur le territoire de la commune de Claix. Le Lavanchon collecte de nombreux ruisseaux en rives gauche et droite. Compte tenu des fortes pentes et par fortes précipitations, ces ruisseaux présentent des écoulements torrentiels avec des débits solides importants. Le Lavanchon, alors, présente un régime torrentiel.

La vallée du Lavanchon a été occupée par l'homme depuis longtemps : découverte d'une nécropole préhistorique aux Racles. Au Moyen-âge et jusqu'à la Révolution, Saint-Paul de Varcès est une paroisse de Varcès, de laquelle elle est détachée en 1791.

La vallée est restée longtemps isolée et a connu un faible développement jusqu'au milieu du XX^e siècle, vraisemblablement en raison d'une petite surface agricole utile.

Saint-Paul de Varcès est une commune à la fois périurbaine, rurale et de montagne (en termes de paysages plutôt que de mode de vie).

La commune a connu un déclin démographique jusque dans les années 1930 (373 habitants en 1936) pour, ensuite, croître très rapidement à partir des années 1970 : 500 habitants en 1970, 941 habitants en 1982, 1530 habitants en 1990, 1845 en 1999, 1990 en 2006 et 2167 en 2010.

En 2003, la commune comptait 30 % de moins de 20 ans et 13,6% de plus de 60 ans, en 2010 elle comptait 25% de moins de 20 ans et 18,5 % de plus de 60 ans. Ces valeurs montrent un vieillissement rapide de la population. Fin 2013, à l'occasion des inscriptions sur les listes électorales, la commune comptait 1877 électeurs pour 2295 habitants soit 18 % de moins de 18 ans, ce qui laisse à penser que le pourcentage de 25% de moins de 20 ans de 2010 a encore dû baisser.

9,7 % des actifs travaillent dans la commune.

2. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE (EP).

2.1. Du POS existant au projet de PLU.

La commune de Saint-Paul de Varcès dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 1981, il a fait l'objet d'une révision le 15 février 1996 et de 5 modifications le 20 novembre 2003, le 12 décembre 2005, le 30 mai 2006, le 18 septembre 2007 et le 22 mars 2010.

Cette dernière modification a été annulée par jugement du Tribunal Administratif (TA) de Grenoble le 29 novembre 2012. La Commune a interjeté appel de cette décision. Par son arrêt du 11 juin 2013 la Cour Administrative d'Appel de Lyon a rejeté la requête de la Commune de Saint-Paul de Varcès confirmant ainsi l'annulation de la modification du POS du 22 mars 2010 par le TA de Grenoble.

Par sa délibération du 12 décembre 2005 le Conseil Municipal (CM) décide de mettre en révision le POS et de le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU) et définit les modalités de la concertation avec la population.

Le 2 septembre 2013 Monsieur le Maire présente le bilan de la concertation au CM qui, après délibération et à l'unanimité, approuve ce bilan de la concertation et arrête le projet de PLU.

2.2. Le projet de PLU.

Ce paragraphe est une synthèse du Rapport de Présentation du dossier de PLU mis à la disposition du public pendant la durée de l'EP.

2.2.1. Motifs de la révision du POS et élaboration d'un projet de PLU.

La délibération du CM du 12 décembre 2005 (extraits ci-après en italique) expose que la révision du POS et sa transformation en PLU est rendue nécessaire :

- *Pour être conforme à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et aux articles du Code de l'urbanisme correspondants.*
- *Pour être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Grenobloise.*

La municipalité de Saint-Paul de Varcès souhaite donc engager une véritable réflexion d'ensemble sur le territoire communal Permettant de déterminer les grands axes d'une politique urbanistique Qui devra mettre en cohérence des objectifs :

- *De qualité de vie.*
- *De développement économique,*
- *De mixité sociale et urbaine.*
- *D'économie d'espace.*
- *De mise en valeur des espaces naturels.*
- *De développement des équipements publics.*
- *De préservation de l'environnement.*

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation des terrains doivent être examinées avec le souci permanent d'un développement harmonieux et rationnel du territoire.

Cette urbanisation devra prendre en compte le tissu urbain existant et son organisation territoriale particulière en hameaux.

Deux motifs supplémentaires, depuis 2010, viennent s'ajouter aux deux premiers présentés en début de ce §, à savoir :

- Conformité du PLU avec la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE dite loi "Grenelle II") du 12 juillet 2010.
- Compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Urbaine Grenobloise (SCoT RUG) approuvé le 21 décembre 2012 et exécutoire depuis mars 2013, se substituant au Schéma Directeur de la Région Grenobloise.

2.2.2. Le rapport de présentation.

PARTIE 1 DIAGNOSTIC.

Concernant la situation géographique, l'histoire, les évolutions de la population de Saint Paul de Varcès, on se reportera au § 1 ci-avant.

Logement :

En raison de la proximité de l'agglomération grenobloise, les prix du foncier sont élevés et croissants. Jusqu'en 2000 l'urbanisation est axée sur la maison individuelle.

En 1965 : 200 logements, en 2012 : 810 logements. Après une période de forte production de logements neufs de 1975 (261 logements) à 1995 (600 logements) ralentissement et même stagnation entre 2010 et 2012 (12 logements en 2 ans).

On compte 94 % de résidences principales et 96 % de maisons individuelles. On note une majorité de grands logements individuels (60% de logements de 5 pièces et plus – moyenne 37,6 % en Isère). Moyenne de 2,8 personnes par logement. 60 % des ménages ont emménagé depuis plus de 10 ans.

Offre réduite en petits logements, en locatif, inexistante en locatif social.

Activités économiques.

Agriculture : elle se limite à la vallée du Lavanchon. Depuis 1965 une part importante du territoire agricole a été consommée par l'urbanisation. Le nombre d'exploitations domiciliées sur la commune est passé de 17 en 1988 à 7 en 2010 et 4 en 2013.

Forêt : située majoritairement sur les fortes pentes, la forêt privée est morcelée (250 propriétaires), peu ou mal exploitée compte tenu des difficultés d'accès. Une partie (347 Ha) de la forêt domaniale RTM du Gerbier (1121 Ha) se trouve sur le territoire de Saint-Paul de Varcès.

Autres activités : 1 boulangerie, 1 fruits et légumes, 2 restaurants, 1 salon de coiffure, 1 taxi, 1 agent immobilier, 1 cabinet d'infirmières, 1 cabinet de kinésithérapie, une vingtaine d'artisans ou entreprises du BTP / espaces verts.

Accès et transports en commun :

La seule voie de communication est la RD 107 qui rejoint la RD 1075 (Bourg en Bresse – Grenoble – Sisteron) et l'autoroute A 51 (Grenoble – col du Fau) sur la Commune de Varcès Allières et Risset. Vers le sud-ouest, la RD 107 se termine en cul-de-sac au niveau de la place de la Mairie de Saint-Paul de Varcès.

98 % des ménages possèdent au moins 1 voiture, 71,4 % des ménages possèdent 2 voitures ou plus.

Transports en commun : 1 navette entre la Place du village et le terminus de la ligne 1 de la TAG à Varcès, fréquences en fonction des heures de pointe.

Forte dépendance à l'automobile due à la grande diversité des horaires des personnes ayant leurs activités hors de Saint-Paul de Varcès (90 % de la population).

PARTIE 2 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.

Milieux aquatiques.

Eaux superficielles : structuration du territoire autour du LAVANCHON prenant sa source près du col d'Éperrimont, il collecte 12 ruisseaux en rive gauche et 2 en rive droite. De nombreux petits thalwegs de versant, non pérennes, alimentent les ruisseaux ci-avant.

Le Lavanchon présente une bonne qualité des eaux dans sa partie amont, également en partie aval sauf en 2010 : mauvais état chimique. Il a connu de nombreuses crues.

Eaux souterraines : nappes alluviales en fond de vallée. En versant du Vercors émergences liées au caractère karstique du massif, elles alimentent 3 captages d'eau potable : les Rioux, les Guthins, les Mousses.

La gestion des eaux doit suivre les prescriptions :

Du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Rhône Méditerranée.

Du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Drac Romanche.

Du Contrat de rivière Gresse Lavanchon et Drac aval signé le 23 octobre 2008 par le Préfet de l'Isère, l'Agence de l'eau et les collectivités locales. La structure porteuse est le SIGREDA (Syndicat Intercommunal de la Gresse et du Drac aval) en lien avec le SIL (Syndicat Intercommunal du Lavanchon) regroupant les 3 communes de Saint - Paul de Varcès, Varcès Allières et Risset, et Claix.

Milieux naturels et biodiversité :

Il n'y a aucune zone Natura 2000 à moins de 6,5 km de la commune.

Le Réseau Écologique Départemental de l'Isère (REDI), établi en 2001 par le Conseil Général de l'Isère, distingue trois types de continuums sur la commune :

Continuum des zones thermophiles : habitats des orthoptères (notamment : grillons, sauterelles, criquets) et des reptiles thermophiles, sous les rochers de la Bourgeoise.

Continuum forestier : favorable aux ongulés tels le chevreuil ou le sanglier, à l'interface des zones forestières.

Continuum hydraulique : au niveau du Lavanchon et du torrent des Charbonniers, favorables aux batraciens, odonates (libellules) et reptiles aquatiques.

Dans le cadre du PLU, ces continuums ne sont pas interrompus sur la commune.

Trame Verte et Trame Bleue du SCoT :

La Trame Verte relie les deux massifs de la montagne d'Uriol (sur le territoire de la commune de Varcès) et du Vercors à l'extrême nord et sur le territoire de la commune de Saint-Paul de Varcès.

La Trame Bleue part de la confluence du ruisseau des Charbonniers et du Lavanchon jusqu'à la confluence de ce dernier avec le Drac, les zones humides de Meinget et du ruisseau du Lavanchon ont été intégrées.

Zones humides du Meinget et du Lavanchon :

D'une superficie, respectivement, de 5,8 ha et 47,2 ha ces zones humides remplissent des fonctions hydrobiologiques (épuration, prévention des inondations), biologiques (faune, flore), socio-économiques (pâturage, pêche, chasse).

ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique) :

trois ZNIEFF de type I sur la commune :

Crêtes orientales du massif du Vercors (30 % du territoire communal),
Forêt des rochers de la Bourgeoise (9 % du territoire communal),
Montagne d'Uriol (10 % du territoire communal).

Une ZNIEFF de type II sur la commune :

Hauts plateaux du Vercors (33 % du territoire communal).

ZICO (Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux) :

La ZICO des Hauts plateaux du Vercors et forêt des Coulmes s'étend du versant oriental du Vercors jusqu'au contact avec la vallée de Saint-Paul de Varcès. Elle abrite plusieurs espèces nicheuses, notamment, le circaète Jean le blanc, l'aigle royal, le faucon pèlerin, le tétras lyre, le grand-duc d'Europe...

Inventaires faunistiques et floristiques :

Bases de données pour la flore : l'association Gentiana :

400 espèces floristiques identifiées dont plusieurs sont protégées, notamment, le narcisse trompette, la primevère auricule, le sabot de Vénus d'Europe...

Bases de données pour la faune : la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO) :

Une centaine d'espèces d'oiseau a été recensée sur le territoire communal.
4 espèces de chauves-souris.
14 espèces de mammifères.
6 espèces de reptiles.
7 espèces d'amphibiens.
7 espèces d'odonates (libellules).
17 espèces de papillons.

Risques naturels.

La "Carte R111-13" a été approuvée par arrêté préfectoral du 28/12/1993, elle présente une valeur réglementaire opposable aux tiers.

Une carte des aléas a été réalisée en octobre 2009 par Alpes-Géo-Conseil et RTM 38. Les périmètres d'aléas sont plus précis et plus larges que ceux de la Carte R111-13.

Cette carte des aléas 2009 a été révisée en mai 2013 par Alpes-Géo-Conseil et RTM 38. Cette carte des aléas 2013 est jointe au dossier présenté à l'EP.

Un tableau (page 105 du rapport de présentation) complété par la carte au 1/5000° "zonage des risques soumis à des prescriptions spéciales" présente la transcription des aléas en prescriptions réglementaires du PLU.

Le territoire de la commune est soumis aux aléas suivants :

Crues rapides de rivières (La Suze et la Marjoère)

Inondations en pied de versant
Crue des torrents et ruisseaux torrentiels (Lavanchon et ses affluents)
Ruissellement et ravinement sur versant
Glissements de terrain
Chutes de pierres et de blocs
Avalanches

Les plans de zonage (Règlement graphique du dossier de PLU) :

N°1 au 1 / 2500°

N°2 au 1 / 2500°

N°3 au 1 / 5000°

complétés par le Cahier des prescriptions spéciales accompagnant le zonage des risques (Documents informatifs du dossier PLU) présentent la traduction des aléas en zonage des risques avec réglementation spécifique (Zones inconstructibles, constructibles avec prescriptions spéciales et recommandations).

Phénomènes observés sur la commune :

Au XVII^e siècle le village a été rasé (actuellement lieu dit Les Ruines) par un écoulement en provenance des rochers de la Bourgeoise.

Du XVII^e siècle à nos jours : éboulements et écroulements ont été observés sur les versants du Vercors et du Pieu. Laves torrentielles, crues le long du Lavanchon et de ses affluents, de la Suze et de la Marjoère. Glissements de terrain, éboulements, fluages sur le versant de la montagne d'Uriol. La commune et le RTM 38 ont réalisés de nombreux ouvrages en vue de diminuer les aléas : barrages, digues, seuils, curages et recalibrages des lits de certains cours d'eau, reboisements, plages de dépôts sur la plupart des torrents à risques. Merlons pare-blocs au-dessus de certaines zones bâties coté Vercors (lieu-dit les Hameaux du Sorbiers et le site de la centrale hydroélectrique).

La commune fait partie de la zone de sismicité 4 (moyenne).

Ressources et alimentation en eau potable.

Les 3 captages :

Des Rioux

Des Guthins

Des Mousses

Assurent largement les besoins en eau potable de la commune. Le rendement du réseau étant médiocre (50 % = fuites réseaux), son amélioration permettrait de faire face à une éventuelle demande supplémentaire.

Les périmètres de protection des captages ont été définis dans le rapport de l'hydrogéologue agréé (S. du Chaffaut 2002), ils sont inscrits en tant que servitudes d'utilité publique. Néanmoins, la commune et les services de l'état concernés devraient diligenter la procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

Assainissements collectifs et individuels.

Plus de la moitié des abonnés de Saint-Paul de Varcès n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est assuré par la METRO.

Le rapport de présentation ne présente pas d'analyse de l'état des installations d'assainissement non collectif.

Le réseau d'assainissement collectif est raccordé à la station Aquapole.

Réseau numérique ADSL.

L'éloignement de Saint-Paul de Varcès par rapport au nœud de raccordement de Varcès entraîne un affaiblissement de 50 à 70 dB (selon que l'on soit au nord ou au sud du village) ce qui limite considérablement les débits.

Qualité de l'air.

Il n'y a pas de mesures spécifiques concernant Saint-Paul de Varces. La station la plus proche est à Vif dont les mesures permettent de conclure que la qualité de l'air est : bonne en matière de dioxyde d'azote (NO₂), moyenne en matière de poussières en suspension (PM₁₀) et d'ozone (O₃).

Environnement sonore.

Le Conseil général a compté environ 2000 véhicules/jour sur la RD 107. Il n'y a pas eu de mesures in-situ à Saint-Paul de Varces, les modélisations montrent que les seuils de 68 dB(A) en Lden (journée) et de 62 dB(A) en Ln (nuit) ne sont pas dépassés.

PARTIE 3 JUSTIFICATION DES CHOIX.

Tout d'abord, on se reportera au § 2.2.1. "Motifs de la révision du POS et élaboration d'un projet de PLU".

Mise en cohérence de (extrait de la délibération du CM du 12 décembre 2005) :

- qualité de vie.
- développement économique,
- mixité sociale et urbaine.
- économie d'espace.
- mise en valeur des espaces naturels.
- développement des équipements publics.
- préservation de l'environnement.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation des terrains doivent être examinées avec le souci permanent d'un développement harmonieux et rationnel du territoire.

Cette urbanisation devra prendre en compte le tissu urbain existant et son organisation territoriale particulière en hameaux.

Orientations de l'État (extraits du Porter à connaissance du Préfet de l'Isère) : gestion économe de l'espace, optimisation du potentiel foncier dans l'enveloppe urbaine en densifiant raisonnablement, réalisation de logements pour participer à l'effort de production de logements de la métropole grenobloise, besoins en logements sociaux (bien que Saint-Paul de Varces ne soit pas soumise à l'obligation de 20 % de logements sociaux).

Objectifs du SCoT : le SCoT fixe les limites de préservation des terres agricoles et naturelles, détermine les trames vertes et bleues de continuités écologiques, fixe un objectif minimum de production de logements neufs de 5,5 logements/an/1000 habitants soit 12 logements neufs / an pour Saint-Paul de Varces, définit la consommation de terrain pour l'habitat neuf en vue d'atteindre des objectifs de densité optimale, demande de privilégier les constructions dans les espaces urbains centraux.

Objectifs du PLH (Programme Local de l'Habitat) 2010 - 2015 : hypothèse basse 140 logements neufs / 6 ans, hypothèse haute 260 logements neufs / 6 ans soit 23 à 43 logements /an pendant 6 ans. Si hypothèse haute, la commune doit produire au moins 20 logements sociaux au cours des 6 années.

Le projet de PLU prévoit la production de 260 logements neufs sur 10 ans, correspondant sensiblement à l'hypothèse basse du PLH.

En réduisant le périmètre des zones urbanisées ou urbanisables et en ajustant le potentiel foncier avec les probabilités de réalisation à échéance de 10 ans, le projet de PLU est compatible avec les objectifs du SCoT.

Le règlement permet une densification significative des différentes zones urbanisées.

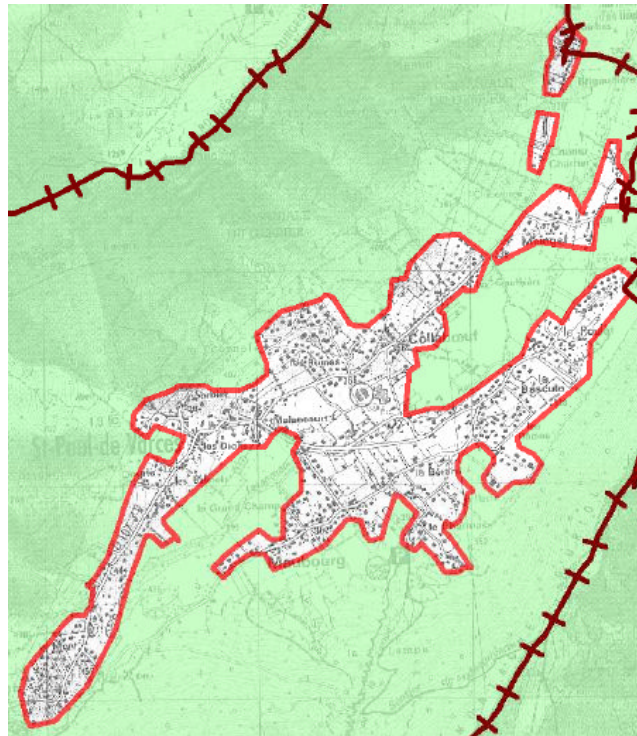
Les secteurs d'extension de l'urbanisation hors zones de densification correspondent à des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), ils représentent moins de 8 ha.

Les "Secteurs Urbains Centraux" totalisant environ 7 ha constituent les principales extensions de l'urbanisation. Il s'agit :

du secteur du Villarey (3 ha) à proximité immédiate de la mairie, de l'église, de l'école.

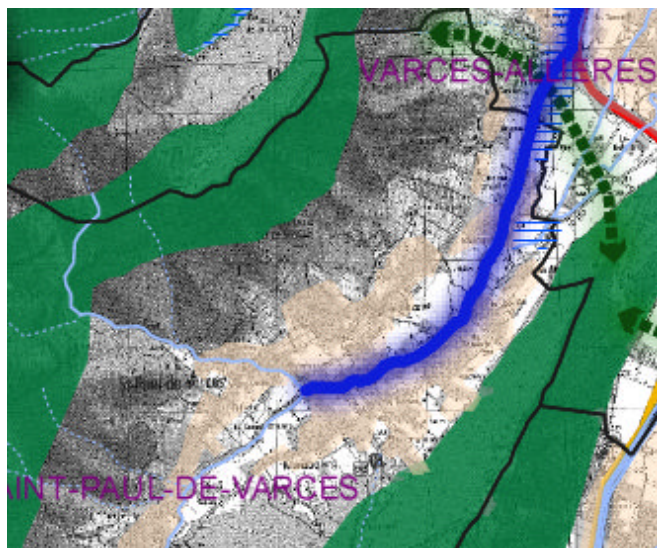
Du secteur de Grand champ (3,8 ha) à environ 500 m du centre village, le long de la RD 107.

Les principaux cours d'eau sont maintenus en espaces naturels. Le SIGREDA, le SIL et le RTM ont engagé des études et des travaux sur le cours amont et aval du Lavanchon, inscrivant ainsi le projet de PLU dans le cadre du SDAGE Rhône-Méditerranée, du SAGE Drac-Romanche.



St Paul de Varces / SCoT extrait DOO carte des limites des espaces N – A et F

Trames verte et bleue.



Trame verte

Réservoirs de biodiversité
pour préserver les richesses du territoire

- Réservoirs de biodiversité (reconnus par un statut de protection, de gestion ou d'inventaire national)
- Réservoirs de biodiversité complémentaires (enjeux de biodiversité identifiés par des expertises et inventaires locaux)

Corridors pour assurer et garantir la fonctionnalité écologique du territoire

- Connexions naturelles d'intérêt écologique et/ou soumises à pression urbaine
- Périmètres de projet pour le maintien et la remise en bon état des continuités écologiques (ex: "Couloirs de vie ")

Trame bleue

- Zones humides identifiées par l'inventaire départemental (Avenir, 2010)
- Cours d'eau et tronçons de cours d'eau reconnus comme réservoirs de biodiversité
- Cours d'eau et tronçons de cours d'eau de la BD Carthage (permanent et temporaire) précision 1/50 000 ème

Ce document issu du SCoT montre :

Une trame verte reliant la montagne d'Uriol (son extrémité nord-est est sur la commune de Varces) et le piémont du Vercors sur St Paul de Varces au lieu-dit La Raviolle.

Une trame bleue suivant le tracé du Lavanchon à partir de la confluence du ruisseau des Charbonniers jusqu'au Drac.

Ces continuités sont respectées dans le projet de PLU.

JUSTIFICATIONS DU PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

Consolider le cœur de village et prolonger les pôles d'urbanisation existants, pour une identité préservée et un développement maîtrisé de la commune.

Création d'un cœur de village. Petits pôles à conforter. Pôles à créer. Garantir l'activité agricole, ménager des réserves à long terme.

Modérer et contrôler la croissance, avec priorité au remplissage du tissu existant et aux projets d'ensemble.

L'hypothèse basse du PLH 2010-2015 est retenue, amenant à prévoir la production de 260 logements nouveaux. Densifier l'existant. Division, réhabilitation de bâtiments existants, division de terrains partiellement bâtis.

Conforter l'agriculture, développer l'activité diffuse compatible avec l'habitat.

L'activité agricole reste un enjeu fort, malgré la forte diminution du nombre d'actifs agricoles. Attirer des activités de service de proximité, le travail à domicile.

Préserver les milieux naturels et les continuités existantes.

Respecter les continuités écologiques et les dégagements paysagers essentiels.

Consolider et optimiser les réseaux et les énergies.

Aller dans le sens d'un meilleur rendement des réseaux existants.

Favoriser les transports collectifs et organiser les déplacements internes.

Adapter l'offre de transports en commun à la demande des usagers. Regrouper les équipements collectifs.

Optimiser le regroupement des équipements et des services publics.

Création d'un nouvel espace polyvalent au cœur de village. Réserve foncière pour installations techniques à l'écart du village

Modérer la consommation d'espaces en optimisant toutes les opportunités.

L'enveloppe urbaine du zonage du PLU correspond aux besoins et au potentiel de développement sur 10 ans. La nouvelle urbanisation comportera de l'habitat individuel, de l'habitat intermédiaire ou en petit collectif. Le règlement permettra une diversification des types d'habitats.

RÈGLEMENT GRAPHIQUE.

Zone Ua :

Parties agglomérées les plus denses de la commune. Constructions nouvelles possibles : habitations, commerces, bureaux, artisanat, équipements publics.

Zone Ub :

Parties à développer en continuité des zones agglomérées existantes. Constructions nouvelles, identiques à celles décrites en zone Ua, avec une densité moyenne.

Zone Uc :

Parties déjà urbanisées, habitat individuel diffus ou groupé. Constructions nouvelles, identiques à celles décrites en zone Ua, avec une densité moyenne.

Zone Au :

Zone d'urbanisation future (Grand Champ). Conditions d'ouverture à l'urbanisation : projet d'ensemble, infrastructures nécessaires, nécessite une modification ou révision du PLU.

Zone A :

Accueil et développement des activités agricoles. Équipements collectifs si nécessaires. Comprend une zone Ah : habitations existantes isolées dans le territoire agricole avec extensions limitées possibles sans création de nouveaux logements.

Zone N :

Zones naturelles non équipées, protégées en raison de : qualité du site, intérêt écologique, faunistique et floristique, continuité d'un espace d'intérêt écologique, zones à risques naturels. Comprend une zone Nlo destinée aux loisirs de plein air permettant des constructions et installations liées à ces activités. Toute autre construction y est interdite.

Répartition entre les nouvelles zones U :

Les zones Ua, Ub et Uc regroupent les zones UE, Ujc NAa du POS.

Régularisation du contour des zones urbanisées :

Les jardins d'agrément d'habitations existantes sont placés en zone U.

Confortement de polarités existantes ou à créer :

Le secteur du Villarey, classé en zone Ub, présentera une urbanisation à densité optimale, il fait l'objet d'un schéma d'ensemble décrit dans l'OAP 1 (Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Le secteur du Grand Champ classé en zone AU pourra être urbanisé en deux temps, la première moitié pendant la durée du PLU (10 ans) dans le cadre de l'OAP 2.

Extensions à la marge :

Création d'un petit lotissement à Niguière optimisant un foncier existant correctement orienté et desservi, dans le cadre de l'OAP 3.

BILAN DES SURFACES.

Page 169 du Rapport de présentation :

Zones POS	Surfaces POS ha	Zones PLU	Surfaces PLU ha	Observations
Total U	56,5	Ua, Ub, Uc	151,2	
Total NA / AU	50,3	AU	3,8	Grand Champ
NB	47,7			
<i>TOTAL U>>NB</i>	<i>154,5</i>	<i>U et AU</i>	<i>155</i>	<i>Dont régularisation : 1,2 ha + 1,7 ha réserves équipements publics</i>
<i>Total zones agricoles</i>	<i>166,5</i>	<i>A + Ah</i>	<i>239,4</i>	<i>4ha en Ah (14 maisons existantes)</i>
<i>Total zones naturelles</i>	<i>1648</i>	<i>N + Nlo</i>	<i>1598,2</i>	<i>Nlo : loisirs de plein air</i>
TOTAL	1969		1992,6	

POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT ET CONSOMMATION D'ESPACES.

Page 172 du Rapport de présentation :

Zone	Type de potentiel	Surface disponible ha	Potentiel maxi logements hors rétention	Potentiel réaliste logements
Ua	Division bâtiments anciens		Non évaluable	10
Ub	Opérations d'ensemble (Villarey) Remplissage diffus (Tapaux) Renouvellement (salle polyvalente)	3,4	165	130
Uc	Remplissage diffus dans limites POS Subdivision grands tènements (SCoT) Subdivisions parcelles bâties Extensions	12,9 dont 12 déjà bâtis	135	45
AU	Grand Champ	3,8	150	75*
A, Ah		0	0	0
N		0	0	0
TOTAL			450	260

* : Phasage de l'opération en 2 temps (50% pendant la durée du PLU ~ 10 ans).

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER).

Le PLU propose 13 emplacements réservés concernant, notamment, des créations ou aménagements de voiries, extension du cimetière, extension de la déchetterie, aménagement d'un terrain de sport, périmètres de protection des captages d'eau potable, ouvrages hydrauliques sur des torrents.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC).

Le PLU ne prévoit aucun boisement classé EBC. Le classement en zone naturelle N protège suffisamment les espaces naturels intéressants tout en permettant des travaux d'amélioration de la ripisylve, des cours des torrents et d'exploitation de la forêt qui ne seraient pas possibles dans le cas de classement en EBC.

RÈGLEMENT ÉCRIT.

Il est constitué :

Des 16 articles réglementaires définis dans un glossaire.

Ces 16 articles traitent, notamment, de l'occupation et utilisation du sol, des conditions de desserte (voirie et réseaux), des implantations et aspects des constructions, des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Dans son Titre VI, on trouve des prescriptions relatives aux risques naturels.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).

Elles concernent les trois OAP du PLU :

OAP 1 secteur du Villarey

OAP 2 secteur du Grand Champ

OAP 3 secteur À Niguière

Chacune de ces trois OAP traite des points suivants :

Situations, questions, enjeux.

Objectifs.

Hypothèses.

Principes et conditions d'aménagement.

Orientations de programmes.

Traduction réglementaire.

Enjeux environnementaux.

PARTIE 4 INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.

Consommation d'espace par l'urbanisation :

10 ha de terrain classé en zone urbaine ou urbanisable au POS ont été classé en zone A (agricoles) ou en zone N (naturelles).

La densification du tissu urbain existant se fera sans consommation d'espaces nouveaux, sans infrastructures nouvelles.

La création de nouveaux logements dans les constructions existantes va dans le sens d'une économie d'espaces.

Milieux naturels :

Ils occupent une place importante dans la commune.

Les grandes orientations et les continuités du SCoT sont respectées.

Risques naturels :

L'urbanisation future reste à l'écart des risques naturels qui sont identifiés et transcrits dans les documents du PLU. Certaines zones de l'urbanisation existantes sont en zones de risques naturels identifiés.

Ressources et réseaux :

Le PLU ne nécessite pas d'extension significative des différents réseaux. À terme, il réduira la proportion d'assainissement non collectif (densification des zones desservies par l'assainissement collectif).

Pollutions et nuisances :

La commune est peu exposée aux nuisances de l'agglomération grenobloise, le PLU n'entraînera pas d'augmentation significative des pollutions et nuisances.

3. TEXTES APPLICABLES.

La Loi SRU.

La Loi Urbanisme et Habitat.

La loi ENE.

Le Code de l'Urbanisme.

Le Code de l'environnement.

La DTA Alpes du Nord (non opposable car le décret d'approbation en Conseil d'État n'a pas été pris).

Le SCoT de la Région Urbaine Grenobloise (approuvé le 21 décembre 2012 - exécutoire depuis mars 2013).

Le PLH (Programme Local de l'Habitat) 2010 – 2015 de la METRO.

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Rhône Méditerranée.

Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Drac Romanche.

Le Contrat de rivière Gresse Lavanchon et Drac aval signé le 23 octobre 2008 par le Préfet de l'Isère, l'Agence de l'eau et les collectivités locales.

4. CONCERTATION PRÉALABLE AVEC LA POPULATION.

4.1. Déroulement.

Le 12 décembre 2005 : délibération du CM

Prescrivant la révision du POS et sa transformation en PLU.

Organisant la concertation de la population.

Tenue de 6 réunions publiques :

Le 8 mars 2007, généralités sur le PLU, participation de l'AURG (Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise).

Le 20 septembre 2007, démographie, capacités de développement, paysages et environnements, agriculture, participation de l'AURG.

Le 25 novembre 2008 (80 personnes), présentation de l'ébauche du PADD, réflexions sur l'organisation d'ateliers thématiques, participation de l'AURG et du bureau d'études PBR (Pierre Belli-Riz).

Le 26 février 2009, présentation du PADD.

Le 18 juin 2012 (60 personnes), présentation du nouveau PADD "grenellisé" suite à la promulgation de la loi 2010-788 le 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement (loi ENE également appelée Grenelle 2), qui redéfinit le contenu du PLU, notamment du PADD.

Le 15 juin 2013 (60 personnes), zonage et règlement, participation de l'AURG et de PBR.

Organisation et tenue de quatre ateliers participatifs.

Consultation publique sous forme de questionnaire soumis à des habitants de chaque quartier de la commune.

"Ce questionnaire, qui participera à la constitution du diagnostic territorial (première étape du PLU) a pour but de collecter des informations concernant l'image que les habitants ont de leur commune, leurs modes de vie et plus largement leurs attentes et leurs aspirations."

De fin 2006 à début 2007, 49 ménages ont répondu à ce questionnaire.

Constitution de 3 commissions extra municipales, chacune traitant de thèmes différents.

Commission n° 1 le 2 décembre 2008 (33 personnes) : centre village

Commission n° 2 le 9 décembre 2008 (13 personnes) : l'environnement comme outil de développement ; énergies renouvelables.

Commission n° 3 le 16 décembre 2008 (21 personnes) : formes urbaines, déplacements et économie.

Du 15 juin au 15 juillet 2013 : exposition PLU en mairie (salle du CM).

Mise à disposition du public d'un cahier de consignation des observations :

5 observations manuscrites du 25 juin 2013 au 2 août 2013 concernant essentiellement des demandes particulières.

8 courriers du 12 mars 2013 au 23 octobre 2013 (demandes particulières).

4.2. Commentaires du CE.

Sur la forme :

Des outils d'information ont été mis en place et ont permis au public intéressé de s'exprimer, soit au cours des réunions publiques (dont les dates de tenue ont fait l'objet de publicités), soit par courrier, soit par observation consignée sur le registre ad-hoc, soit au cours ou à l'issue de la visite de l'exposition PLU en Mairie (du 5 juin au 15 juillet 2013).

Sur le fond : l'élaboration du PLU s'est déroulée en deux phases :

De 2005 à 2009 :

Délibération du CM prescrivant la révision du POS et sa transformation en PLU, organisant la concertation avec la population.

Au cours de cette période, tenue de quatre réunions publiques se terminant par la présentation du PADD 2009.

Organisation et tenue d'une consultation publique, de quatre ateliers thématiques avec la participation du public, de 3 commissions extra municipales.

De 2010 à 2013 :

Suite à la promulgation de la loi ENE (12 juillet 2010), obligation de "Grenelliser" le PLU, aboutissant à la présentation du nouveau PADD 2012 au cours d'une réunion publique (60 personnes présentes le 18 juin 2012).

Organisation et tenue d'une deuxième réunion publique (60 personnes présentes le 15 juin 2013).

Exposition en mairie du 15 juin au 15 juillet 2013 et mise à disposition du public d'un cahier de consignation des observations (du 25 juin 2013 au 2 août 2013).

La deuxième phase de la concertation préalable a été moins participative que la première.

Dans le même temps :

Délibération du 22 mars 2010 du CM approuvant la modification du POS relative au projet de la commune d'urbaniser un ensemble de parcelles au lieu-dit Villarey.

Demande d'annulation de cette délibération, auprès du TA de Grenoble, par deux Associations et d'autres Habitants de Saint-Paul de Varcès.

Le TA de Grenoble (audience du 29 novembre 2012) annule la délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Paul de Varcès en date du 22 mars 2010 approuvant la modification du POS en raison, notamment, du fait *"que le projet d'ouverture à l'urbanisation d'un espace de plusieurs hectares, par sa nature, son importance et sa localisation représente une remise en cause de l'économie générale du plan d'occupation des sols impliquant une réflexion d'ensemble"* (extrait du jugement du TA de Grenoble – audience du 29 novembre 2012)".

La Commune a interjeté appel de cette décision. Par son arrêt du 11 juin 2013 la Cour Administrative d'Appel de Lyon a rejeté la requête de la Commune de Saint-Paul de Varcès en confirmant l'annulation de la modification du POS du 22 mars 2010 par le TA de Grenoble.

Le déroulement de ces procédures a vraisemblablement perturbé le bon déroulement de la deuxième phase de la concertation préalable.

En outre il y a eu incompréhension de la part des opposants au projet du Villarey, constatant son "retour" dans le projet de PLU.

Cependant, je considère que les réunions publiques, exposition en mairie et mise à la disposition du public d'un cahier de consignation des observations (dans la phase 2010 à 2013) ont présenté des conditions acceptables en matière de concertation préalable même si, et je les comprends très bien, les Associations et Habitants opposés au projet du Villarey ne sont pas satisfaits.

5. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

5.1. Dispositions administratives et réglementaires.

Le 25 juillet 2007, Monsieur le Maire de Saint-Paul de Varcès demande au Tribunal Administratif (TA) de Grenoble de nommer un commissaire enquêteur.

Par sa décision n° E13000327/38 du 6 août 2013, Monsieur le Président du TA désigne M. Michel Badel en qualité de commissaire enquêteur et M. Rémy Pasteur en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le 4 novembre 2013, Monsieur le Maire de Saint-Paul de Varcès prend un arrêté prescrivant l'EP relative au projet d'élaboration du PLU d'une durée de 33 jours du 16 décembre 2013 au 17 janvier 2014 inclus.

5.2. Publicité.

Parution de l'avis d'enquête publique à la rubrique "Annonces légales" du Dauphiné Libéré du 20 novembre 2013 et du 20 décembre 2013 (parutions annexées au présent rapport).

Parution de l'avis d'enquête publique à la rubrique "Avis Administratifs" des Affiches de Grenoble et du Dauphiné du 15 novembre 2013 et du 20 décembre 2013 (parutions annexées au présent rapport).

Dans la revue municipale "Votre village" n° 70 (Troisième trimestre 2013 – revue jointe au présent rapport) :

Publication d'un article de 3 pages 1/2 reprenant la note de présentation jointe au dossier d'EP et indiquant les jours et heures des permanences du commissaire enquêteur en Mairie.

Une large part de l'éditorial de Monsieur le Maire est consacrée au PLU.

Informations sur le site Internet de la Mairie avec mise en ligne des principaux documents papier mis à la disposition du public (voir le PV de constat de Maître Klein huissier de justice joint au présent rapport).

5.3. Affichages.

L'avis d'enquête publique a été affiché sur 9 panneaux répartis sur le territoire communal :

Le long de la route du Vercors, (OAP 2 — Grand Champ)

À l'entrée de la zone commerciale des Tapaux

À l'entrée du village à proximité du panneau d'information de la commune

À l'intersection du chemin de Claix et du Chemin des Combes sur un panneau existant

Sur le chemin des Combes (OAP 3 - Niguières)

Chemin Saint Ange (OAP 1- Villarey)

À l'école Les Épis d'Or sur le panneau d'affichage public

Lieu dit les Ruines sur un panneau d'affichage

Place de l'Église, sur le panneau d'affichage municipal de la commune

Ces affichages ont fait l'objet d'un procès verbal de constat par Maître Aurélie Klein, Huissier de justice à 38800 Le Pont de Claix (pièce jointe au présent rapport).

De plus, cet avis a été apposé sur :

Chacune des devantures des commerces de la zone des Tapaux

Sur le panneau d'affichage dans le hall d'entrée de la Mairie

Ces affiches sont conformes à l'arrêté du 24 avril 2012 mentionné aux articles R.123-9 et R.123-11 du Code de l'environnement.

Sur le panneau d'information électronique (entrée de village), affichage d'informations sur la tenue de cette EP, pendant toute sa durée.

Le certificat d'affichage (pièce jointe au présent rapport) établi et signé le 28/01/2014 par Monsieur le Maire, atteste de la présence, du 25 novembre 2013 au 17 janvier 2014 inclus, des affiches aux points cités ci avant dans ce § 5.3.

5.4. Dossier mis à la disposition du public.

Les documents suivants, signés et / ou paraphés par mes soins, ont été mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête. J'ai vérifié la présence de ces documents à chacune de mes permanences.

5.4.1 Pièces constitutives du dossier PLU.

Note de présentation (4 pages)

Mention des textes régissant l'EP (4 pages)

Sommaire général (2 pages)

Délibérations du Conseil municipal

Rapport de présentation (184 pages)

Projet d'aménagement et de développement durable (PADD – 12 pages).

Règlement graphique :

Plan de zonage N°1 au 1 / 2500°

Plan de zonage N°2 au 1 / 2500°

Plan de zonage N°3 au 1 / 5000°

Règlement écrit (79 pages)

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP – 18 pages).

Annexes :

Carte des servitudes d'utilité publique

Carte des risques naturels (R 111-3, 3 documents)

Plan du zonage d'assainissement collectif

Plan structurant du réseau d'assainissement

Plans du réseau d'eau potable (9 plans)

Documents informatifs :

Carte des aléas au 1 / 5000° (RTM 38 et Alpes Géo Conseil)

Zonage des risques soumis à des prescriptions spéciales

Cahier des prescriptions spéciales accompagnant le zonage des risques

Un CD reprenant les annexes et les documents informatifs ci-dessus.

5.4.2 Avis des Personnes Publiques Associées

Préfecture de l'Isère

Direction Départementale des Territoires

Conseil Général de l'Isère

Chambre d'agriculture

Établissement Public SCoT RUG

Grenoble Alpes Métropole

Parc naturel régional du Vercors

Centre national de la propriété forestière

Institut national de l'origine et de la qualité

Mairie de Varcès

Il s'agit des PPA ayant répondu.

5.4.3 Courriers adressés ou remis au CE par le public

51 courriers en fin d'EP.

Au fur et à mesure de leur arrivée, les copies de ces courriers ont été insérées dans un classeur tenu à la disposition du public, les originaux étant conservés dans le bureau du service urbanisme.

5.4.4 Registres d'enquête publique :

Trois registres signés et paraphés par mes soins ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée d'enquête.

5.5. Visites, réunions, échanges téléphoniques.

On trouvera au § 7 ci après les comptes-rendus des différents échanges téléphoniques, réunions et visites.

9 septembre 2013 réunion en mairie de Saint-Paul de Varces avec Messieurs François DIAZ maire, Jacques MANCON adjoint chargé de l'urbanisme et Mme Muriel SEUX service urbanisme. Monsieur Rémy PASTEUR commissaire enquêteur suppléant a participé à cette réunion.

Prise de contact, présentation de la démarche et du dossier PLU.

26 septembre 2013 visite des sites avec M. François DIAZ Maire.

7 novembre 2013 réunion de mise au point avec M. Jacques MANCON et Mme Muriel SEUX.

13 décembre 2013 signature et parafe des éléments du dossier mis à la disposition du public et des registres d'observation.

17 janvier 2014 visite du lieu-dit Champ Charrier (parcelle 57) avec M. Roland TASCA, puis visite du lieu-dit Mas de l'Enclose (parcelle 50) avec M. Vincent COULON, son fils et sa fille suivi de la visite de la centrale hydroélectrique et de l'ouvrage de protection contre la chute de rochers.

22 janvier 2014 visite des lieux-dits Aux Racles et Mas des Bruns avec M. François ARREDONDO.

22 janvier 2014 réunion en Mairie avec 3 agriculteurs résidant à Saint-Paul de Varces : MM. Frédéric GUYON (agriculteur à temps plein également Conseiller municipal délégué à l'environnement et au développement durable), Joël DUMAS et Philippe DUMAS (tous deux double actifs).

27 janvier 2014 réunion avec M. Yannick ROBERT ingénieur géomorphologue au service RTM de l'Isère (Restauration des Terrains en Montagne) supervisant, notamment, l'élaboration des documents traitant des risques naturels rencontrés sur le territoire de la commune de Saint-Paul de Varces et joints au dossier PLU mis à la disposition du public.

27 janvier 2014 en mairie de Saint-Paul de Varces, je remets les observations écrites et orales du public et les miennes propres consignées dans un procès-verbal de synthèse, au cours d'une réunion à laquelle participaient M. DIAZ Maire, MM. MANCON, MICHAUD, DORIOL, ZAMBITO élus municipaux, Mme SEUX service urbanisme de la commune ainsi que M. COUILLENS et Mme SIRUGUE représentant l'AURG (Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise).

29 janvier 2014 réunion avec l'Établissement public du SCoT 2030 de la région urbaine grenobloise : M. Philippe AUGER directeur et M. Cyril LOUSTAU chargé de mission. Le 11 février 2014, conversation téléphonique avec M. Cyril LOUSTAU.

À plusieurs reprises conversations téléphoniques avec M. Dorian OBRY technicien de rivière chargé, notamment, du suivi de la Gresse et du Lavanchon au sein du SIGREDA (Syndicat Intercommunal de la Gresse, du Drac et de leurs Affluents).

7 février 2014 en mairie de Saint-Paul de Varces réunion à laquelle participaient : M. DIAZ Maire, MM. MANCON, ZAMBITO, Mme SEUX (Commune) ainsi que M. COUILLENS et Mme SIRUGUE (AURG) et M. BELLI – RIZ (Bureau d'études PLU). Au cours de cette réunion M. le Maire m'a remis les documents en réponse à mon procès-verbal de synthèse remis le 27 janvier 2014. Une lecture commune détaillée de ces documents m'a permis de recevoir des précisions de la part des participants.

11 février 2014, conversation téléphonique avec M. Serge CHALIER de la Chambre d'agriculture de l'Isère.

11 février 2014, conversation téléphonique avec Mme Stéphanie ROUSSEAU – MEGRET Secrétaire du SIL (Syndicat Intercommunal du Lavanchon).

12 février 2014, conversation téléphonique avec Mme Hélène CAYRON DDT 38 service environnement police de l'eau et des milieux aquatiques.

18 février 2014, conversation téléphonique avec Mme Vanessa DEFOURNEAUX de la Société Alpes Géo Conseil.

20 février 2013, conversation téléphonique avec Mme Véronique UVIETTA Directrice de l'école primaire publique les ÉPIS D'OR.

6. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES – PPA.

Le 9 septembre 2013, la commune a adressé le dossier de PLU par courrier recommandé avec accusé de réception aux PPA suivantes :

Préfecture de l'Isère,
Direction Départementale des Territoires de l'Isère (DDT 38),
Conseil Régional Rhône Alpes
Conseil Général de l'Isère (CG38),
Chambre des métiers de l'Isère
Chambre d'agriculture de l'Isère
Chambre de commerce et d'industrie de l'Isère
Établissement Public SCoT RUG
Grenoble Alpes Métropole (METRO)
S. M. T. C. (Syndicat Mixte des Transports en Commun)
Parc naturel régional du Vercors
Centre national de la propriété forestière
Institut national de l'origine et de la qualité
Mairie de Varcès
Mairie de Claix
Mairie de Lans-en-Vercors
Mairie de Villard-de-Lans
Mairie de Le Gua
Mairie de Vif

Ci-après, synthèse des réponses des administrations, collectivités et structures.

6.1. Préfecture de l'Isère et DDT 38.

La réponse de la Préfecture de l'Isère a été rédigée le 9 décembre 2013, elle a été jointe au dossier d'enquête publique pendant toute la durée de celle-ci.

La Préfecture de l'Isère émet un avis favorable au projet de PLU sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

6.1.1. Consommation de l'espace.

Revoir le projet de PLU afin de réduire les surfaces urbanisable et de justifier ces objectifs de modération de la consommation d'espaces au regard du SCoT et des lois "Grenelle" en supprimant :

La zone Uc au lieu-dit "À Niguière".
À Chabertière (zone Uc avec présence de risques naturels)
Entre le Tapaux et Mas des Bruns (zone Uc dont une partie soumise à des risques naturels et inconstructible)

En conséquence :

Compléter le rapport de présentation par une analyse de la consommation foncière sur une période de 10 ans, justification des choix retenus en particulier pour les secteurs d'extension qui seront conservées, étude de densification.

Préciser le contenu du PADD sur la base d'une analyse de la consommation foncière des dernières années.

Mettre en cohérence le PADD avec les OAP et le règlement graphique.

6.1.2. Risques naturels.

Partie graphique : Sur les trois plans de zonage : N°1 au 1/5000°, N°2 et 3 au 1/2500° :

Reporter l'emprise du zonage des risques approuvé le 28 décembre 1993 en application de l'article R 111-3 du code de l'urbanisme, effectuer un renvoi aux documents annexés au PLU dans la légende.

Mettre en cohérence la légende et les trames des zones constructibles avec prescriptions ou inconstructibles au titre des risques naturels.

Partie écrite.

Remplacer les dispositions du règlement titre VI par celles du guide "risques et documents d'urbanisme" version 3. 10 du 17 décembre 2009 élaboré par les services de l'État en Isère.

Dispositions particulières titres II à V : reformuler le renvoi aux dispositions de l'arrêté du 28 décembre 1993 pris en application de l'article R 111-3 du code de l'urbanisme, en rappelant que cet arrêté est une servitude d'utilité publique annexée au PLU, et qu'il s'applique directement, sans référence au PLU et sans nécessité de recours à l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Dispositions pour la prise en compte des risques (titre VI) :

Intégrer uniquement des règles d'urbanisme s'appliquant aux projets nouveaux.

Supprimer les recommandations, les règles de constructions, les règles portant sur l'existant et les mesures collectives.

Remplacer les prescriptions d'urbanisme du cahier des prescriptions spéciales (CPS) par celles du guide "risques et documents d'urbanisme" version 3. 10 du 17 décembre 2009.

Annexer au dossier de PLU l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1993 pris en application de l'article R 111-3 du code de l'urbanisme au titre des servitudes d'utilité publique.

Ajouter l'ensemble des pièces de la carte d'aléas en document informatif (carte d'aléas, rapport de présentation).

6.1.3. Assainissement.

Assainissement non-collectif.

Agglomération d'assainissement de plus de 2000 équivalent-habitants, le maintien de l'assainissement non-collectif dans des zones agglomérées en continuité de réseaux existants doit être justifié (directive européenne du 21 mai 1991).

Le diagnostic (rapport de présentation) relatif à l'assainissement non-collectif dans le dossier de PLU est insuffisant. Se référer à la note du Préfet de l'Isère d'avril 2012 relatif à la prise en compte de l'assainissement dans les documents d'urbanisme, pour compléter le dossier.

Le règlement écrit doit distinguer sous un indice différent : les secteurs où l'assainissement individuel est possible, de ceux où l'assainissement collectif est existant ou en cours de réalisation. Dans les secteurs desservis par un réseau collectif, le recours à un dispositif d'assainissement individuel sera prohibé.

Le règlement graphique doit délimiter et faire apparaître la localisation des équipements collectifs ou publics en matière d'eaux pluviales annoncés dans le rapport de présentation (bassins de régulation, etc.) sous la forme d'emplacements réservés au titre de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme ou d'une pré-localisation pour équipements collectifs en application de l'article L. 123-2.

6.1.4. Autres remarques.

Règlement graphique.

Reclasser le secteur "À Niguière" en zone A.

Matérialiser sur le plan au moyen d'une trame spécifique (à rappeler en légende), les deux zones humides de "Champ du Tour" et "Au Moulin".

Règlement écrit.

Modifier ou justifier dans le rapport de présentation les points suivants :

Toutes zones.

Article 3 : il appartient au PLU de déterminer au préalable les règles relatives aux accès, tout en respectant le droit d'accès des riverains à la voie publique (la mention "les accès à la R D ... sont interdits" pose problème).

Article 15 : le règlement doit fixer des règles en matière d'obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ; à justifier dans le rapport de présentation.

Zone AU (Grand Champ).

Article 1, énumérer les constructions et installations interdites.

Zones A et N.

Article 1, ne pas interdire explicitement des destinations non prévues par les articles R 123-7 et R 123-8 du code de l'urbanisme. L'interdiction de "l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning" et du "stationnement des caravanes" sur une parcelle non bâtie pour une durée supérieure à trois mois est illégale dans le cadre d'un PLU.

Le PLU peut réglementer ce type d'installation :

Dans le cadre de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, en application de l'article R 111-43 du code de l'urbanisme.

Zone N :

Compléter le préambule du règlement de la zone N par "elle comprend des secteurs pi, pr et pe correspondant à l'emprise des périmètres de protection des captages d'eau potable".

Article 1 : "dans les secteurs pr sont interdits toutes constructions et travaux en sous-sol, ouverture de routes ou de pistes, stockage, dépôt ou déversement dans le sol ou le sous-sol d'eaux usées ou de matières polluantes et plus généralement toute activité susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux".

6.2. Conseil Général de l'Isère.

La réponse du Conseil général a été rédigée le 28 novembre 2013, elle a été jointe au dossier d'enquête publique pendant toute la durée de celle-ci.

Le Conseil général émet un avis favorable au projet de PLU en formulant une réserve quant à l'ampleur et à la dispersion des terrains constructibles. Le CG demande la prise en compte des remarques suivantes :

Concertation avec le CG quant à l'impact des aménagements potentiels sur les routes départementales.

6.2.1. Gestion économe du foncier.

Consommation d'espaces prévus au PLU : 19,7 ha nettement supérieur aux prescriptions du SCoT : 14 ha.

L'OAP à Niguière n'est pas justifiée : secteur enclavé entre deux zones agricoles, concernés par un corridor écologique (PADD).

Redimensionner l'OAP du Villarey enclavant une zone agricole, en intégrant les parcelles recevant l'école.

Selon le SCoT l'habitat individuel diffus ne doit pas représenter plus de 13 maisons sur les 260 logements à construire. Le PLU prévoit 55 maisons.

6.2.2. Mixité sociale.

Le PLU ne prévoit pas de logements sociaux. Possibilité d'en construire dans le périmètre de l'OAP du Villarey où le foncier est en partie maîtrisé. Préciser les intentions de la commune en la matière.

6.2.3. Modes actifs de déplacements.

Valoriser une liaison piétons/cycles entre le centre bourg et l'école via le Villarey.

6.2.4. Patrimoine.

Recourir à l'article L 123-1-5 7° permettant de préserver les éléments patrimoniaux repérés dans le diagnostic.

6.2.5. Corridors écologiques.

Traduire réglementairement les corridors écologiques identifiés dans le PADD.

6.3. Chambre d'agriculture de l'Isère.

La réponse de la Chambre d'agriculture de l'Isère a été rédigée le 9 décembre 2013, elle a été jointe au dossier d'enquête publique pendant toute la durée de celle-ci.

La Chambre d'agriculture émet un avis favorable au projet de PLU sous réserve de la prise en compte des observations suivantes :

Ce PLU s'inscrit dans la logique de réduction de la consommation d'espace.

Cohérence apparente avec le SCoT (260 logements sur la période 10/12 ans). Le PLU ne mobilise pas la capacité maximale de chaque zone. L'augmentation de 73 ha de zones agricoles est principalement le fait de reclassement de ND en A.

6.3.1. Rapport de présentation.

Il est à noter que des parcelles stratégiques pour le développement de l'agriculture ont été maintenues en zone A : cultures spécialisées (noyers), terrains nécessaires à l'épandage d'effluents d'élevages. Ceci concerne les secteurs du Villarey, des Tapaux, du Rattier.

6.3.2. Règlement documents graphiques.

EBC : mentionnés dans la légende du document graphique. Difficulté d'identifier ces espaces sur le plan de zonage.

Sous secteurs Ah : ces secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), doivent être délimités au plus près des constructions existantes dans la mesure où seule une extension limitée est autorisée sans création de nouveaux logements. Plusieurs secteurs englobent des parcelles non bâties ou trop vastes (aux Faures, Champ Charrier notamment).

6.3.3. Règlement document écrit.

Article A1-4 : camping interdit, préciser non lié et nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole (camping à la ferme).

Article A1-6 : dépôts de déchets interdits, préciser non lié et nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole (fumier, fourrage, bois...).

Article A2-2 : revoir la limitation à 100 m² pour le logement de l'exploitant (160 m² autorisés accord avec les services de l'État en 2009).

Article A4 : ne pas imposer le raccordement au réseau public d'eau potable dans le cas de construction technique (hangar, abri pour animaux...).

Articles A6 et A7 : laisser la possibilité de construire les extensions dans le prolongement des bâtiments existants.

Article A11-2 : revoir les pentes de toits de 40 % à 80 %, (coût important). Les bâtiments agricoles existants présentent des pentes de 18 % et plus.

6.4. Établissement Public du SCoT de la région urbaine grenobloise.

La réponse de l'EP SCoT a été rédigée le 10 décembre 2013, elle a été jointe au dossier d'enquête publique pendant toute la durée de celle-ci.

L'EP SCoT émet un avis favorable au projet de PLU sous réserve que soient apportées des réponses adaptées aux points suivants

D'une manière générale la traduction des principes généraux du PADD sous forme réglementaire s'opère avec cohérence, dans le respect des orientations poursuivies à l'échelle de la région grenobloise.

À souligner la révision significative (-9 ha environ) des zones urbanisables par rapport au POS actuel au profit des espaces agricoles et naturels.

6.4.1. Surface zones U et AU.

Le SCoT prévoit d'inscrire en zones constructibles (zones U / AU) une quinzaine d'hectares environ d'espaces libres (terrains non bâtis ou présentant d'importantes capacités de construction ; hors zones économiques). Les autres espaces libres (au-delà de ces 15 ha) ont vocation à conserver ou recouvrir un classement en zone agricole ou naturelle.

Le PLU inscrit en zones U et AU près d'une vingtaine d'hectares (plus 33 % environ par rapport au SCoT).

Cependant une part significative de ces surfaces (12 ha/20 ha) sont des "dents creuses" difficilement reconnaissables en zones A ou N. Leur maintien en zone constructible est recevable à condition :

De mieux le justifier dans le rapport de présentation (pages 160-161 et 169-172).

D'exposer clairement les critères ayant permis d'évaluer à 12 ha la surface des dents creuses (cf.DOO SCoT page 276).

En fonction des justifications et des compléments d'informations qui seront apportés il sera possible d'apprécier la recevabilité :

Les propositions d'extension des zones U (8 ha environ).

Du projet d'inscription d'une zone AU deux 3,8 ha.

Porter une attention particulière sur :

Les extensions des zones U les plus excentrées (lieu-dit à Niguière dont l'opportunité reste à préciser).

Le traitement réservé au lieu-dit Grand Champ dont la moitié serait urbanisée dans le cadre du PLU.

Rechercher un phasage plus marqué de ces extensions :

Le PADD pourrait identifier les secteurs concernés en tant qu'"espaces à développer dans le cadre d'une phase ultérieure de la mise en œuvre du PLU", de façon à faciliter leur classement ultérieur, dans le plan de zonage, en zones U ou AU.

6.5. Grenoble-Alpes Métropole.

La réponse de Grenoble-Alpes Métropole (METRO) a été rédigée le 12 décembre 2013, elle a été jointe au dossier d'enquête publique pendant toute la durée de celle-ci.

La METRO émet un avis favorable au projet de PLU en recommandant l'examen des points suivants :

L'inscription d'un objectif de production de logements sociaux.

Le recours à un zonage Nco ou Aco selon le caractère de la zone pour la connexion-identifiée dans la trame verte et bleue du SCoT-située au débouché nord-est de la commune et reliant le massif d'Uriol au flanc du Vercors.

L'inscription de l'objectif de confortement de l'activité forestière.

L'intégration en annexe au PLU des règlements intercommunaux en vigueur concernant l'assainissement collectif et non collectif, et à terme du zonage d'assainissement modifié en cours d'adoption.

La modification de l'article 4 du règlement concernant les modalités de gestion des sources, puits, captages privés et eaux souterraines.

Observations principales contenues dans l'avis de la METRO :

Programme Local de l'Habitat (PLH) :

Les objectifs de développement de la commune sont en cohérence avec le PLH 2010-2015 en choisissant l'hypothèse basse de production de logements fixée par le PLH.

Envisager la fixation d'un pourcentage de logement social sur la production globale de logements.

Accueil des gens du voyage :

La commune pourrait ajouter dans son diagnostic de territoire la problématique de l'hébergement des familles de la communauté des gens du voyage.

Les déplacements :

Le PLU est en cohérence avec les politiques des déplacements mis en œuvre par la METRO. Approfondir la question des déplacements, en particuliers déplacements "doux".

Les normes de stationnement (articles 12 du règlement écrit) sont en cohérence avec la politique de stationnement préconisé sur le territoire de l'agglomération.

Développement économique :

En complément de la zone Nlo destinée au développement d'activités de loisirs de plein air, l'objectif du PADD pourrait intégrer cette notion de développement d'activités de loisirs mettant en valeur le cadre de vie de Saint-Paul de Varcès.

Environnement, climat et espaces naturels :

Intérêt d'afficher des objectifs spécifiques de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et d'adaptation aux changements climatiques.

Bruit :

Le PLU prend en compte les nuisances dues au bruit et s'inscrit dans les objectifs du PPBE (Plan de Prévention du Bruit de l'Environnement).

Espaces naturels :

Le PLU prend bien en compte cette thématique.

Recours à un zonage Nco ou Aco selon le caractère de la zone pour la connexion-identifiée dans la trame verte et bleue du SCoT-située au débouché nord-est de la commune et reliant le massif d'Uriol au flanc du Vercors, établir des règles compatibles à la préservation de ces corridors écologiques.

Agriculture :

Maintenir la perméabilité entre les zones agricoles fonctionnelles existantes.

Forêt :

Environ 80 % du territoire communal est boisé.

Conforter l'activité forestière en tenant compte de l'étude actuellement menée sur le territoire par l'ONF.

Assainissement et collecte des eaux pluviales :

Le plan de zonage d'assainissement de la commune est en cours d'adoption par le conseil de communauté de la METRO (enquête publique du 28 mai au 27 juin 2013). Dès son adoption le PLU devra intégrer dans ses annexes le plan de zonage d'assainissement.

Le rejet, au réseau EP (eaux pluviales), des eaux de drainage de terrains est interdit, modifier en conséquence les articles 4 du règlement écrit du PLU.

Collecte et élimination des déchets :

L'extension de la déchetterie (espace réservé 4) et en cohérence avec le développement prévu de la commune.

6.6. Parc Naturel Régional du Vercors.

La réponse du Parc Naturel Régional du Vercors a été rédigée le 2 décembre 2013, elle a été jointe au dossier d'enquête publique pendant toute la durée de celle-ci.

Par délibération du syndicat mixte du Parc Naturel Régional du Vercors, séance du Bureau syndical du 2 décembre 2013, le Bureau constate que le projet de PLU de Saint-Paul de Varcès est compatible avec les orientations de la charte et son plan.

Le Bureau observe :

La maîtrise de l'urbanisme : le PLU diminue de presque 9 ha la surface des zones urbanisées ou urbanisables compatible avec les documents d'urbanisme supra-communaux.

Concernant les aménagements des 3 OAP, la commune pourra faire appel au savoir-faire des acteurs de l'aménagement et du génie écologique dont fait partie le syndicat mixte du parc naturel régional du Vercors.

6.7. Centre Régional de la Propriété Forestière.

La réponse du Centre Régional de la Propriété Forestière a été rédigée le 13 novembre 2013, elle a été jointe au dossier d'enquête publique pendant toute la durée de celle-ci.

Le Centre Régional de la Propriété Forestière Rhône Alpes n'ayant pas d'observations particulières à formuler émet en conséquence un avis favorable.

6.8. Institut National de l'Origine et de la Qualité.

La réponse de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité a été rédigée le 13 novembre 2013, elle a été jointe au dossier d'enquête publique pendant toute la durée de celle-ci.

L'Institut National de l'Origine et de la Qualité n'a pas d'objection à formuler à l'encontre de ce projet.

La commune est située dans l'air de production de l'IGP (Indication Géographique Protégée) "Emmental français est-central", et des IGP viticoles (ex Vin de pays) "Comptés Rhodaniens", "Isère".

La commune n'est pas comprise dans l'air géographique de l'AOP (Appellation d'Origine Protégée) noix de Grenoble.

6.9. Commune de Varcès.

La réponse de la commune de Varcès Allières et Risset a été rédigée le 4 décembre 2013, elle a été jointe au dossier d'enquête publique pendant toute la durée de celle-ci. Avis favorable.

7. RÉUNIONS ET ENTRETIENS TÉLÉPHONIQUES.

7.1. Visites sites.

7.1.1. Champ Charrier avec M. Roland TASCA.

Visite de sa parcelle n° 57 (zone A) qu'il souhaiterait voir intégrer en zone constructible, compte tenu de sa proximité avec les parcelles 59 et 60 au lieu dit l'Église où un chantier de construction de logements est en cours. La parcelle n° 57 est en zone d'aléa T3 (aléa fort de crue du Lavanchon) inconstructible. Les parcelles 59 et 60 sont en zone d'aléa T1 (aléa faible de crue du Lavanchon) constructible sous prescriptions spéciales.

7.1.2. Mas de l'Encluse avec M. Vincent COULON et ses enfants.

Visite de leur parcelle n° 50 (zone A) qu'ils souhaiteraient voir intégrer, partiellement, en zone constructible (construction de 2 maisons et un garage). Puis visite du site de la centrale hydroélectrique située au nord ouest de sa parcelle, plus précisément au-dessus du lieu-dit Au Plâtre. Visite de l'ouvrage de protection contre les chutes de rochers situé juste à l'amont de la centrale.

La parcelle n° 50 est en zone d'aléas P2 et P3 (chutes de pierres et blocs aléas moyen et fort), la zone souhaitée voir constructible est en P2 inconstructible. M. COULON pense que l'ouvrage de protection à l'amont de la centrale protège sa parcelle contre les chutes de pierres.

7.1.3. Aux Racles avec M. François ARREDONDO.

Visite de sa parcelle n° 93 située en zone d'aléas P3 (chutes de pierres et blocs aléa fort) et V1 (ruissellement et ravinement sur versant aléa faible) pour la plus grande partie de la parcelle et en zone V3 (ruissellement et ravinement sur versant aléa fort) et P3 pour une bande parallèle au fossé de drainage situé quasiment au pied du versant de la montagne d'Uriol lieu-dit à la Roche.

M. ARREDONDO conteste le niveau des aléas auxquels est soumis son terrain. Nous visitons les travaux de remblaiements actuellement en cours en pied du versant de la montagne d'Uriol au droit des lieux-dits Mas des Bruns et Aux Racles. M. ARREDONDO pense :

Que ces travaux de remblaiement contribueront à réduire le risque de chutes de pierres et blocs.

Que la présence d'un chemin, du fossé de drainage et d'une butte protègent son terrain des chutes de pierres et blocs.

7.2. Réunions, conversations téléphoniques.

7.2.1. Agriculture.

Agriculteurs :

Au cours d'une réunion tenue en Mairie le 22 janvier 2014, avec 3 agriculteurs résidant à Saint-Paul de Varces : MM. Frédéric GUYON (agriculteur à temps plein employant 2 salariés - EARL La ferme du Mas des Buissons Aurélie et Frédéric GUYON – surface exploitée 46 ha), Joël DUMAS et Philippe DUMAS (tous deux doubles actifs), j'ai pu recueillir les éléments suivants :

Le POS actuel fait état de 166,5 ha de zones agricoles. 4 agriculteurs résidents exploitent environ la moitié de cette superficie, le reste est exploité, pratiquement en totalité, par 8 agriculteurs des communes voisines (l'un d'eux vient de La Mure).

Élevage : vaches laitières, génisses d'engrais, brebis, chevaux.

Cultures principales : fourrage, céréales, noix.

Magasins à la ferme : vente de noix, huile de noix, fromages, viande.

Pour les 3 agriculteurs, il est important, voire vital, de conserver suffisamment de terres cultivables en évitant de les "fermer" à l'intérieur de zones urbanisées et leur permettant d'y épandre des effluents d'élevage (lisier, fumier ...).

M. Joël DUMAS exploite, notamment, 2 ha au Grand Champ. M. Frédéric GUYON exploite, notamment, 4 ha au Villarey. M. Philippe DUMAS a ses bâtiments "coincés" entre l'école et l'urbanisation du Villarey, évoque le problème du bruit généré par les machines lors de la cueillette des noix, gênant pour les riverains.

Incompréhension sur les limites d'aléas au lieu-dit les Blanchières (installations de M. F. GUYON) zone Ft et FT3 (inondation Lavanchon), M. GUYON père a été le témoin de plusieurs inondations et a une autre vue du passage de l'eau autour de la ferme familiale.

Chambre d'agriculture de l'Isère :

Au cours d'une conversation téléphonique avec M. Serge CHALIER, celui-ci a évoqué les points suivants :

Le Sud-Isère fait l'objet d'une forte demande de foncier agricole de la part de jeunes agriculteurs souhaitant s'installer.

Il est important que les agriculteurs puissent disposer de surfaces leur permettant d'épandre les effluents d'élevage, ces épandages sont réglementés par le "Règlement Sanitaire Départemental", notamment :

"Art. 159.2.1 : l'épandage est interdit à moins de 100 mètres des immeubles habités ... si les lisiers, purin sont enfouis dans les 24 h par une façon culturale superficielle, cette distance peut être réduite à 50m. L'épandage par aéro-aspersion est interdit en l'absence de plan d'épandage approuvé par l'autorité sanitaire."

Pour les constructions et extensions des logements agricoles (zones Ah), consulter le protocole "Construction en zone agricole" cosigné le 15 octobre 2009 par M. DUPUY Préfet de l'Isère, M. VITTE Président de l'AMI (Association des Maires et Adjointes de l'Isère), M. SEIGLE - VASSE Président de la chambre d'agriculture de l'Isère, M. BESCHER Président du CAUE (Conseil d'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement) de l'Isère et vice-Président du Conseil général de l'Isère, on peut, notamment, y lire :

"Si le projet concerne le logement de l'exploitant

• La nécessité d'une présence permanente sur le site de l'exploitation doit être justifiée par ses impératifs de fonctionnement. Pour les exploitations sous forme sociétaire (GAEC, SCEA, EARL...) le nombre de logements des associés exploitants est limité à deux, y compris

l'existant. Pour les sociétés de plus de trois associés exploitants, un projet de logement supplémentaire pourra être envisagé.

- *La pérennité de l'activité de l'exploitation doit être effective et démontrée.*
- *Les bâtiments techniques de l'exploitation doivent être préexistants.*
- *Le logement devra être intégré ou accolé à la structure du bâtiment d'activité, en particulier en l'absence d'élevage ; sinon il sera situé à proximité immédiate.*
- *En l'absence de disposition particulière du règlement d'urbanisme, la taille du logement sera limitée à 160 m² de surface hors œuvre nette (SHON)."*

7.2.2. Risques naturels.

RTM :

Au cours d'une réunion avec M. Yannick ROBERT ingénieur géomorphologue au service RTM de l'Isère (Restauration des Terrains en Montagne) supervisant, notamment, l'élaboration des documents traitant des risques naturels rencontrés sur le territoire de la commune de Saint-Paul de Varces et joints au dossier PLU mis à la disposition du public, j'ai pu recueillir les éléments suivants :

Le RTM joue un rôle de bureau d'études pour la commune de Saint-Paul de Varces au même titre qu'Alpes Géo Conseil.

Montagne d'Uriol, lieu-dit la Roche :

Risque de chute de rochers sur tout le versant. La mise en place de remblais en pied de versant ne protégera pas les habitations du lieu-dit aux Racles (M. ARREDONO), mais au contraire aggraverait la situation (effet tremplin). Une expertise détaillée de ce secteur peut être réalisée.

Secteur de l'Église :

Zone située en aléas faibles d'inondation torrentielle (Lavanchon) car surélevée en partie lors de la construction de la route, donc constructible.

Lavanchon :

En 2011 la commune a passé commande d'une étude sur le Lavanchon à Alpes Géo conseil / RTM, cette étude a permis d'établir les documents intégrés au PLU.

Le lit du Lavanchon est "perché" par rapport au terrain naturel voisin, conséquence : les crues ne reviennent pas dans le lit du Lavanchon mais sont collectées par deux petits cours d'eau en pied de la montagne d'Uriol, la Marjôère et la Suze.

Le 27 novembre 2013 une réunion entre Élus, Propriétaires riverains, DDT38, RTM, SIL a eu pour objet de présenter :

Les études RTM à propos de travaux envisagés entre le pont de Meinget et le pont de Brigaudière.

Les études conduites par le service environnement de la Préfecture de l'Isère en matière de digues.

Versant du Vercors :

Quelques évènements :

Lieu-dit les Ruines, au XVII^e siècle, le village a été rasé par un écroulement en provenance des rochers de la Bourgeoise.

En 1948 éboulement (plus de 1000 m³) en provenance du Claix du Fournet. Les Hameaux du Sorbier sont protégés des chutes de blocs (10 à 15 m³) par des merlons, mais ce secteur est impacté par des débordements torrentiels du torrent du Fournet.

Aux Péchardes, en 2008, chute de blocs encore visibles.

Mas de l'Encluse : zone soumise aux aléas P2 et P3, aléas moyen et fort de chutes de pierres et blocs en provenance des rochers du Pré du Four. L'ouvrage de protection

construit à l'amont de la centrale hydroélectrique ne protège pas cette zone. Cependant une expertise détaillée concernant la parcelle 50 (M. COULON) peut être réalisée.

SIL :

Entretien téléphonique avec Mme Stéphanie ROUSSEAU MEGRET secrétaire du SIL (Syndicat Intercommunal du Lavanchon).

Le SIL, la DDT 38, RTM, les Élus agissent en commun sur la problématique des crues et protection contre les crues du Lavanchon.

En vue de l'application de la réglementation sur les digues, le SIL a édité une plaquette que l'on peut se procurer en Mairies des 3 communes constituant le SIL (Saint-Paul de Varcès, Varcès Allières et Risset et Claix).

2 associations de pêche (AAPPMA du Gua et de Pont de Claix) interviennent sur le Lavanchon.

SIGREDA :

Entretiens téléphoniques avec M. Dorian OBRY technicien de rivière chargé, notamment, du suivi de la Gresse et du Lavanchon au sein du SIGREDA (Syndicat Intercommunal de la Gresse, du Drac et de leurs Affluents).

Suite à la DIG (Déclaration d'Intérêt Général) concernant les travaux d'entretien des berges de la Gresse et du Lavanchon, des coupes de gros arbres ont été réalisées depuis le pont de Batou jusqu'au Drac.

Espèces invasives : surveillance à l'amont du Lavanchon peu envahi, interventions lourdes à l'aval.

L'enfoncement du lit du Lavanchon est dû au manque de réapprovisionnement en matériaux bloqués en amont par les ouvrages spécifiques et plages de dépôts. Surveiller cet enfoncement risquant de remettre en cause la stabilité des digues. À cet effet il existe déjà des seuils maçonnés limitant l'enfoncement.

Corridor écologique suivant le tracé du Lavanchon : au droit de certaines propriétés la ripisylve est absente interrompant ainsi le continuum écologique.

DDT 38 :

Conversation téléphonique avec Mme Hélène CAYRON (Police de l'eau et des milieux aquatiques - service environnement - Direction Départementale des Territoires de l'Isère).

La DDT travaille actuellement sur un projet de notification de classement des digues du Lavanchon. Le SIL se positionnerait en tant que gestionnaire unique en matière :

d'entretien, de consignes de gestion, d'études de danger, de contrôle, d'éventuels travaux de réfection.

Un document intéressant peut être consulté sur le site de la Préfecture de l'Isère en suivant le cheminement : Préfecture de l'Isère - Politiques publiques – Environnement – Eau - Police de l'eau et des milieux aquatiques - digues de protection contre les inondations (mis à jour le 23 janvier 2014).

Après consultation des différents intervenants, le Préfet de l'Isère adressera une lettre de notification au SIL qui pourra alors exercer ses missions de gestionnaire unique des digues du Lavanchon.

ALPES GEO CONSEIL :

Conversation téléphonique avec Mme Vanessa DEFOURNEAUX de la Société Alpes Géo Conseil.

La carte des aléas pour les zones soumises à des crues a été établie, notamment, en menant une enquête de terrain au cours de laquelle des riverains ont fait part de leurs expériences.

La carte des aléas pour les zones soumises à des chutes de pierres et de blocs a été établie, notamment, par une enquête terrain : Inventaire des blocs et remontée jusqu'à la falaise, complété par des études de trajectographies.

7.2.3. SCoT RUG.

Réunion avec l'Établissement Public du SCoT 2030 de la Région Urbaine Grenobloise : M. Philippe AUGER directeur et M. Cyril LOUSTAU chargé de mission et conversation téléphonique avec M. Cyril LOUSTAU.

Lecture de l'avis du SCoT adressé, en tant que PPA (Personne Publique Associée), à la commune de Saint-Paul de Varces.

M. AUGER me remet un exemplaire du document SCoT avec son CD.

Coefficient de rétention foncière : la valeur de 0,5 est retenue par le SCoT.

Consulter le CD pour visualiser les limites détaillées des zones urbanisables au SCoT. Attention ces tracés ne sont pas fins et ouvrent à des interprétations sur l'appréciation de la "largeur du trait".

SCoT et PLH : le PLH 2010-2015 verra son terme le 31 décembre 2015. Le prochain PLH devra être compatible avec le SCoT c'est-à-dire production minimum de logements neufs : 5,5 logements/1000 habitants/an, le SCoT ne fixant pas de production maximum on trouvera cette valeur dans le nouveau PLH.

La réglementation est, actuellement, en cours de modifications en matière de compétences dévolues aux collectivités à savoir :

La loi MAPAM (Modernisation de l'Action Publique territoriale et de l'Affirmation des Métropoles) est parue au J O du 23 janvier 2014. Grenoble fait partie des 9 EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale) de 400 000 habitants contenus dans une aire urbaine de 650 000 habitants et sera automatiquement transformée en Métropole. L'un des objectifs de la Métropole est de favoriser l'exercice concerté des compétences des collectivités.

Le projet de loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové), dont le texte devrait être adopté avant les prochaines élections municipales, propose dans son article 63 le transfert du PLU à l'intercommunalité devenant alors un PLUI (PLU Intercommunal). Mais ce texte fait, actuellement, l'objet d'échanges entre les Sénateurs, les Députés, l'Association des Maires de France et le Ministère. En fonction du texte voté le futur PLUI de la Métropole vaudrait PLH et PLU.

7.2.4. École primaire publique les ÉPIS D'OR.

Conversation téléphonique avec Mme Véronique UVIETTA Directrice de l'École.

9 enseignants assurent les cours de 9 classes. Cette année l'école compte 239 élèves, à la rentrée 2014 ils seront 224 (à augmenter des éventuelles arrivées extérieures). En fin d'année scolaire 2014, sortie de 38 CM2 pour 15 entrées prévues en petite section (rentrée 2014 – 2015 à augmenter des éventuelles arrivées extérieures).

Cette diminution du nombre d'élèves ne devrait pas entraîner de fermeture de classe.

8. OBSERVATIONS DU PUBLIC.

8.1. Observations sur registres.

J'ai reçu 143 personnes au cours de 5 permanences tenues en Mairie, leurs durées ont été de 3 à 5h et le nombre de personnes reçues de 16 à 49.

89 observations ont été consignées par le public sur trois registres.

25 sont favorables au projet de PLU,

11 concernent des demandes particulières (demande de classement en zone constructible de parcelles non constructibles au PLU).

15 concernent des demandes particulières (demande de classement en zone constructible de parcelles non constructibles au PLU) et renvoient à des courriers, ces observations sont traitées avec les courriers correspondants au § 8.2. Courriers adressés au commissaire enquêteur.

38 abordent des sujets généraux ou sont opposées au projet de PLU.

De plus, j'ai recueilli, au cours de mes permanences, 8 observations verbales n'ayant fait l'objet ni d'observations sur registre, ni de courrier.

Clé de lecture : les observations sont identifiées par un repère du type n – n' suivi du nom du rédacteur (si lisible), n représente le n° du registre d'enquête, n' représente le n° figurant en marge de la page du registre, exemple 2 - 13 est la treizième observation portée sur le registre n° 2.

À la suite des demandes on trouvera, en italique, les éventuelles observations de la commune (repérées M) et/ou du commissaire enquêteur (repérées CE) qu'il conviendra de compléter avec mes remarques du § 11 – Synthèse, ci après.

8.1.1. Avis favorables – arguments :

1-15 : Mme et M. LEVA :

Un cœur de village est capital pour les générations futures tout en gardant l'âme de notre village.

1-19 : Famille MARTIN-GRAND :

Ce PLU permettra un complément de retraite tout en laissant une part importante de notre propriété à l'agriculture et au domaine forestier.

1-20 : Mme Cécile GAZEAUD professeurs des écoles :

Ce PLU dynamisera notre village, évitera des fermetures de classe.

1-21 : M. Christophe LEVA :

Commune vieillissante, il est nécessaire, de permettre aux jeunes de la commune de construire, d'attirer de nouveaux habitants. Prochaines fermetures de classe inquiétantes.

1-22 : M. Allen G (?) :

Ce PLU considère les besoins des jeunes couples en proposant un habitat accessible financièrement.

1-27 : Mme M.FINE :

Ce PLU permettra à mes enfants de construire sur les parcelles 84 et 85 à Niguière.

1-28 : Mme Françoise FINE, M. Philippe CAVALIERE :

Ce PLU permettra à mes enfants de construire sur les parcelles 76 et 77 à Niguière.

1-34 : M. Didier FRANZIN Dirigeant d'associations :

Perte de 20 élèves pour la prochaine année scolaire entraînant la fermeture d'une classe. D'autres fermetures de classe sont à prévoir. Maintenir des classes à niveau simple nécessite l'arrivée continue de jeunes couples via les habitations locatives permises par ce PLU, ces habitations permettront aussi aux jeunes de la commune de s'y installer et de fonder leurs familles.

Diminution du nombre de jeunes enfants mettant en péril le renouvellement naturel. Certaines associations ont dû cesser ou restreindre leurs activités faute d'adhérents et d'espaces (absence de salle des fêtes).

Ce PLU permet une urbanisation modérée assurant un renouvellement de générations. Permet la construction d'une salle des fêtes dont l'absence pénalise l'ensemble de la population.

1-36 : Famille COLLURA :

Pour les enfants de la commune, il faut aller de l'avant.

1-43 : M. Stéphane FINE propriétaire de la parcelle 84 à Niguière :

Ce PLU évitera la fermeture de classes.

1-44 : M. Sébastien FINE propriétaire de la parcelle 85 à Niguière :

La densification de la population amènera de la vie sur la commune.

2-2 : M. illisible :

Augmentation du nombre d'écoliers. Assurer le fonctionnement des commerces de proximité.

2-5 : M. NICOUUD :

Ce PLU se termine après plusieurs années de travail et de concertations. Nombreuses possibilités pour se loger, notamment pour les jeunes.

2-6 : Mme Ghislaine RIBOULET :

Ce PLU permet aux enfants du pays de revenir à leurs racines.

2-7 : M. Loïc C (?) :

Ce PLU me permettra de rester dans mon village natal.

2-13 : M. Jean-Baptiste PICHON ancien élu municipal (1989-1995) :

Ce PLU conforte le cœur de village, propose des possibilités de logement pour les jeunes et moins jeunes, indispensables pour dynamiser notre commune sans pour autant la défigurer.

2-14 : Mme Géraldine BIZOT :

Ce PLU est adapté à l'évolution du village.

2-18 : M. Stéphane ACHARD-PICARD :

Ce PLU correspond à un développement harmonieux de la commune, offre des possibilités de logements aux jeunes et moins jeunes. Sans ce PLU je n'aurai plus la possibilité d'habiter ma commune de naissance.

2-19 : Mme et M. BIZOT :

Nous voulons l'évolution de notre commune pour l'avenir de nos enfants et petits-enfants.

2-24 : M. Stéphane FINE :

Faire vivre et grandir notre commune pour nous et nos enfants, tout en respectant le cadre et le bien-être des habitants. Maintenir le nombre de classes et le fonctionnement des commerces. Permettre aux enfants de la commune et aux jeunes de s'y installer.

2-25 : Mme Anne FINE :

Fermeture d'une classe à la rentrée 2014 et certainement une autre en 2015. Permettre aux jeunes couples de s'installer pour y scolariser leurs enfants, faire vivre les associations, les commerces de proximité sinon, risque de voir notre commune devenir une cité-dortoir.

2-31 : M. Alexis AMBLARD :

Permettre l'évolution du territoire.

2-32 : M. Sébastien FINE :

Permettre le développement de la commune.

2-33 : Mme Marie-Jo (?) :

Nous soutenons la famille FINE qui demande depuis longtemps la constructibilité de leur terrain.
Nous sommes pour le développement du village.

3-10 : Mme CLARET née RIBOULET Georges :

Depuis 15 ans je cherche à revenir dans mon village natal. Ce PLU me permettrait de revenir à mes racines et de profiter d'une belle campagne.

8.1.2. Demandes particulières :

1-4 : M. Maurice PERRIN-TERRIN propriétaire (indivision) les parcelles 115 et 116 au Grand Champ zone AU :

Demande la constructibilité de ces parcelles.

M : lors d'une prochaine révision du PLU.

1-5 : Mme Maryse GAMBONNET, MM. René et Claude GAMBONNET propriétaires des parcelles 24 et 25 À Lourme zones Uc et A :

Sur la parcelle 25, réduire à 4 m la largeur de l'emplacement réservé numéro 9 (ER 9).

M : largeur préconisée par le service RTM.

1-13 : Famille TASCA propriétaires de la parcelle 57 à Champ Charrier zone A :

En 2002 cette parcelle était constructible, elle ne l'est plus car inondable. Demande le classement en zone Uc comme les parcelles voisines au lieu-dit l'Église où des constructions sont en cours. Refuse d'accorder une servitude de passage à la commune sur leur voie privée accès de leur maison d'habitation à la route du Vercors.

M : vu avec M. le Maire.

CE : parcelle située en zone aléa fort de crues torrentielles T3, inconstructible. Les parcelles voisines au lieu-dit l'Église où des constructions sont en cours sont en aléa faible de crues torrentielles T1 : constructibles.

1-17 : M. Hector BRAZZOLOTTO propriétaires de la parcelle 15 aux Viroux zone A :

Demande la constructibilité de sa parcelle.

M : non accepté, zone A protection des zones agricoles, non constructible.

1-18 : Mme Chrystelle RIBOULET propriétaires des parcelles 109, 131, 146, 147, 151 zone Uc et, 144 et 145 zone N :

M : parcelles classées en zone Uc sauf celles qui sont en zone FT2 (soit 44 et 145).

CE : les parcelles 109, 131, 146, 147 classées en zone Uc ne sont que partiellement constructibles pour raison d'aléa T2.

1-25 : Mme MJ. BÉNIS née PERRIN-TERRIN, propriétaire des parcelles 1 aux Combes et 42 Près des Combes en zone A :

Demande le classement de ces deux parcelles en Uc.

M : non accepté, zone A protection des zones agricoles, non constructible.

1-26 : M. Jean-Louis BÉNIS :

Refuse la cession à la commune de l'espace réservé 12 sur la parcelle 83 à La Garde (accès à la zone AU Grand Champ).

M : accord de la municipalité.

1-31 : M. Abdelaziz GHAFAR propriétaire de la parcelle 126 Aux Racles zone Uc :

Habitation construite en 2007, maintenant soumise à un aléa chutes de pierres. Demande une étude de risque pour cette zone.

M : expertise en cours par le RTM.

CE : Je préconise, qu'après l'expertise du RTM et validation par le SPR (service prévention des risques de la DDT38), soient réalisés des dispositifs de protection pour cette zone où quatre habitations sont concernées (parcelles 92, 93, 95 et 126).

2-10 : M. Michel Dumas exploitant agricole à la retraite, propriétaire de la parcelle 2 Les Vorzes zone A :

Demande la constructibilité de cette parcelle.

M : non accepté, zone A protection des zones agricoles, non constructible + risques.

CE : parcelle située en zone aléa fort de crues torrentielles T3, inconstructible.

2-20 : Mme et M. GIUSTINI-PRIMARD propriétaires de la parcelle 156 les Viroux zone A :

Demandent la constructibilité de cette parcelle de 18a 99ca.

M : non accepté, zone A protection des zones agricoles, non constructible.

2-29 : M. Stéphane CHABERT propriétaire de la parcelle 83 au Charmas zone A :

Demande le classement de cette parcelle en Uc.

M : non accepté, zone A protection des zones agricoles, non constructible.

8.1.3. Observations verbales que j'ai recueillies en permanences :

Mme Myriam FINE :

Je lui confirme que les parcelles 84 et 85 à Niguière sont en zone Uc, OAP 3.

Mme et M. Anne et Daniel FINE propriétaires des parcelles 87, 88 et 89 zone Uc :

Souhaitent construire 3 maisons sur la parcelle 87.

M : OAP 3.

CE : voir mes commentaires au § 11 – Synthèse ci-après concernant le lieu-dit à Niguière.

Mme et M. Armand LO SARDO propriétaires des parcelles 11 et 12 aux Merles zone Uc :

Demandent l'alignement de la limite nord-ouest de la zone Uc avec les angles des parcelles 172 et 6.

M : le zonage suit les limites des parcelles, pas d'extension sur les zones agricoles.

Mme Geneviève JAYET propriétaires de la parcelle 107 au Grand Champ zone AU :

Demande à quelle date pourront débiter les constructions.

M et CE : lors d'une prochaine révision du PLU.

M. Maurice PERRIN-TERRIN, Mme Myriam PERRIN-TERRIN propriétaires de la parcelle 31 Près des Combes, partiellement en zone Uc et en zone A :

Demandent que la totalité de la parcelle 31 soit classée en zone Uc.

M : pas d'opposition à cette proposition. Il faudrait également classer en zone Uc l'intégralité des parcelles voisines soit AY 32 et 33.

CE : voir mes commentaires au § 11 – Synthèse ci-après concernant le lieu-dit à Niguière.

Mme Paulette DEUIL et M. Yves PERRIN, parcelle 60 au Villarey partiellement en zone UC :

La surface en zone Uc permet-elle une construction ?

M : construction possible.

M. Joël DUMAS, parcelle 55 au Villarey zone A :

Demande la constructibilité de cette parcelle.

M : non accepté, zone A protection des zones agricoles, non constructible.

CE : et aussi pour rester cohérent avec vos remarques du §" Avis défavorables – arguments et observations, remarques générales" item 3-7 ci-après.

Mme et M. Isabelle et Ludovic ABGRALL chemin des Combes À Niguière :

Voisins de l'OAP 3.

Cette nouvelle urbanisation va modifier fortement l'environnement du secteur.

Les terrains occupés par la future OAP 3 sont actuellement cultivés.

Passages fréquents de gros gibier (chevreuils, sangliers). Sauvegarder ce corridor naturel.

Présence d'énormes blocs à proximité de la future zone UC.

8.1.4. Avis défavorables – arguments. Généralités :

1-6 : M. Gérard BENIS pour la famille BENIS parcelle 83 Grand Champ :

L'espace réservé ER 12 est inutile, les accès aux parcelles pouvant se faire par la route départementale.
Demande la suppression de cet espace réservé.

1-7 : illisible, propriétaire d'une maison lieu-dit le Tapeaux :

Demande d'explications au CE.

1-9 : M. André PRIMARD 324 route du Vercors Saint-Paul de Varces :

Le PLU doit être revu :

Le village perdra sa vocation agricole.

Assainissement non réfléchi.

Manque d'eau, conduites sous dimensionnées.

Au lieu-dit l'Église déplacement de route et rehaussement du terrain pour construire.

Au lieu-dit à Niguière, zone dangereuse au POS, ne l'est plus, un lotissement est prévu à cet endroit.

Au lieu-dit Grand Champ, 3,8 ha en zone AU actuellement zone agricole facile à travailler.

Torrent de Brise Tourte : non endigué, creusement d'un important bassin de rétention.

Est-il normal de faire voter un PLU à la veille des élections ?

1-10 : M. Mme CARTIER (? Illisible) :

Déplorent la période (fêtes, vacances) et les horaires de cette EP.

Écart important entre le nombre de constructions du PLU et le nombre obligatoire.

La plupart des habitants sont venus à Saint Paul pour son caractère rural, confirmé par de nombreuses enquêtes.

Projet imposé contre l'avis de la majorité des habitants.

1-11 : Mme Cécile CURTET :

Opposée au projet d'urbanisation massive, déjà exprimé par les habitants lors du projet de la salle des fêtes.

Respecter le SCoT qui préconise 12 logements par an. Nous tenons à la ruralité de notre village.

1-12 : Mme Brigitte DUMAS parcelle 98 :

Demande de renseignements au CE, courrier suivra.

1-16 : M. BOUCLY :

Demande de renseignements au CE, courrier suivra.

1-29 : Mme et M. Nicole et Bruce McLEAN :

Entretien avec le CE, courrier suivra.

1-32 : Famille VILLIE :

Opposée au projet : augmentation du trafic routier. Choix d'habiter Saint-Paul pour le calme. Les infrastructures suivront-elles l'augmentation du nombre d'habitants ?

1-33 : Mme et M. LE BARS :

Opposés au projet : augmentation de la densité de population. Prévoir des maisons individuelles plutôt que de petits immeubles entassés.

1-35 : A.M. METZGER :

Opposé au projet :

Choix d'urbanisation en désaccord avec les promesses de campagnes électorales et avec les souhaits réitérés des habitants.

Sur-urbanisation imposée par des structures dominantes. Respecter l'avis des habitants.

1-37 : M. Charles TONDA, les Combes :

Les parcelles 29, 28 et 85 ont été acquises par un tiers grâce à la SAFER, à mon détriment.

1-38 : Mme Sylvie COILLARD :

Opposée au projet : trop de densification, Saint-Paul doit rester un village. Le PLU n'est pas équitable : certains ont tout, d'autres rien.

Développer l'agriculture. Tenir compte de notre appartenance au parc du Vercors.

La commune peut-elle financièrement supporter tous ces changements ?

1-39 : Mme Sylvie LAFRASSE :

Opposée à la densification de la population. Saint-Paul enclavé dans ses montagnes doit rester un village rural pour le bien-être de ses habitants et l'avenir de ses enfants. Les voitures entraîneront des bouchons. Saint-Paul ne doit pas devenir une ville.

1-41 : M. André PRIMARD :

Remise d'un dossier au CE.

1-42 : Mme Magali GUÉNÉ :

Modifier le PLU : moins de parcelles constructibles, COS moins élevé.

Trop de construction, croissance de population plus importante que la moyenne des communes de l'Isère.

Saint-Paul commune à caractère rural, grand environnement naturel à préserver. Trop de population amène de la pollution.

1-45 : M. Th. DURIF :

Urbanisation à outrance : pollution accentuée, plus de circulation automobile, zones agricoles sacrifiées.

Saint-Paul doit rester un village agréable et calme, ruralité à conserver.

2-3 : illisible :

Opposé au PLU nettement supérieur à l'objectif du SCoT. Remise d'un courrier au CE.

2-4 : Mme et M. DUCHESNES :

Opposés au PLU. Remise d'un courrier au CE.

2-8 : Mme M. Paule DE THIERSANT :

Tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées : Supprimer les extensions d'urbanisation : à Niguière, Chabertière, entre le Tapaux et Mas des Bruns. Moins de consommation d'espaces comme prescrit par le SCoT. Souhaite un avis complémentaire de la DREAL.

Rapport de présentation : inventaires faune et flore peu approfondis. Établir un atlas de biodiversité communale.

PADD : privilégier une agriculture à haute valeur environnementale en diminuant la quantité des intrants. Prévoir une protection réglementaire "APB" pour les zones humides du Moulin, Champ du Four. Classement en "EBC" des arbres remarquables, haies...

Règlement : définir les périmètres de protection réglementaire des captages d'eau. Maintenir les corridors écologiques existants entre hameaux, entre maison (clôtures perméables). Identifier les corridors écologiques conformément aux prescriptions du Schéma Régional de Cohérence Écologique. Pour le bâti privilégier les matériaux écologiques.

Zonages : revoir ceux des zones humides, des arbres remarquables, des itinéraires de haies. Revoir l'OAP à Niguière. Revoir le zonage du terrain de sport jouxtant la zone humide du Moulin.

2-9 : Mme et M. ROUBINET :

Désapprouvent ce projet : densification d'urbanisme sans considérer les impacts routiers, sur la voirie, sur les transports en commun.

Désapprouvent la méthode : à la veille des élections municipales, en dépit de l'avis défavorable formulé par les habitants en 2012.

2-11 : M. Joël DUMAS, agriculteur ayant repris la ferme familiale :

Les projets de Grand Champ, du Villarey et la présence du groupe scolaire "étoufferont" mon exploitation.

2-15 : Mme Nathalie PRIMARD :

Remise d'un courrier au CE.

2-16 : M. Joël CURTET :

Ce projet de PLU va bien au-delà des objectifs du SCoT, les objectifs du PLH vont au-delà du développement maîtrisé.

Insuffisance des ressources en eau potable (insuffisante actuellement en période d'étiage).

Améliorer les transports en adaptant les horaires des bus/navettes.

Notion de centre village pas claire : zone des Tapaux zone Mairie/Église ?

Enjeu électoral si ce PLU est voté avant les élections municipales, le voter dans la sérénité, repousser les conclusions du CE après les élections, le PLU serait éventuellement amendé et voté par la nouvelle équipe municipale.

2-17 : M. François VITTOZ :

Réduction des surfaces agricoles. Penser aux nouveaux problèmes en matière de circulation, eau potable, assainissement, électricité. Le secteur du Plâtre subit les incidents électriques liés aux variations de la centrale électrique, alimentation à revoir.

2-21 : Mme et M. GIUSTINI :

Opposés à une urbanisation trop dense (immeubles), préserver l'authenticité rurale du village. Actuellement la circulation sur la route du Vercors est saturée aux heures de pointe, 80 % de la circulation sur St Paul se fait par la route du Vercors.

2-22 : M. Denis BONZY :

Opposé à l'actuel PLU.

Cette EP se déroule en période de fêtes de fin d'année réduisant les délais réels d'information et de consultation pour la population, à 60 jours des élections municipales : manœuvre politicienne.

Urbanisation densifiée en rupture avec l'histoire de la commune, en décalage avec les équipements importants de la commune (eau potable...), refusée par référendum avec forte participation de la population.

2-30 : M. David RICHARD :

Opposé au projet de PLU. Remise d'un courrier au CE. Favorable à un développement maîtrisé, opposé à une forte densification supérieure aux capacités des infrastructures.

Projet trop structurant pour être finalisé aussi vite, un mois avant les prochaines élections municipales, et l'imposer à la prochaine équipe municipale.

2-34 : Mme Myriam FINE :

Nous souhaitons l'aboutissement de notre projet avec nos enfants, notre école a besoin de nouveaux arrivants, néanmoins le développement de la commune doit se faire de manière raisonnable en préservant notre nature. Une maison a été construite sur cette parcelle sans que nous ayons pu avoir gain de cause.

3-1 : Mme et M. BRUN, M. Lionel BRUN :

Avis défavorable. Remise d'un courrier au CE.

3-2 : illisible :

Projet de PLU inadapté quant à : situation de Saint-Paul en fond de vallée, caractère rural et naturel, peu d'emplois.

Surfaces urbanisables trop importantes : conséquences sur le devenir de la commune, atteinte profonde et irréversible sur les paysages et environnement, préserver cette richesse pour les habitants actuels et futurs.

3-3 : Mme PIC :

Évolution de Saint-Paul nécessaire, mais doit rester un village.

Respecter les avis du Préfet, du Conseil général, de la Chambre d'agriculture, de l'EP SCoT en limitant le nombre de logements sur les OAP du Villarey et de Grand Champ. Accroissement de la circulation sur la RD 107 ou la limitation de vitesse n'est pas respectée.

À Niguière, zone de connexion naturelle d'intérêt écologique, il est inutile d'accroître l'étalement de Saint-Paul.

Quid de la zone d'affaiblissement ADSL (page 130 du rapport de présentation).

3-4 : Mme BAUSSAND :

Avis défavorable sur ce PLU démesuré ne prenant pas en compte l'avis des habitants de la commune.

Accroissement de la circulation sur des voies déjà en limite de capacité.

La construction d'immeubles ne respectera pas l'esprit de village de Saint-Paul, recherché par la majorité de ses habitants.

3-5 : Mme Roselyne UGINET

Opposée à ce projet : même "menu" qu'auparavant refusé par une majorité de la population. Accepte une augmentation très modérée des constructions.

Quid des infrastructures, des nuisances notamment dues à la circulation surtout si aucune autre solution est proposée (covoiturage, transports collectifs, autres itinéraires que la route du Vercors).

3-6 : M. FORCELLA demeurant à Maubourg :

Ce projet ne tient pas compte de l'avis des habitants consultés en 2012.

Avant le lancement de projets immobiliers réaliser des travaux de sécurité, notamment, sur le torrent de Brise Tourte suite à l'inondation de 1998.

3-7 : M. Joël DUMAS, agriculteur :

Pour la survie de mon exploitation agricole : besoin de continuer l'exploitation de 2 ha faciles à travailler au lieu-dit Grand Champ (plats, à 50 m de ma ferme).

Ma ferme se trouvera coincée au milieu des projets du Villarey (100 m à vol d'oiseau), Grand Champ (50 m à vol d'oiseau) et du groupe scolaire déjà implanté à 50 m de la ferme qui sera appelée à s'éteindre à petit feu.

Demande à rencontrer le CE à propos de la parcelle 55 au Villarey (voir paragraphe ci avant "Observations verbales que j'ai recueillies, n'ayant fait l'objet d'aucune observation écrite.").

3-8 : Mme et M. Valéry et Patrick et Laura MARTIN-JAY :

Ce projet de PLU est pratiquement le même que le précédent de 2012. Demandent la prise en compte des avis des habitants qui avaient rejeté ce projet.

Développer progressivement et non massivement pour garder le caractère rural et campagnard de notre village.

3-9 : M. A. GUEZLANE :

Ne souhaite pas d'urbanisation massive, installé à Saint-Paul pour son caractère campagnard.

Tenir compte de l'avis des habitants. Développer les transports en commun.

8.2. Courriers reçus en Mairie.

51 courriers m'ont été adressés en Mairie.

Les 51 courriers sont classés et cotés de 1 à 51, ils sont joints en annexe au présent rapport. On trouvera en début de classeur un tableau (3 pages) listant ces courriers (n° d'ordre, Nom Prénom, dates courrier et réception, nombre de pages).

Les courriers et observations sont identifiés par un repère du type CN suivi du nom du rédacteur (si lisible), N représente le n° d'ordre du courrier.

17 courriers font suite à 14 observations sur registre et concernent des demandes particulières (demande de classement en zone constructible de parcelles non constructibles au PLU).

15 courriers concernent des demandes particulières (demande de classement en zone constructible de parcelles non constructibles au PLU).

19 courriers abordent des sujets généraux et / ou expriment leur opposition au projet de PLU, certains font suite à des observations sur registre.

8.2.1. Demandes particulières avec observation / registre :

Clé de lecture :

Les courriers et observations sont identifiées par un repère du type CN / n – n' suivi du nom du rédacteur (si lisible), N représente le n° d'ordre du courrier, n représente le n° du registre d'enquête, n' représente le n° figurant en marge de la page du registre, exemple C 8 / 2 - 13 est le courrier n°8 en relation avec l'observation n° 13 portée sur le registre n° 2.

À la suite des demandes on trouvera, en italique, les éventuelles observations de la commune (repérées M) et/ou du commissaire enquêteur (repérées CE) qu'il conviendra de compléter avec mes remarques chapitre 11 ci-après.

C1 et C2 / 1-1 : M. Stéphane TONDA, propriétaire de la parcelle 37 au Près des Combes en zone A :

Demande de classement de sa parcelle en zone Uc.

Sur 60 % environ de son périmètre cette parcelle est mitoyenne d'une zone Uc. M. TONDA par ses deux courriers C1 et C2 (28 pages) présente l'historique de ses demandes auprès de la mairie et un argumentaire très documenté.

M : non accepté, zone A protection des zones agricoles, non constructible.

C8 / 1-23 : M. Thierry ROCHE représentant de la famille ROCHAS, parcelle 132 entre les lieux-dits Côtes-Bernard et Ongrie, angle chemin des Faures et chemin de la Charrière Chaude en zone A :

Demande de classer cette parcelle partiellement en zone Uc. Un dossier constitué de neuf planches (photos, croquis, plans) montre 2 projet de construction l'un de neuf logements individuels l'autre de 16 logements collectifs (1054 m² de plancher) dont une partie en "accession abordable". La partie sud-ouest de la parcelle 132 resterait en zone N (corridor écologique).

M : non accepté, potentiel urbain trop élevé.

CE : parcelle en zone A non constructible.

C10 / 1-2 : M. Robert FIASTRE propriétaire de la parcelle 80 aux Racles en zone A :

Demande de classement de cette parcelle en Uc.

M. FIASTRE fait l'historique de cette parcelle. Elle faisait parti d'un ensemble de 5680 m² dont 3000 m² ont été vendus et construits en deux lots de 1500 m². 370 m² ont été cédés à la commune. Les 2300 m² environ restants constituent la parcelle 80.

M : non accepté, zone A protection des zones agricoles, non constructible.

C12 / 1-40 : M. Marc DUMAS propriétaires de la parcelle 26 lieu-dit le Sorbier partiellement en zone Ub et partiellement en zone A :

Demande de classement en zone Ub de la totalité de la parcelle.

Remise de plusieurs courriers à la mairie concernant cette demande de classement en zone constructible.

M : non accepté, potentiel urbain trop élevé.

CE : la partie en zone Ub représente environ 20 % des 8000 m² de cette parcelle, donc environ 80 % sont en zone A non constructible.

C15 et C37 / 2-1 et 2-23 : Mme et M. Colette et François ARREDONDO propriétaires de la parcelle 93 lieu-dit aux Racles en zone Uc.

Leur habitation est construite sur cette parcelle.

La parcelle n° 93 est située en zone d'aléas P3 (chutes de pierres et blocs aléa fort) et V1 (ruissellement et ravinement sur versant aléa faible) pour la plus grande partie de la parcelle et en zone V3 (ruissellement et ravinement sur versant aléa fort) et P3 pour une bande parallèle au fossé de drainage situé quasiment au pied du versant de la montagne d'Uriol lieu-dit à la Roche.

Le courrier C15 décrit l'historique de la zone, en pièce jointe on trouve un historique des événements naturels depuis 1914. Depuis 1973, arrivée des premiers habitants, il n'y a pas eu d'événements significatifs.

Le courrier C37 fait état d'un chantier en cours : des dépôts de remblais sont actuellement en cours en pied du versant de la montagne d'Uriol au droit des lieux-dits Mas des Bruns et Aux Racles risquant de remettre en cause la sécurité de la zone, 14 photos sont jointes à ce courrier.

M. ARREDONDO conteste le niveau des aléas auxquels est soumis son terrain, il pense que la présence d'un chemin, du fossé de drainage et d'une butte protègent son terrain des chutes de pierres et blocs et des remontées de nappe.

M. ARREDONDO demande que soit revue la carte des aléas au droit de cette zone.

M : expertise en cours par le RTM + validation par le SPR (service prévention des risques de la DDT38).

CE : suite à ma visite du site avec M. ARREDONDO (cf. § 7.1.3 ci avant) et à ma réunion avec M. ROBERT (RTM) (cf. § 7.2.2 ci-avant) : les dépôts de remblais actuels constituent un risque supplémentaire (effet tremplin) en cas de chute de blocs. Je préconise, qu'après l'expertise du RTM et validation par le SPR soient réalisés des dispositifs de protection pour cette zone où quatre habitations sont concernées (parcelles 92, 93, 95 et 126).

C18 et C25 / 1-24 : MM. Émile et Jean-Yves PICHOT propriétaires des parcelles 58 et 59 lieu-dit Champ Charrier zone Ah :

M. Émile PICHOT à son habitation sur la parcelle 58. Son fils Jean-Yves (ménage avec jeunes enfants) souhaiterait construire son habitation sur la parcelle 59.

M : accord pour classement en Uc de la zone Ah contenant les parcelles 58 et 59.

CE : une bande en bordure des limites Ouest et Sud des 2 parcelles présente un aléa T2 (aléa moyen inondations torrentielles du Lavanchon). Raccorder les deux habitations au réseau d'assainissement collectif, en effet le périmètre du zonage d'assainissement collectif longe les limites des deux parcelles. L'architecture de la nouvelle habitation sera en harmonie avec celle de l'ancienne.

C23 / 2-12 : Mme Élisabeth PIC pour l'indivision GEX parcelles 77, 78 et 79 lieu-dit La Garde en rive droite du Lavanchon en zone Uc :

Mme PIC rappelle la mise à la disposition de la commune de ces parcelles pour l'installation de conduites d'eau, regards, bouches à clé.

En août 2012 obtention d'un permis de construire sur la parcelle 188 (division de la parcelle 79).

En octobre 2012 lettre du préfet demandant le retrait du permis de construire compte tenu de la carte des aléas (non opposable aux tiers).

Mention est faite de permis de construire délivrés récemment : parcelle voisine 80 en aléa T2, constructions au lieu-dit l'Église en aléa T1 (T2 sur la précédente carte d'aléas).

Demande de revoir le zonage des aléas, au moins pour une partie du terrain.

M : expertise en cours par le RTM + validation par le SPR (service prévention des risques de la DDT38).

CE : voir le paragraphe 7.2.2 ci avant concernant les études sur les digues du Lavanchon, conduites par la DDT 38, le SPR, le SIL, le RTM avec la participation des Élus. L'éventuelle révision de la carte d'aléas ne pourra se faire qu'à l'issue de ses études et de la validation par le SPR.

C26 / 1-14 : Mme et M. Carole et Vincent COULON propriétaires de la parcelle 50 lieu-dit Mas de l'Encluse en zone A :

Cette parcelle est affectée par trois aléas : P2 (chutes de pierres et blocs aléa moyen) sur sa partie basse, P3 (chutes de pierres et blocs aléa fort) en extrême partie haute, T3 (crues torrentielles ruisseau des Charbonniers aléa fort) en bordure du ruisseau.

Pensent que l'ouvrage construit près de la centrale hydroélectrique protège la parcelle 50 contre les chutes de rochers.

Demandent de pouvoir construire en partie basse de cette parcelle deux habitations pour leurs deux enfants et un garage.

M : risque d'éboulements. Nouvelle expertise réalisée par le pétitionnaire + validation par le SPR (service prévention des risques de la DDT38).

CE : voir mon compte rendu de visite sur le site au § 7.1.2 ci avant et ma réunion avec le RTM (§ 7.2.2) dont je rappelle les observations : zone soumise aux aléas P2 et P3, aléas moyen et fort de chutes de pierres et blocs en provenance des rochers du Pré du Four. L'ouvrage de protection construit à l'amont de la centrale hydroélectrique ne protège pas cette zone. Cependant M. COULON peut diligenter une expertise détaillée concernant sa parcelle 50, sachant que le résultat d'une expertise peut aboutir soit à la confirmation de l'aléa actuel, soit à un classement plus faible, soit à un classement plus fort que l'aléa actuel. Tenir compte de la présence d'une ligne électrique de 225 kV au-dessus de cette parcelle.

C31 / 2-28 : Mmes Nicole YVARS et Odile MORIN parcelles 48 et 58 lieu-dit la Roche en zone A, parcelle 5 au Villarey en zone A :

Demandent la constructibilité de la parcelle 48 éventuellement de la 58 au lieu-dit la Roche ainsi que de la parcelle 5 au Villarey.

Ces trois parcelles jouxtent des zones constructibles Uc.

M : non accepté, zone A protection des zones agricoles, non constructible.

C32 et C50 / 2-27 : Mmes Josiane et Véronique GORGY, Mme Béatrice CANNILLO née GORGY propriétaires de la parcelle 92 aux Racles :

Leur habitation est sur cette parcelle qui est soumise à un aléa P3 (chutes de pierres et blocs aléa fort).

Dans le CPS (règlement écrit) il est indiqué : *"une étude de diagnostic du risque de chute de blocs réalisée par un bureau d'études spécialisé afin de préciser le risque vis-à-vis des habitations existantes et étudier la faisabilité de mesures de protection le cas échéant"*.

Quels éléments ont permis de classer cette zone en aléa P3 ?

Quand sera réalisé le diagnostic qualitatif et quantitatif ?

Quand vont être mis en place les mesures de protection (type merlon au Sorbiers) ?

M : expertise en cours par le RTM + validation par le SPR (service prévention des risques de la DDT38).

CE : je rappelle mes observations ci-dessus : "suite à ma visite du site avec M. ARREDONDO (cf. § 7.1.3 ci avant) et à ma réunion avec M. ROBERT (RTM) (cf. § 7.2.2 ci-avant) : les dépôts de remblais actuels constituent un risque supplémentaire (effet tremplin) en cas de chute de blocs. Je préconise, qu'après l'expertise du RTM et validation par le SPR, soient réalisés des dispositifs de protection pour cette zone où quatre habitations sont concernées (parcelles 92, 93, 95 et 126).

C35 / 2-26 : Mme Danielle TROJANI épouse REYNAUD, Mme Lysiane TROJANI, M. Cédric TROJANI, M. Roland REYNAUD, parcelle 52 lieu-dit Villarey en zone A :

Demandent l'urbanisation totale ou partielle de cette parcelle.

Cette parcelle jouxte une zone Uc par sa limite sud-ouest.

M : non accepté, zone A protection des zones agricoles, non constructible.

C38 / 1-8 : M. Harold HUILIER parcelles 148 (ex-145) lieu-dit au Charmas en zone A :

Demande la constructibilité de sa parcelle.

M : non accepté, zone A protection des zones agricoles, non constructible.

C45 / 1-3 : M. Mohamed MAHFOUDI parcelle 46 lieu-dit la Roche en zone A :

Demande la constructibilité de sa parcelle.

M : non accepté, zone A protection des zones agricoles, non constructible.

8.2.2. Demandes particulières sans observation / registre :

C9 : M. Serge BLAY, M. Claude VIAL-PAILLER parcelles 121 et 122 lieu-dit Mas des Bruns en zone A :

Contestent le classement en zone A de ces deux parcelles.

Ces deux parcelles sont dans le prolongement de parcelles urbanisées et le PLU devrait être l'occasion de tracer un "trait urbain" le plus rectiligne possible : des limites claires et rectilignes sont un gage de tenue du PLU dans le long terme.

Elles sont desservies par les réseaux, actuellement ces deux parcelles sont en herbe et ne sont pas exploitées par le titulaire du bail car elles ne présentent aucun intérêt.

Les objectifs du PLU assignent à la zone contiguë des Tapaux un deuxième pôle d'urbanisation.

L'urbanisation de ces parcelles ne contreviendrait pas au SCoT : le rôle du PLU est, notamment d'organiser la vie du territoire, celui du SCoT est, notamment d'établir sur un grand bassin de vie un document qui soit d'orientation et non de prescription, il n'a pas vocation à être prescriptif, notamment pour les permis de construire.

La cohérence du zonage du PLU et du trait de délimitation entre les zones urbaines et agricoles n'est pas incompatible avec les objectifs de développement économe de l'espace : la densification des secteurs déjà occupés par des maisons, desservis par les réseaux et à proximité immédiate d'un futur axe de développement participerait d'une gestion économe de l'espace à la différence d'une urbanisation linéaire qui est connue pour être la première cause de mitage.

L'urbanisation de ces deux parcelles contribuerait fortement à l'objectif du DOO (page 83) du SCoT "afficher une limite claire entre les espaces naturels ou agricoles et les espaces urbanisés... Dans un souci d'optimisation nécessaire du foncier et des équipements publics".

Les parcelles 121 et 122 du secteur du Mas des Bruns ne se situent pas dans les zones vertes du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT.

Demandent le classement en zone Uc des 2 parcelles n° 121 et 122.

M : non accepté, zone A protection des zones agricoles, non constructible.

CE : Ces parcelles se trouvent hors des limites d'urbanisation définies au SCoT (voir DOO : carte des limites pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (Extrait reproduit au § 2.2.2 ci-avant)

C13 : Mme Chantal VINCENT, MM. Christian, Georges et Bernard DUMAS parcelle 117 lieu-dit Grand Champ en zone AU :

Demandent la constructibilité de leur parcelle.

M : non accepté, potentiel urbain trop élevé.

C16 : Mme Danièle POLICAND parcelle 79 lieu-dit Le Tapaux en zone A :

Demande la constructibilité de sa parcelle.

En cohérence avec la densification renforcement de l'urbanisation de ce secteur, comme exprimé dans le PADD.

Peu d'impact sur les surfaces cultivables qui par ailleurs ont augmenté par rapport au POS. Les agriculteurs pourront toujours épandre fumiers et lisiers comme par le passé sans problème avec les riverains.

M : non accepté, zone A protection des zones agricoles, non constructible.

CE : hors de la limite d'urbanisation définie au SCoT (voir DOO : carte des limites pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (Extrait reproduit au § 2.2.2 ci-avant). Isolée au cœur d'une zone A.

C19 : M. Fabrice RICHY parcelles 90 et 91, M. Alain BRUN parcelles 92 et 95 lieu-dit Le Tapaux en zone A :

Des parcelles urbanisées de cette zone des Tapaux sont desservies par des voiries à l'origine propriété de M. BRUN.

Le chemin longeant les petits immeubles collectifs des Tapaux : 86, 87, 88, 89, 90, 91 est propriété de M. RICHY.

L'urbanisation de ces parcelles est en cohérence avec la démarche du PLU : densifier les zones bâties, en particulier aux Tapaux.

Demandent le classement de ces 4 parcelles soient englobées dans la zone urbanisée voisines, elles jouxtent le périmètre du réseau d'assainissement collectif, les accès sont réalisés.

M : parcelles de M. BRUN, non accepté, zone A protection des zones agricoles, non constructible. Parcelles de M. RICHY : parcelle 91 à classer en zone Uc, construction existante à régulariser.

CE : la parcelle 90 de 168 m² est déjà en zone Ub sur le plan de zonage n° 1. Si seule la parcelle 91 est en zone Ub, les parcelles 92 et 95 ne seront pas faciles à cultiver (formes avec angles aigus). De plus, la limite d'urbanisation définie au SCoT passe sur les parties Est des parcelles 92 et 95. Je propose donc de classer

en zone Uc le périmètre défini en rouge sur le croquis ci-dessous. Les 3 parcelles 91, 92 et 95 auraient des surfaces suffisantes en Uc pour construire des surfaces de plancher significatives (COS = 0,3).

J'invite MM. BRUN et RICHY à autoriser des cultures sur les parties de parcelles restant en zone A. Par rapport à la situation actuelle où les parcelles 91, 92 et 95 ne sont pas en culture, la surface cultivable (grande surface au Sud-est des Tapaux) serait augmentée d'environ 1600 m². Les nouveaux riverains devront accepter l'épandage de fumier et lisier à proximité (règlement : à 100 m minimum des habitations ou 50 m si enfouissement dans les 24h).



Le TAPAUX
Parcelles 90, 91 (M. RICHY), 92, 95 (M. BRUN)
Proposition d'extension de la zone Uc

C21 : Mme Francine TASCHER parcelle 33 lieu-dit au Gauthier en zone A :

Conteste le classement en aléa P2 (aléa moyen de chutes de pierres et blocs).

Demande la constructibilité de sa parcelle alimentée en eau.

M : non accepté, risque d'éboulements - nouvelle expertise à réaliser par le pétitionnaire validation par le SPR (Services Prévention des Risques de la DDT 38).

CE : sachant que le résultat d'une expertise peut aboutir soit à la confirmation de l'aléa actuel, soit à un classement plus faible, soit à un classement plus fort que l'aléa actuel.

C22 : Mme et M. FAURE - GEORS parcelle 68 lieu-dit au Gauthier en zone A :

Nombreuses constructions en dessous de leur parcelle.

Demande la constructibilité de leur parcelle.

M : non accepté, risque d'éboulements - nouvelle expertise à réaliser par le pétitionnaire validation par le SPR (Services Prévention des Risques de la DDT 38).

CE : sachant que le résultat d'une expertise peut aboutir soit à la confirmation de l'aléa actuel, soit à un classement plus faible, soit à un classement plus fort que l'aléa actuel. Parcelle en zone d'aléa P2 (aléa moyen de chutes de pierres et blocs).

C28 et C51 : CDMF Avocats pour le compte de Mme et M. HUGOT, parcelle 2 lieu-dit l'Église en zone N :

Parcelle contiguë de la parcelle 59 sur laquelle des travaux de construction de logements sont en cours sous maîtrise d'ouvrage de la commune.

Le terrain de la parcelle 59 a été surélevé par rapport au terrain naturel de la parcelle 2 manifestement sacrifiée au regard des risques naturels allégués (réceptacle à d'éventuels débordements).

Envisagent une étude spécifique à leur terrain.

Contestent le classement de leur parcelle en zone N.

M : cette parcelle peut être classée en zone Uc mais elle ne sera pas constructible du fait du risque T3.

CE : parcelle située en zone d'aléas T3 (aléa fort de crue de torrents et ruisseaux torrentiels).

Des études RTM, sont en cours, à propos de travaux envisagés entre le pont de Meinget et le pont de Brigaudière (voir § 7.2.2 ci-avant).

La DDT38 (Service Environnement – Police de l'eau et des milieux aquatiques) travaille actuellement sur un projet de notification de classement des digues du Lavanchon. Le SIL (Syndicat Intercommunal du Lavanchon) se positionnerait en tant que gestionnaire unique des digues, en matière d'entretien, de consignes de gestion, d'études de danger, de contrôle, d'éventuels travaux de réfection (voir § 7.2.2 ci-avant).

Je recommande à Mme et M. HUGOT de se mettre en relation avec la DDT38 avant d'engager des frais d'études, compte tenu de l'évolution probable du contexte du secteur.

C29 : Me Mathieu WINCKEL avocat pour le compte de M. Jean-Claude ALDEROTTI parcelle 6 lieu-dit Aux Faures en zone A :

Manque de cohérence dans le découpage des zones A.

Le lieu-dit Aux Faures est déjà relativement urbanisé au voisinage de la parcelle 6. Urbaniser cette zone sera en cohérence avec les objectifs du PADD et du SCoT.

Configuration des zones, discutable. Les aléas V1 et P2 exagérés au regard de l'éloignement de la falaise.

Demande le classement de la parcelle 6 en zone Ua.

M : non accepté, potentiel urbain trop élevé.

CE : cette parcelle et en zone d'aléas P2, V1 (aléa moyen de chutes de pierres et blocs, aléa faible de ruissellement et ravinement sur versant) à l'exception d'une bande sur sa limite Ouest en zone d'aléas P3, V2 (aléa fort de chutes de pierres et blocs, aléa moyen de ruissellement et ravinement sur versant).

C30 : Mme et M. CHARLET les Hameaux du Sorbier :

Confirment leurs échanges avec la Commune : rachat et échange de chemins communaux au droit des parcelles 112 et 67 (Hameaux du Sorbier).

M : procédure en cours.

CE : les procédures de déclassement, reclassement de chemins communaux doivent faire l'objet d'une enquête publique diligentée par la Commune.

C34 : M. Fabien COILLARD parcelle 40 au Villarey partiellement en zone UC partiellement en zone A :

Demande la constructibilité de la partie de parcelle située en zone A.

M : non accepté, zone A protection des zones agricoles, non constructible.

C39 : Mme et M. HUILIER parcelles 147 lieu-dit Au Charmas en zone A :

Accès créé, parcelle non exploitée, réseau à proximité, environnement déjà urbanisé.

Demandent la constructibilité de la partie de parcelle située en zone d'aléa T1 (risque faible).

M : non accepté, zone A protection des zones agricoles, non constructible.

C40 : M. Édouard CHESNEAU parcelle 141 lieu-dit Au Charmas en zone A :

Accès créé, parcelle non exploitée, réseau à proximité, environnement déjà urbanisé.

Demande la constructibilité de la partie de parcelle située en zone d'aléa T1 (risque faible).

M : non accepté, zone A protection des zones agricoles, non constructible.

C46 : Mmes Denise BOUJARD et Simone TORSANI parcelles 17, 18, 19, et 20 lieu-dit Au Moulin zone humide

Cette zone humide l'est devenue au fil du temps par manque d'entretien des réseaux d'eau.

Demande la constructibilité de ces parcelles.

M : non accepté, zone humide, non constructible.

C47 : Mlle Denise BOUJARD parcelles 33 et 34 lieu-dit Aux Bauches en zone A :

Parcelles proches des Tapaux, zone à classer constructible renforçant ce cœur de village, pérennisant les commerces.

Née à Saint-Paul de Varces, y habitant depuis toujours, âgée, a besoin d'un revenu complémentaire.

Demande le classement de ces parcelles en zone constructible.

M : non accepté, zone A protection des zones agricoles, non constructible.

8.2.3. Avis défavorables – arguments. Généralités

C3 : M. Gérard BENIS pour Famille BENIS (voir observation 1-6 sur registre) :

Refuse la création de l'espace réservé 12 sur la parcelle 83 au lieu dit Grand Champ.

D'autres possibilités d'accès à la future zone AU sont possibles.

M : refus accepté, accord de la municipalité.

C4 : M. Alain GUIHARD 120 impasse du Charbonnier Saint-Paul de Varces :

Torrent du Charbonnier : conteste la modification de la zone d'aléa T3 qui passe de 20 m (étude GEO +) à 15 m (carte RTM) de part et d'autre du torrent.

Nombreuses infractions à l'arrêté préfectoral 2007 - 09141 quant à certaines constructions réduisant le chenal du torrent.

L'impact des constructions du lotissement modifie la situation de 2007 lors de l'étude GEO+.

CE : ces observations ne peuvent pas être traitées car hors du champ de l'enquête publique.

C5 : M. Martin MULLER 1111 route du Vercors Saint-Paul de Varces :

Vallée étroite en cul-de-sac entourée de montagnes. Village constitué essentiellement de petits hameaux.

Deux voies d'accès pour desservir le centre et le haut du village : RD 107 (saturé aux heures de pointe), Chemin de Saint Ange (trop étroit).

Le centre village ne doit plus être densifié. Éventuelle extension vers le nord proche de la nouvelle zone commerciale.

Densifier en fond de vallée générera de nouvelles pollutions.

Accompagner les projets immobiliers du centre village par une étude d'augmentation de circulation.

C6 : Collectif PASSA "Préserveons À Saint-Paul de Varces Son Authenticité" :

Lettre d'information n° 11.

Historique des épisodes du projet du Villarey, principaux éléments du PLU de Saint-Paul de Varces, analyse du zonage du PLU (total de 260 à 460 logements + 55 tennis salle des fêtes).

Voir ci-après l'analyse du courrier n° 43 (16 pages) du collectif PASSA.

C7 : M. Philippe DUMAS agriculteur 5 B chemin de Collabœuf Saint-Paul de Varces (copie à la Chambre d'agriculture) :

Au Villarey : urbanisation dense à proximité de deux corps de ferme, coupe une zone agricole en deux. Problèmes de cohabitation agriculture/habitations : effluents d'élevage, épandage, véhicule grande largeur, bruit, tranquillité des animaux, vandalisme... La collectivité devrait prendre en charge la délocalisation des sièges d'exploitation ou ne pas urbaniser cette zone.

Laisser les parcelles 1 et 2, lieu-dit au Grand Sorbier, constructibles (POS), objet d'un protocole (joint au courrier) signé le 23 mars 1982 par trois partenaires.

L'urbanisation prévue au lieu dit Aux Péchardes ne tient pas compte de la présence de blocs tombés en décembre 2008.

CE : les parcelles 1 et 2 sont en zone A et zone d'aléas P2 - V1 (aléa moyen de chutes de pierres et blocs - aléa faible de ruissellement et ravinement sur versant) donc inconstructibles.

C11 : M. André PRIMARD 324 route du Vercors Saint-Paul de Varces (courrier venant en complément de l'observation sur registre 1-9) :

Revoir le PLU pour les raisons suivantes :

Les voiries ne sont pas adaptées (bouchon dus aux véhicules lents, bus, tracteurs).

Village à vocation agricole. Si la plaine est urbanisée il ne restera plus que les coteaux pour l'agriculture (chemins d'accès inadaptés à la taille des matériels)

Prévoir le tout-à-l'égout pour les nouvelles constructions.

Lieu-dit l'Église : déplacement de la route, rehaussement du terrain (zone inondable) pour les constructions en cours. Coût ?

Lieu-dit À Niguière : zone dangereuse au POS ouverte à l'urbanisation au PLU.

Lieu-dit Grand Champ : classement en zone AU (150 logements potentiels) alors que c'est un terrain agricole facile à exploiter.

Torrent de Brise - Tourte : non endigué dont les crues inondent Le Fournel et Maubourg, création d'une "énorme piscine" sur un terrain agricole au lieu d'entretenir le fossé de La Raie lieu d'écoulement naturel.

CE : voir ci-après chapitre 11 concernant À Niguière et Grand Champ. Le coût concernant l'aménagement au lieu dit l'Église a dû être intégré au budget 2013 voté par la municipalité.

C14 : Famille BENIS : voir le courrier C3 et les observations sur registre 1-6 et 1-26, refus de mise à disposition de l'espace réservé ER12 aux lieux dits La Garde/Grand Champ.

C17 : M. S. BOUCLY

Rapport de présentation : pages 169 et 172 tableaux "Bilan des surfaces" et "Potentiel du PLU" :

Zone Ub : indication d'une surface disponible de 3,4 ha pour un potentiel de 130 logements, en réalité cette zone couvre 10,7 ha donc correspond à un potentiel de 390 à 495 logements (hors rétention).

Zone Uc : indication d'une surface de 135,9 ha alors que l'on ne retrouve que 12,9 ha de surface disponible.

Les objectifs du PLU (390 à 490 logements sur 10 ans) dépassent largement ceux du PLH (43 logements par an). Les consultations des habitants expriment un souhait de modération de la population.

La proximité des élections présente un risque de précipitation quant à la procédure PLU.

C20 : Mme Caroline TURC 209 C chemin de Collabœuf Saint-Paul de Varces :

Opposée au PLU : loin des souhaits des habitants, incohérences, commune non dimensionnée pour de telles évolutions (infrastructures réseaux).

Trop grande densification par rapport au SCoT.

Opposée à l'implantation d'une salle des fêtes au Villarey, favorable à la construction d'une salle multisports proche de l'école. Réhabiliter la salle existante ou en implanter une nouvelle loin de toute habitation.

Ce PLU n'est qu'une ébauche, son vote prévu à proximité des élections est précipité.

C24 : M. Fernand GIRARD, Mme Annick GIRARD épouse GIGLIO, Mme Danielle GIRARD épouse BRAISAZ place de l'Église Saint-Paul de Varces propriétaires de la parcelle 149 contiguë à la zone OAP 1 Le Villarey (ce courrier fait suite à l'observation sur registre 1-30) :

Opposés à la création d'une zone résidentielle très dense au Villarey contraire aux résultats du référendum du 28 janvier 2012.

L'espace réservé 13 est sur notre terrain, nous refusons de le céder : nous avons un projet d'une deuxième construction sur le terrain. Aménager une sortie de véhicules entre le Villarey et la RD 107 (concerne 260 véhicules) aggraverait les problèmes de circulation (goulot d'étranglement). Le chemin Saint Ange ou le chemin de l'Alphabet (à prolonger jusqu'au chemin de Coper) présenteraient d'autres solutions d'accès.

CE : argumentaire recevable. J'invite la Commune à traiter ces problèmes de circulation d'une manière globale.

C27 : Mme Nathalie PRIMARD 470 route du Vercors Saint-Paul de Varces :

Conserver le cadre rural de notre commune. Préserver un niveau d'espaces verts importants.

L'urbanisation provoquera : une disparition progressive de la faune et de la flore, nécessitera une adaptation des infrastructures routières, scolaires, publiques.

Quels sont les projets de raccordement au réseau d'assainissement collectif ?

C33 : M. Patrick COILLARD 62 chemin de la Garde Saint-Paul de Varces :

Opposé au PLU,

Urbanisation démesurée au Villarey et à Grand Champ. Incompatibilité des réseaux (points d'accès, eau potable, électricité).

Destruction de notre cadre de vie : suppression, enclavement des zones agricoles au Villarey, Grand Champ, À Niguière, éparpillement des zones urbanisées.

Sauvegarder la ruralité de Saint-Paul de Varces.

C36 : M. David RICHARD 192 chemin de Maubourg Saint-Paul de Varces :

Opposé au PLU.

Augmentation du nombre de logements (260 à 460 sur 10 ans) bien trop importante par rapport aux préconisations du SCoT (120 logements sur 10 ans) et aux 800 foyers existants.

Expliquer et justifier clairement la nécessité de cette augmentation de population, réduire la densification en s'alignant sur les préconisations du SCoT.

L'augmentation du nombre de logements est sous-estimée au PLU, incompatible avec les infrastructures existantes.

Le projet du Villarey a été rejeté démocratiquement (enquête de 2000 et consultation de janvier 2012).

Préserver le cadre rural et un habitat individuel plutôt qu'un intermédiaire.

C41 : M. Lionel BRUN 74 chemin du Col de l'Arc, propriétaire d'un terrain constructible lieu-dit Les Plâtres :

Opposé au PLU, village non adapté à une telle augmentation de population, infrastructures insuffisantes, risque de dégradation de la biodiversité.

Lors d'une consultation en 2012 les habitants ont refusé ce projet démesuré.

C42 : Mme M. Janine et Gilbert BRUN 74 chemin du Col de l'Arc :

Défavorables au PLU qui entraînerait une augmentation de la circulation, de la consommation d'eau (restrictions d'arrosage en été).

Absence d'étude en matière de : nuisances sonores auprès de la RD 107, augmentation de la pollution, évacuation de la population en cas de risques naturels, industriels ou nucléaires, biodiversité.

Si besoin de rajeunir la population : accorder des permis de construire à des jeunes de la commune, permettre aux retraités de se loger dans les appartements communaux.

Précipitation à la veille des élections municipales.

Lors d'une consultation en 2012 les habitants ont refusé le projet démesuré du Villarey.

Des personnes favorables au PLU sont très contentes de pouvoir vendre confortablement leurs terrains agricoles en terrains constructibles.

C43 : Collectif PASSA "**Préservons À Saint-Paul de Varces Son Authenticité**" voir également C6 ci-avant :

Document de 16 pages traitant des items suivants :

- Introduction
- Production de logements
- Conformité avec le PADD
- Déplacements et transports
- Avis des habitants
- Nos propositions
- Conclusion

Le PLU bouleversera profondément et irrémédiablement le visage de Saint-Paul de Varces :

- Augmentation de la population, consommation et morcellement de grands tènements agricoles
- Fermeture de corridors biologiques.

Conserver l'image authentique du village, développement en harmonie avec l'environnement naturel conformément à l'attente des habitants et avec les objectifs des documents de cadrage supra-communaux.

Production de logements :

Pour Saint Paul de Varces, les objectifs du SCOT sont de 120 logements pour 10 ans et ceux du PLH sont compris entre 230 et 430 logements. Le PLU donne une fourchette de 260 à 460 logements.

Potentiel du PLU démonstration n° 1 :

Surfaces constructibles passant de 132,8 ha au POS à 151,2 ha au PLU soit 18,4 ha supplémentaires

En incluant le potentiel des zones Ua, Ub et Uc (majoration COS, subdivision de parcelles) on obtient un total de 792 à 867 logements hors rétention.

ÉVOLUTION DES SURFACES DU POS AU PLU				
Zones POS	Surfaces POS	Zones PLU	Surfaces	Observations
UE	55,3 ha	UA	4,6 ha	
UJc	+ 1,2 ha	UB	10,7 ha	
		UC	135,9 ha	
Total U	56,5 ha		151,2 ha	151,2 - 132,8 = 18,4 ha de terrains nus passés de future urbanisation à constructible
NA	+ 21,7 ha		3,8 ha	
NAa	+ 28,6 ha			
Total NA/AU	50,3 ha		3,8 ha	
NB	+ 47,7 ha			
Total U, NA, NAa et NB	154,5 ha		155,0 ha	Dont régularisations : 1,2 ha environ Et réserves pour équipements publics : 1,7 ha
NC	+ 166,5 ha	A	237,9 ha	
		Ah	4,0 ha	Pour 14 habitations existantes
Total zones agricoles	166,5 ha	A	239,4 ha	
ND	+ 1648 ha	N	1593,7 ha	
		Nlo	2,9 ha	Loisirs de plein air
Total zones naturelles	1648 ha	N	1598,2 ha	
TOTAL	= 1968 ha	? 27 ha	1995 ha	

Rapport de présentation – p 169

Potentiel du PLU démonstration n° 2 (voir tableau ci-après) :

Sur les 135,9 ha de la zone Uc, 120 ha environ sont déjà bâtis, et 15,9 ha sont disponibles, soit un potentiel maxi de 397 maisons de 120 m² (COS 0,3).

La surface de l'opération d'ensemble du Villarey est de 4,7 ha pour Le Villarey + ancienne salle des fêtes + parcelles n° 10, n° 164 et n° 165 au lieu des 3 ha qui concernent la zone OAP1 seule. Pour les 4,7 ha de la zone Ub : 235 logements de 80 m².

Soit un total de 622 à 927 logements

POTENTIEL DU PLU (HABITAT)				
zone	Type de potentiel	Surface disponible	Potentiel maxi (hors rétention)	Potentiel réaliste (1)
Ua 4,6 ha	Division de bâtiments anciens	-	Non évaluable	10
Ub 10,7 ha	Opérations d'ensemble (Villarey) Remplissage diffus (Tapaux) Renouvellement (salle polyvalente)	3 ha 4,7 ha 0,4 ha	150 235 15	120 235 10
Uc 135,9 ha	Remplissage diffus dans limites POS Subdivision grands tènements (cf. SCOT) Subdivision parcelles bâties (2) Extensions	120 ha (12 ha, déjà bâtis) 0,9 ha 15,9 ha	120 15 397	30 15 397 x 0,66 = 262
AU	Grand champ	3,8	150 (3)	75
A, Ah	Pas de potentiel de logements nouveaux	0	0	0
N	Pas de potentiel de logements nouveaux	0	0	0
TOTAL			460 927	260 Ic 622 entes neufs

(1) prise en compte d'un coefficient d'inertie de 33% pour le diffus non bâti, et de 75% sur 10 ans pour la subdivision de parcelles bâties, compte tenu d'un effet progressif, à moyen et long terme, du changement de règles.
(2) estimation mairie, après changement des règles d'urbanisme
(3) potentiel total divisé par 2, pour prendre en compte un phasage de l'opération dont 50% au-delà de la durée théorique de validité du PLU (10 ans).

Rapport de présentation – p 172

Potentiel du PLU démonstration n° 3 :

Selon le diagnostic de 2007 en zones UE et NB du POS : 14 ha disponibles soit un potentiel de 350 logements.

En ajoutant les potentiels des OAP du PLU : Villarey 230 logements, Grand Champ 75 à 150 logements, À Niguière 15 logements on obtient un potentiel de 675 à 750 logements hors rétention.

Un objectif de 130 à 230 logements sur 10 ans est une valeur raisonnable conforme aux attentes des habitants, compatible avec les infrastructures existantes et conforme aux exigences du SCoT et du PLH.

Potentiel annoncé au PLU : 260 à 460 logements, supérieur aux objectifs du SCoT et du PLH.

Nous estimons un potentiel de 675 à 750 logements soit 215 % à 480 % des objectifs SCoT et PLH.

Conformité avec le PADD :

Différences importantes entre le PADD 2009 et le PADD 2013, ce dernier est vide de tout contenu et ne répond pas aux exigences de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme.

Fermetures des corridors biologiques : l'OAP 1 du Villarey referme des continuités écologiques reliant les forêts du Rocher de la Bourgeoise au Lavanchon, les OAP 1 et 2 ne permettent pas de respecter les continuités écologiques.

Une exploitation agricole sera enclavée dans les zones urbanisées OAP 1 et 2 qui consommeront 9 ha de terres agricoles.

Déplacements et transports :

Accès routier difficile, service de transport en commun minimal, pas d'améliorations proposées dans le PLU.

Avis des habitants :

Enquête, commissions, questionnaire, consultation ont été organisés de 2000 à 2012. Les habitants souhaitent "une démographie limitée tout en permettant la venue de nouveaux habitants, conserver l'aspect rural du village, un habitat individuel plutôt qu'un habitat intermédiaire". Le projet d'urbanisation du Villarey a été rejeté lors de la consultation des habitants.

La première version du PADD de 2009 reprenait globalement les attend des habitants. Une deuxième version du PADD a été débattue à huis clos en réunion municipale le 4 juin 2012. Le PADD 2012 ne prend pas en compte l'avis des habitants.

Nos propositions

Nos 10 propositions

1. Organiser une vraie consultation pour **recueillir le besoin et les attentes des habitants**, comme suggéré par M. le Commissaire Enquêteur en 2010.
2. Présenter une vision globale de notre village de demain avec **la finalisation du PLU**.
3. **Faciliter l'accès à la construction pour les enfants** du village sur les terrains de leurs parents.
4. Limiter à **9 m** la hauteur des constructions, rester en maisons individuelles ou jumelées, résidences mitoyennes en rez-de-jardin, **pas d'immeuble**.
5. Préserver et valoriser notre patrimoine : **Maison Rochas et Ancienne Mairie** en particulier en tant que locaux pour les associations.
6. Réaliser nos équipements publics en fonction de nos **besoins** et de nos **moyens**.
7. Réaliser un gymnase, sur le terrain communal près des tennis, de l'école et son parking.

Gymnase de 800 m^{2*}	
Gymnase	1 150 000 €**
Terrain communal	0 €
Parkings existants	0 €
Aménagement espaces extérieurs	75 000 €
Frais divers / aléas (20 %)	245 000 €
TOTAL	1 470 000 €

* le RDC de la salle actuelle mesure 700 m²
** calculé au prorata de la surface
8. Réaliser des équipements évolutifs permettant d'étaler nos dépenses et de s'adapter dans la durée.
9. Partager certains équipements et leurs coûts avec la commune de **Varces**.
10. **Garder la maîtrise de notre patrimoine foncier, ne pas le brader à des promoteurs immobiliers :**

La municipalité veut confier à un promoteur immobilier l'urbanisation de la zone du Villarey « en échange » d'une contribution au complexe polyvalent, à hauteur de 981 600 € + 300 000 € pour les parkings souterrains. Mais **la valeur de cette parcelle est très supérieure** à ce chiffre : au prix du marché, cette parcelle de 14 897 m², partagée en 25 lots 500 m² + voirie **vaudrait environ 4 000 000 €** (25 lots de 160 000 €).

Tous les chiffres présentés peuvent être détaillés sur simple demande auprès du Collectif Passa

5

De plus : estimer le potentiel de logements des zones Ua et Uc en tenant compte du coefficient de rétention. En fonction de ce chiffre, réévaluer le COS de ces zones et proposer éventuellement des OAP tout en restant dans les objectifs du SCoT et du PLH.

Conclusion :

Les plans et les chiffres montrent que le PLU n'est pas compatible avec les orientations du PADD.

Selon nos estimations, le potentiel de création de logements du PLU représente entre 215 % et 480 % des objectifs du SCoT et du PLH.

Les OAP 1 et 2 enclaveront une exploitation agricole et consommeront 9 ha de terres agricoles, ne permettront pas de respecter les continuités écologiques et les éléments de paysage.

PADD et PLU ne prennent pas en compte l'avis des habitants et ne propose pas des améliorations pour la desserte du village.

C44 : Mme et M. Nicole et Bruce McLEAN 175 route du Vercors Saint-Paul de Varces :

Document de 39 pages traitant des items suivants :

Contradictions ou insuffisances dans le dossier PLU

PLH par rapport au SCoT

Déplacements

Réseaux de communications numériques

OAP

Incohérences Rapport de présentation/règlement zone Ua

Modification du POS de mars 2010

Hypothèses et chiffrages

Maison Rochas

PADD et concertation

PADD contenu et propositions

Conclusion

PLH par rapport au SCoT :

Le SCoT prévoit une croissance démographique de 0,6 % par an, soit 6 % sur 10 ans.

Pour Saint-Paul de Varces le PLH prévoit 140 (hypothèse basse) à 260 (hypothèse haute) logements neufs sur 600 (23 à 43 logements par an). $260/800 = 32,5 \%$, $460/800 = 57,5 \%$. Expliquer cet écart très important entre SCoT et PLH.

Déplacements :

L'un des objectifs du SCoT est de "réduire la dépendance vis-à-vis de l'automobile".

Le taux de motorisation est de 98 %, le taux de multi motorisation est de 71,4 % d'où une dépendance forte à l'automobile.

Sur ces bases l'augmentation du nombre de logements induit une augmentation du nombre de véhicules entre 450 et 790.

Absence de transports en commun, fréquence largement insuffisante, inadaptés également pour les lycéens et étudiants (nombreux déplacements en voiture des parents).

Le PLU n'apporte pas de réelle proposition en la matière.

Améliorer l'offre de transports en commun, développer le covoiturage (marginal).

La densification entraînera une augmentation considérable du nombre de véhicules et des pollutions induites : air, sonores, dangers (en contradiction avec la page 184 du rapport de présentation notant une réduction des nuisances locales).

Appliquer les recommandations du SCoT serait moins en contradiction avec l'objectif de réduction de la dépendance à la voiture.

Réseaux de communications numériques :

L'éloignement des zones urbanisées de Saint-Paul de Varces du nœud de raccordement des abonnés situés à Varces entraîne un affaiblissement au niveau des lignes téléphoniques et ADSL (51 à 70 dB).

Le rapport de présentation ne présente pas d'éléments d'amélioration.

OAP :

OAP 1 :

Le projet de modification du POS de 2010 qui prévoyait un projet sur ce terrain a été annulé par le tribunal administratif de Grenoble en 2012, confirmé par la cour administrative d'appel de Lyon en juin 2012. La consultation des citoyens en janvier 2012 a abouti au refus du projet du Villarey.

Définir clairement l'implantation et l'envergure de la nouvelle salle polyvalente, une consultation des habitants avait clairement dit qu'elle devait être à l'écart des habitations pour éviter la nuisance bruit.

Détailler le projet (implantations, gabarits, silhouettes des logements), définir les accès (maillage du secteur du Villarey).

Cette OAP 1 dénaturerait l'un des paysages emblématiques identifiés par le bureau d'études BPR le 20 septembre 2007.

OAP 2 :

150 logements potentiels soit 32 % du potentiel maxi du PLU. Pas de traduction réglementaire car secteur en zone AU.

Préciser les différents accès et leur mode de gestion (en espaces réservés ER).

Le PLU prévoit le fractionnement d'urbanisation de cette zone entre un secteur Est et un secteur Ouest, ne prévoit pas de COS maximal, ni de hauteur maximale, ni des fonctions possibles (habitat, activités de commerce, de service...)

Rien n'est prévu ni réglementé ni sécurisé, on peut même envisager un COS nettement supérieur à 0,40 (à l'occasion d'une révision du PLU).

OAP 3 :

Un de ses objectifs est de "Préserver le corridor écologique au nord du secteur et le mettre en relation avec son environnement".

Sur le schéma il n'y a pas la position de l'espace public aménagé.

Le PLU mentionne qu'il n'y a pas d'incidences notables sur le corridor biologique (couloir boisé) située au Nord de la zone, cette formulation laisse à penser que l'objectif de cette OAP ne peut pas être de préserver ce corridor écologique.

Incohérences Rapport de présentation/règlement zone Ua :

Seules les extensions où annexes sont autorisées selon le rapport de présentation alors que dans le règlement on parle de réalisation de constructions nouvelles.

Les règles doivent être complétées voire modifiées pour permettre une meilleure lisibilité du document et assurer sa sécurité juridique.

Modification du POS de mars 2010 :

Le rapport de présentation ne mentionne pas l'arrêt du 11 juin 2013 de la cour administrative d'appel de Lyon confirmant la décision du tribunal administratif de Grenoble annulant la modification du POS de mars 2010 concernant le Villarey.

Hypothèses et chiffrages :

Il est fait référence au tableau "potentiel du PLU" page 172 du rapport de présentation qui prévoit la réalisation de 260 logements (potentiel réaliste) à 460 logements (potentiel maxi-hors rétention).

Le nombre de 30 logements supplémentaires suite au doublement du COS sur toute la zone Uc (135,9 ha) est très sous-estimé.

Au moins 10 ha de terrains non bâtis situés en zone Uc représentent un potentiel important de logements nouveaux non chiffrés dans le tableau de la page 172.

Pour le Villarey :

Depuis mars 2000 jusqu'à septembre 2013 plusieurs nombres de logements neufs ont été avancés, finalement le document OAP 1 annonce 90 à 130 logements sur l'ensemble du secteur selon la présence ou non d'un équipement public.

Préciser l'emplacement de la salle des fêtes, si comme indiqué dans le PADD, forte ressemblance avec le projet du Villarey rejeté par la population par vote en janvier 2012.

Comptabiliser toutes les zones Ub et nouvelles pour évaluer le nombre de logements potentiels et non pas uniquement les terrains qui appartiennent à la commune.

Pas de chiffrage de nouveaux logements sur la surface importante (zones Ub et COS 0,4) de l'ancienne salle des fêtes.

La transformation des salles utilisées par les associations en logements locatifs sont-ils inclus dans ces chiffres ?

Maison Rochas :

Préciser la notion de "petit équipement public" pour ce bâtiment qui fait partie du patrimoine à conserver.

PADD et concertation :

Dans le cadre de l'élaboration du PLU une concertation est organisée pendant toute la durée d'élaboration du projet.

Début d'élaboration du PLU mars 2007, 3 commissions extra municipales ont été organisées en décembre 2008 débouchant sur une première version du PADD du 26 février 2009.

Un PADD "inconnu" des habitants a été voté en juin 2012, aucune concertation sur le PADD pendant cette période, si ce n'est la consultation des habitants sur le projet Villarey rejeté par vote de la population en janvier 2012, pourtant ce projet se retrouve quasi en l'état sinon plus dense dans l'OAP 1 du PLU.

PADD contenu et propositions :

Le rapport de présentation constate des faiblesses existantes en matière de transports, déplacements, développement des communications numériques. Aucun plan d'action visant à améliorer l'existant n'est proposé.

"Cœur de village" : conserver un centre administratif ou déplacer la mairie vers les commerces pour créer un vrai centre du village autour duquel une densification aurait éventuellement moins de nuisance (mais à opposer aux OAP 1 et 2).

Justifier l'écart important entre les chiffres du PLH (28 logements par an) et ceux préconisés par le SCoT deux fois moins importants.

Par analogie avec l'expérience des Tapaux estimer le nombre d'élèves supplémentaires admis à l'école et prévoir un nombre pour 250 logements nouveaux, estimer le temps avant de devoir à nouveau urbaniser pour "pérenniser les effectifs du groupe scolaire".

Proposer une zone artisanale ou des locaux afin d'attirer des artisans provenant, notamment, des communes voisines en forte croissance.

L'OAP 1 dénaturerait l'un des paysages emblématiques identifiés par le bureau d'études BPR le 20 septembre 2007. Les corridors écologiques ne semblent pas respectés notamment pour l'OAP 3.

À préciser : le renforcement du réseau électrique, l'amélioration de l'accès ADSL (se référer au chapitre – choix 3.5 – du SCoT "Irriguer les territoires par les réseaux numériques").

Préciser l'optimisation de la ligne de bus.

À préciser : l'utilisation du terrain acquis près de la déchetterie par la commune (équipements ...).

L'habitat intermédiaire est très consommateur d'espace aux abords. Le SCoT préconise "une étude de densification des zones déjà urbanisées avant toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau". Cette étude manque au dossier.

Conclusion :

Opposés à ce PLU, entraînant un potentiel de densification surdimensionné par rapport au caractère rural et isolé de notre commune (fond de vallée), par rapport à ses infrastructures (routes étroites, réseaux,..) et à son réseau de transport en commun (absence de propositions concrètes d'amélioration).

Il est regrettable qu'après avoir organisé une consultation de la population en Janvier 2012, la municipalité ait choisi de ne pas en tenir compte du résultat dans l'élaboration de son PLU.

De surcroît dans le dossier de présentation, beaucoup d'informations manquent, sont tronquées ou sont présentées de manière à induire le lecteur en erreur sur le potentiel réel de densification autorisé par ce PLU, notamment, le tableau d'estimation du nombre de logements est largement sous estimé.

C48 : M. Hervé JACQUET 791 chemin du Grand Sorbier :

Les nouvelles zones à urbaniser et l'augmentation du COS sur d'autres zones entraîneront une augmentation de 1000 habitants soit + 50 % par rapport à la population actuelle.

En 2000 les habitants se sont exprimés en souhaitant des logements résidentiels et une population maximale de 2500 habitants.

La consultation de janvier 2012 a conduit au rejet du projet du Villarey qui semble réintégré au projet de PLU.

Risques de pollution liée à l'augmentation du trafic automobile.

Incompatibilité avec les infrastructures de la commune.

Accepte un développement raisonné et maîtrisé conservant son cadre rural à Saint-Paul de Varcès.

C49 : Mairie de Saint-Paul de Varcès courrier, signé de M. F. DIAZ Maire, reproduit in extenso ci-dessous :

"Après cette phase d'enquête publique, plusieurs éléments ont attiré mon attention.

- *Toutes les dates sont à changer, sur les pages de garde et les pieds de page, la date d'arrêt du PLU étant le 02 septembre et non le 03 septembre comme noté dans le dossier PLU.*
- *Dossier n°5 (OAP), page 1 : remplacer le 4 – orientation d'OAP par 5 –*
- *Dossier OAP : pour le Villarey, intégrer Villarey 2 dans le périmètre de l'OAP (parcelles AO 164 et AO 165)*
- *Fournir un plan de zonage à grande échelle, sur l'ensemble de la commune (inexistant dans le dossier)*
- *Règlement pages 20 et 21 : les sous-titres des schémas ne sont pas sur la bonne page (page 21 au lieu de la page 20)*

- Règlement page 13 : les sous-titres des schémas ne sont pas sur la bonne page (page 14 au lieu de la page 13)
- Page 151, modification n° 5 : la commune a perdu en appel
- Secteur du Grand Champ : à déclasser si nécessaire
- Zonage assainissement collectif : lors de l'enquête publique sur le zonage d'assainissement, la commune avait noté dans le registre sa volonté d'étendre le périmètre aux secteurs du Villarey et du grand Champ. Voir avec la METRO si cela a été pris en compte.
- Document graphique : parcelle AV 91 à intégrer dans la zone Ub
- Document graphique : parcelle AY 59 à classer en zone Uc
- PADD : ajouter que l'urbanisation des coteaux et des secteurs exposés sud devrait être privilégiée".

9. OBSERVATIONS DU CE – RÉPONSES DE LA COMMUNE.

Ces observations ont fait l'objet de mon document "*Communication des observations à la Commune de Saint-Paul de Varcès*" que j'ai remis à Monsieur le Maire au cours d'une réunion tenue le 27 janvier 2014 en mairie de Saint-Paul de Varcès (document de 9 pages joint en annexe au présent rapport présentant une synthèse des observations du public et mes propres observations). Outre M. le Maire et le CE, participaient à cette réunion : MM. MANCON, MICHAUD, DORIOL, ZAMBITO élus municipaux, Mme SEUX service urbanisme de la commune ainsi que M. COUILLENS et Mme SIRUGUE représentant l'AURG (Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise).

Les réponses aux observations du public ainsi qu'aux miennes propres ont fait l'objet d'un mémoire intitulé "*Réponses de la commune suite aux observations du commissaire enquêteur*" que m'a remis Monsieur le Maire au cours d'une réunion tenue le 7 février 2014 en mairie de Saint-Paul de Varcès. Outre M. le Maire et le CE, participaient à cette réunion : MM. MANCON, ZAMBITO, Mme SEUX (Commune) ainsi que M. COUILLENS et Mme SIRUGUE (AURG) et M. BELLI – RIZ (Bureau d'études PBR). Une lecture commune détaillée de ces documents m'a permis de recevoir des précisions de la part des participants.

Ce mémoire est constitué de trois documents joints en annexe au présent rapport :

Un document de six pages (réponses aux observations du public regroupées par thème et à mes propres demandes et observations).

Un document de sept pages (note de synthèse du bureau d'études PBR du 7 février 2014),

3 tableaux Excel (format A3 de 1/3 à 3/3) intitulés "Demande de classement en zone constructible" avec en colonne de droite les réponses de la Commune (en rouge), ces réponses ont été insérées à la suite des demandes du public § 8.1.2. et § 8.2.1.

Ci-après on trouvera les observations du public par thème et les miennes propres, chacune suivie de la *réponse de la Commune en italique*. La note de synthèse du Bureau d'études Belli Riz (PBR) est reproduite in extenso à la suite.

1. Observations du public favorables au projet de PLU.

25 observations sur registres expriment le souhait de voir aboutir ce projet de PLU pour les 3 raisons suivantes, par ordre d'importance :

Développer, dynamiser la commune en permettant à de jeunes actifs de s'installer.

Augmenter ou au moins conserver le nombre de classes.

Permettre aux activités agricoles de perdurer.

2. Observations du public évoquant les points négatifs du projet de PLU.

Possibilités d'urbanisation trop importantes, dépassant les exigences du SCoT et du PLH :

Voir note argumentaire de Pierre BELLI RIZ (PBR).

Risques de saturation des voies de circulation, augmentation du trafic, de la pollution, du bruit :

Plusieurs itinéraires de voies communales permettent d'entrer ou sortir de la commune.
Concernant le programme du Villarey, l'élargissement du Chemin Saint Ange est prévu avec une création d'un cheminement piéton traversant le secteur.

Risques de saturation des réseaux : assainissement, eau potable, électricité :

A la question de la ressource en eau, des informations données par l'adjoint aux travaux permettent de garantir que le réseau des sources actuel répond largement aux besoins de la commune. Néanmoins, d'autres sources doivent être recherchées afin de parer toute catastrophe (incendie, période de sécheresse). Un forage a été réalisé en ce sens. Une actualisation du schéma directeur de l'alimentation en eau potable est en cours de rédaction.

Source des Mousses : débit 2840 m³/ jour pour une consommation de 700 m³ / jour

Source des Rious : débit 1000 m³/ jour pour une consommation de 40 m³ / jour (cette source est bridée car le débit est trop important)

Source des Guthins : non exploitée, seulement en cas d'étiage

Pour l'électricité : le village a été entièrement bouclé par ERDF en moyenne tension (20 000 volts) ce qui donne la possibilité de renforcer les différents réseaux à partir de ce bouclage. Des renforcements sont possibles sur les transformateurs.

Le réseau d'assainissement collectif (Ø 200 mm) est peu chargé (constat de la régie assainissement lors des interventions sur le réseau).

La commune est 50 % en assainissement individuel et 50 % en collectif.

Les services assainissement de la METRO doivent fournir le schéma directeur d'assainissement qui sera joint au PLU. Ce schéma a fait l'objet d'une délibération adoptée en Conseil de Communauté en décembre 2013.

Non respect des observations émises par le public au cours de la phase de concertation préalable :

Le programme de réalisation du nouvel espace polyvalent a été interrompu suite à la consultation. Le nouvel emplacement n'a pas encore été décidé. Il fera l'objet d'une concertation avec les habitants, la tendance étant un rapprochement de l'école.

Le volet logement sera sensiblement le même, car le secteur du Villarey a été choisi comme espace préférentiel de développement. A proximité du pôle administratif et de la Place de l'Eglise, ce programme confortera ce secteur comme le cœur du village.

Enquête publique trop proche des élections municipales :

Aucun texte législatif (code de l'urbanisme, code électoral) ne mentionne une interdiction à l'approche des élections municipales. En outre, l'organisation d'une enquête publique fait partie intégrante du déroulement obligatoire de la procédure d'élaboration du PLU.

Zonage des risques naturels, mal compris, contesté par certains :

Différentes explications ont été données collectivement lors des réunions publiques. Certaines réponses ont été apportées oralement de façon individuelle et confirmées par écrit. Une invitation à une étude complémentaire est mentionnée de façon systématique. Elle fait également l'objet d'une précision à la page 58 du règlement :

« La Carte d'aléas (voir DOCUMENTS INFORMATIFS du présent PLU) a été traduite en prescriptions réglementaires à travers un Cahier des prescriptions spéciales (CPS) qui comporte une Carte d'aptitude à la construction et un Cahier de prescriptions (voir DOCUMENTS INFORMATIFS du présent PLU).

Ces règles, présentées ici sous forme de fiches de prescriptions spéciales extraites de ce Cahier des prescriptions, s'appliquent sous réserve d'éléments de connaissance complémentaires et/ou de travaux validés par les Services de l'État. »

Conformément aux avis des services de l'Etat, le CPS sera supprimé et remplacé par le guide risque DDT.

Transports en commun insuffisants :

Forte augmentation des rotations entre Varcès Saint Paul de Varcès, mais les bus sont souvent vides. Une adaptation des transports scolaires est réalisée en collaboration tripartite (SMTC, Collège, Mairie) après chaque rentrée afin de répondre au mieux aux sorties des collégiens (principaux utilisateurs).

Disparition de zones agricoles, encerclement par les nouvelles zones urbanisables :

Les zones agricoles sont en augmentation par rapport au POS.

Besoin d'une meilleure prise en compte de la biodiversité, des corridors écologiques, des paysages :

Aucun corridor écologique n'est mentionné dans le SCOT. Ceux apparaissant dans le PLU font suite à un entretien avec l'association local Saint Paul de Varcès Nature et à un travail pour les répertorier mené par un bureau d'études missionné à cet effet en première phase du PLU. Leurs tracés apparaissent dans le diagnostic, mais il est difficile de les faire apparaître de manière formelle et réglementaire.

Choix contestable de la période de l'enquête publique pendant les fêtes de fin d'année :

La durée minimale d'une enquête publique relative à un projet de PLU est de 30 jours. En l'espèce, l'enquête a duré 33 jours du lundi 16 décembre 2013 au vendredi 17 janvier 2014. Les congés de fin d'année ont débuté le samedi 21 décembre 2013 jusqu'au dimanche 5 janvier inclus (soit 16 jours). La répartition de la durée de l'enquête publique, à cheval pour moitié sur la période de congés de fin d'année, est donc particulièrement équilibrée, permettant aux personnes intéressées de choisir le meilleur moment pour elles de se rendre en Mairie pour consulter le projet de PLU et, le cas échéant, faire des observations.

Opposition à la construction d'une salle des fêtes :

Le programme de réalisation du nouvel espace polyvalent a été interrompu suite à la consultation. Le nouvel emplacement n'a pas encore été décidé. Il fera l'objet d'une concertation avec les habitants, la tendance étant un rapprochement de l'école.

3. Demandes et observations du commissaire enquêteur.

3.1. Potentiel de développement et consommation d'espace.

Expliciter sous une forme plus simple les tableaux des pages 169 et 172 du Rapport de présentation. Définir et justifier les valeurs retenues pour les coefficients d'inertie, les facteurs de rétention foncière utilisées dans l'établissement des tableaux ci-avant.

Voir argumentaire PBR.

Terminer le § "zones Ub" page 170 du RP.

Le COS maximal de 0,40 permet une densité relativement élevée, sans créer de gêne par rapport aux constructions voisines, le principal critère d'homogénéité typologique étant davantage la hauteur des constructions que la densité."

3.2. Travaux en cours au lieu dit L'Église.

Décrire ces travaux, types de logement, situation au cœur d'une zone inondable, superficies parcelles, RESI (Rapport d'Emprise au Sol en Zone Inondable).

Il s'agit d'un programme de construction de 6 maisons individuelles, sur une parcelle de 4000 m² environ (permis valant division), avec environ 650 m² de terrain par maison. La surface de plancher autorisée a été répartie sur les 6 maisons.

Le secteur était classé en zone de risque modéré de crue de torrent dans la carte des aléas (T2) de 2009.

En 2012, à la demande de la commune, le RTM a procédé à une nouvelle expertise du torrent du Lavanchon et de certains de ses affluents (Le Charbonnier notamment).

Cette expertise reprend l'ensemble du diagnostic établi par GEOPLUS en 2007, ainsi que les nombreuses remarques émanant de la commune, des riverains et du bureau d'études ALPES GEO CONSEIL chargé de l'élaboration de la carte des aléas. Une analyse historique plus approfondie a par ailleurs été menée dans les archives du service RTM. Une enquête de terrain de 5 jours (entre septembre 2012 et février 2013) avec parcours intégral des berges du torrent du Lavanchon, de l'Echet Blanc et du Fournel a permis de préciser la cartographie des aléas et des phénomènes historiques.

Cette expertise a permis d'affiner la connaissance du risque le long du Lavanchon. Elle a été validée par le Service Prévention des Risques de la DDT de Grenoble.

A cette occasion, le classement de nombreuses parcelles a été modifié. Une délibération a été prise pour approuver les diverses modifications le 10 juin 2013.

M. Yannick ROBERT (RTM) a donc proposé un nouveau classement en risque faible (T1) pour la parcelle AW 59 (tènement du programme du secteur de l'église)

Des préconisations ont été jointes à ce classement (voir courrier du RTM du 28 décembre 2012).

Page 58 du règlement :

« La Carte d'aléas (voir DOCUMENTS INFORMATIFS du présent PLU) a été traduite en prescriptions réglementaires à travers un Cahier des prescriptions spéciales (CPS) qui comporte une Carte d'aptitude à la construction et un Cahier de prescriptions (voir DOCUMENTS INFORMATIFS du présent PLU).

Ces règles, présentées ici sous forme de fiches de prescriptions spéciales extraites de ce Cahier des prescriptions, s'appliquent sous réserve d'éléments de connaissance complémentaires et/ou de travaux validés par les Services de l'État. »

3.3. Travaux en cours au lieu dit La Roche.

Des remblais sont en cours de dépôt en pied de montagne au droit des lieux dits Mas des Bruns et Aux Racles. Ces travaux contribueront-ils à la protection du secteur contre les chutes de pierres, si oui le zonage des risques naturels (FP – FV) pourrait-il être modifié ?

Les remblais (terre, cailloux...) sont en cours de remodelage pour être intégrés au site. M. Yannick ROBERT (RTM) réalise actuellement une nouvelle expertise sur site.

3.4. Le Villarey.

Mettre en cohérence les références des parcelles portées sur le plan de zonage n°1 avec celles portées page 5 du document 5 OAP. Confirmer que toutes ces parcelles (toute la zone Ub) sont propriété de la Commune. Superficie de l'ensemble.

Surfaces en secteur Ub

Lieu-dit	Désignation	N° Parcelle	Surface m ²
Sorbier	Parking SDF (terrain communal)	AN 173	913
	Emplacement actuel de la SDF (terrain communal)	AN 23	3248
	Terrain Dumas	AN 26	3200

Villarey	Villarey 1	AO 145	1444
		AO 144	142
		AO 45	5886
	Ancien emplacement salle des fêtes	AO 143	15003
	Champ de bosse	AO 46	4582
	Villarey 2	AO 164	4500
		AO 165	3341
Ces parcelles appartiennent à la commune			
Total			34 898

Les Tapaux	Ces parcelles sont des propriétés privées	AV 115	2006
		AV 135	640

3.5. Courrier n° 49 du 17/01/2014 adressé par Monsieur le Maire.

Préciser l'item : "Secteur du Grand Champ : à déclasser si nécessaire".

Voir argumentaire PBR, gisement foncier à plus long terme.

"Parcelle AV 91 : à intégrer en zone Ub" : préciser le lieu dit et sa superficie.

Il a été décidé au cours de la réunion du 03 février de classer cette parcelle en zone Uc. Superficie : 1683 m². Secteur des Tapaux.

"Parcelle AY 59 : à intégrer en zone Uc" : préciser le lieu dit et sa superficie.

Il a été décidé au cours de la réunion du 03 février de laisser cette parcelle en zone Ah. Secteur de l'Eglise.

"Zonage d'assainissement collectif : ... voir avec la METRO si cela a été pris en compte".

Nouveau zonage transmis à PBR pour intégration dans le PLU.

3.6. Divers.

L'enquête publique relative à la définition des périmètres de protection des captages d'eau potable est-elle programmée ?

Procédure en cours, pas encore de date d'enquête publique. L'ARS attend la fin de la procédure PLU.

L'élaboration du Plan de Prévention des Risques Naturels est-il programmé ?

Il s'agit d'une compétence Etat. A ce jour il n'a pas encore été prescrit.

Quid du schéma de secteur évoqué page 161 § 5 du Rapport de Présentation ?

Procédure en cours menée par la METRO

Quid du haut débit numérique sur la Commune ?

Des démarches ont été entreprises depuis plusieurs années. Le coût de cette infrastructure qui serait à la charge de la commune est trop élevé pour être supporté par les finances communales. Aujourd'hui, un plan de développement du numérique est mis en œuvre par le Conseil Général de l'Isère et la METRO. Il couvre les 28 communes de l'ancienne METRO. En parallèle, la commune a missionné des prestataires pour proposer des solutions alternatives.

ÉLÉMENTS DE RÉPONSE DE LA COMMUNE AU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Note de synthèse PBR, 7 février 2014

Les éléments qui suivent apportent des réponses particulières au point suivant :

- point 4 : clarification du potentiel de développement et de la consommation d'espace par l'urbanisation.

La commune a examiné ces différents points et souhaite apporter des mises au point et des modifications mineures au PLU pour répondre à ces observations.

1/ CONSOMMATION D'ESPACE DEPUIS 2000

Les PPA (Personnes publiques associées), dont notamment le Préfet de l'Isère et le Syndicat mixte du SCOT de la Région grenobloise ont relevé le manque d'une analyse de la consommation d'espace par l'urbanisation passée.

En réponse à cette remarque, et pour fournir une base de comparaison avec les objectifs du PLU, la commune a établi un décompte précis des PC délivrés (avec chantiers engagés) de 2000 à 2013.

Sur cette période, la consommation d'espace par les constructions, par l'habitat essentiellement, est d'environ 1300 m² par logement nouveau. C'est un niveau de consommation d'espace élevé, très supérieur aux objectifs du SCOT de la région grenobloise qui traduit localement les exigences de la loi ; et cela, malgré une opération exemplaire aux Tapaux qui inclut une proportion importante de logements collectifs.

Si on déduit cette opération, la consommation moyenne d'espace est de 1577 m² par logement. Dans le cadre de cette opération, la consommation d'espace a été inférieure à 470 m²/logement.

Remarque : les PC délivrés sur cette période concernent presque exclusivement des programmes de logements, à l'exception de quelques locaux commerciaux et de services intégrés dans l'opération des Tapaux et qui ont une incidence négligeable sur la consommation d'espace.

Années	Total PC accordés	Dont logements collectifs	Surfaces consommées (en m2)
2000	14		37657
2001	20		30315
2002	14		35346
2003	12		16842
2004	15		20484
2005	3		4585
2006	46	41	21555
2007	11		15252
2008	14		18775
2009	7		8125
2010	5		6337
2011	4		6024
2012	11		8962
2013	6		5790
Total	182		236049

2/ HYPOTHÈSE DE DÉVELOPPEMENT : HYPOTHÈSE BASSE DU PLH

Les hypothèses de développement s'apprécient au regard des objectifs du PLH pour la période 2010-2015 et à partir des objectifs du SCOT pour les années 2016 à 2025.

Le PLH 2010-2015 est aujourd'hui largement engagé. Un nouveau PLH sera mis en place pour la période suivante, mais ses objectifs ne sont actuellement pas définis. En l'absence de nouveaux objectifs définis et connus pour la période suivante, le SCOT représente le seul cadre réglementaire de compatibilité après 2015

La production récente de logements neufs entre 2010 et 2013 est nettement en deçà des objectifs du PLH avec seulement 26 logements neufs déclarés dans le cadre des PC délivrés sur cette période de 4 ans (soit à peine 6,5 logements par an). Ce retard est notamment lié au report de plusieurs années de l'opération du Villarey. Il semble peu raisonnable d'espérer un rattrapage rapide de ce retard d'ici 2015, soit à la fin du PLH en cours de validité. Cependant, afin d'assurer la compatibilité avec le PLH, la commune prend en compte ce retard pour maintenir un objectif global de l'ordre de 250 logements au moins pour les 12 ans à venir :

Objectif de construction en comptabilité avec le PLH Métro 2010-2015 pour les années 2014 et 2015 (2 ans) : 114 logements = 140 logements en objectifs PLH Hypothèse basse – 26 logements réalisés entre 2010 et 2013)

Objectif de construction en comptabilité avec SCOT pour les années 2016 à 2025 (10 ans) : 2295 habitants x 5,5 logements/1000 habitants x 10 ans = 130 logements

3/ RÉDUCTION DE LA SURFACE DES ZONES URBAINES OU URBANISABLES

Suite aux observations des PPA (Personnes publiques associées), notamment de la Préfecture et du SCOT de la région grenobloise, qui évoquent un surdimensionnement de l'enveloppe urbaine, la commune a examiné les possibilités de réduire la surface des zones urbanisées et urbanisables.

Après un nouveau calcul détaillé des potentiels du développement et de réalisation de logements nouveaux (voir ci-après), il apparaît que les objectifs de la commune (cf. ci-dessus) peuvent être atteints sans avoir besoin d'urbaniser le secteur de Grand Champ classé initialement en zone AU stricte.

Ce secteur représentait un potentiel estimé à 75 logements nouveaux en urbanisant 50% de sa surface dans la durée théorique du PLU (10 ans). Cette zone AU stricte n'était pas considérée comme prioritaire pour la commune ; elle n'est pas citée dans le texte du PADD, même si elle apparaît dans le schéma du PADD. Elle

était considérée comme une « réserve » pour le moyen-long terme (cf. point 5.2.3 de la partie 3 du Rapport de présentation, p. 166).

Son aménagement était par ailleurs envisagé en deux phases, sans qu'il soit possible de déterminer précisément les limites de la première phase dans le cadre du PLU. Cette ambiguïté était difficile à comprendre, tant pour les PPA que pour le public.

La commune décide de supprimer cette zone AU de 3,8 ha, ce qui permet de réduire le potentiel foncier global de 18% environ, sans contredire le PADD et sans compromettre l'équilibre du projet de PLU. Le secteur de Grand Champ reste identifié comme le principal potentiel de développement à plus long terme.

Le tableau de la page 169 du Rapport de présentation (ÉVOLUTION DES SURFACES DU POS AU PLU) sera corrigé en ce sens. Il en résultera une diminution encore plus forte des anciennes zones NA non bâties du POS (17 ha environ au lieu de 13 ha) et une restitution correspondante de terrains à la zone agricole. Le tableau de la page 172 (POTENTIEL DU PLU (HABITAT)) est modifié ci-après.

4/ DÉFINITION DE "L'ENVELOPPE URBAINE"

a/ Mode de calcul du SCOT

La définition de « l'enveloppe urbaine » selon le SCOT inclut toutes les unités foncières constructibles (hors renouvellement urbain, reconversion ou subdivision de bâtiments existants) correspondant aux caractéristiques suivantes :

- les parties de terrains déjà bâtis excédant 3000 m², pouvant faire l'objet d'une subdivision ;
- les terrains non bâtis de plus de 350 m².

Les unités foncières soumises en partie à un risque naturel impactant fortement leur constructibilité ne sont pas prises en compte.

Le principe de calcul retenu précédemment par la commune, dans le cadre du projet de PLU « arrêté » était différent et se basait sur une étude précise et réaliste des unités foncières disponibles, à partir d'une bonne connaissance du terrain. Ce mode de calcul, élaboré avant que le SCOT ait défini précisément sa propre méthode de calcul, aboutit à un résultat pratiquement équivalent dans les zones Ub et Uc.

Par ailleurs, le calcul du SCOT permet de déduire de « l'enveloppe urbaine » les terrains réservés à la réalisation de « grands équipements publics ». Le PLU prévoit des réserves foncières pour 2 équipements publics communaux (une salle polyvalente et des locaux pour les services techniques municipaux), sur une surface de terrain de 2 ha environ. Ces équipements sont d'une taille relativement importante pour la commune et mobilisent une part significative (environ 12%) du potentiel foncier existant dans le POS ou nouveau dans le PLU. En conséquence, la commune a choisi de décompter cette surface de 2 ha dans le calcul de « l'enveloppe urbaine ».

b/ Estimation du "gisement foncier" nécessaire pour l'habitat

Le SCOT de la région urbaine de Grenoble demande que le potentiel foncier disponible dans le PLU (c'est-à-dire les espaces libres en zone urbaines et à urbaniser) soit adapté au niveau de développement résidentiel et économique envisagé à l'échéance de 12 ans. Au-delà de ce gisement foncier nécessaire au développement attendu pour les 12 prochaines années, les autres espaces non bâtis devraient être classés en zone agricole ou naturelle en fonction de la vocation de la zone.

Au regard des orientations du SCOT et du Programme local de l'habitat de la Métro, l'objectif de construction de logements est fixé à environ 250 logements en 12 ans sur la commune de Saint-Paul-de-Varces.

Le gisement foncier nécessaire à ce développement à l'horizon de 12 ans est estimé à partir des objectifs du SCOT selon la formule suivante : objectifs de construction x 12 ans x [(95% de logements groupés et collectifs à 350 m² en moyenne par logement) + (5% de logements individuels à 500 m² en moyenne par logement)].

Ce gisement foncier théorique est augmenté de 50 % pour prendre en compte les besoins des autres activités urbaines (services, commerces, activités, équipements, etc) et d'une certaine fluidité du marché liée à la rétention foncière ; ce qui, dans le sens inverse, correspond à un coefficient de « rétention foncière » de 1/3

(33,3%). Autrement dit, on considère que 2/3 seulement du gisement foncier sera exploité pendant la durée théorique du PLU.

Ainsi, à Saint-Paul-de-Varces, pour un objectif minimal de 250 logements, le gisement foncier nécessaire au développement à 12 ans est de l'ordre de 13,5 ha.

Soit l'application de la formule suivante :

$[250 \times 0,95 \times 350 \text{ m}^2] + [250 \times 0,05 \times 500 \text{ m}^2] \times 1,5$ (ce qui fait bien un total de 13,5 ha).

5/ POTENTIEL DE LOGEMENTS POSSIBLES

Compte tenu de la situation locale, et notamment au regard du fort potentiel résiduel qui existait dans les limites du POS à l'intérieur du tissu urbain existant (« dents creuses »), le coefficient de rétention de 33% retenu par le SCOT dans les secteurs de remplissage au coup par coup peut sembler optimiste, sous évalué (il pourrait avoisiner 50 %).

Pour le calcul du potentiel de développement de l'habitat, la commune de Saint-Paul-de-Varces a retenu dans les zones de remplissage diffus, en zone Uc, un coefficient de rétention de 45% environ qui est sensiblement supérieur à celui du SCOT. En revanche, pour les secteurs d'extension de l'urbanisation en zone Ub, la commune considère qu'il n'y aura pas de rétention foncière car il s'agit de projets d'ensemble en bonne partie réalisables sur des terrains appartenant à la commune.

Là encore, cette méthode de calcul avait été élaborée avant que le SCOT précise ses propres règles dans ce domaine. Sur l'ensemble des zones Ub et Uc, cette méthode revient sensiblement au même résultat que celle du SCOT.

Le changement de règles occasionné par le PLU, permettant de densifier la zone Uc, devrait avoir un effet de déblocage du marché foncier, à un rythme qu'il est encore difficile d'imaginer.

6/ POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT ET CONSOMMATION D'ESPACE

Compte tenu des éléments qui précèdent, le tableau « POTENTIEL DU PLU (HABITAT) de la page 172 du Rapport de présentation est corrigé comme suit :

POTENTIEL DU PLU (HABITAT)

Zone	Type de potentiel	Surface disponible (1)	Potentiel de logements possibles (2)
Ua	Division de bâtiments anciens	-	non évaluable (3)
Ub	Opérations d'ensemble (Villarey 1 et 2) + remplissage diffus (Tapaux)	3,5 ha + 0,3 ha	100 à 110
Uc	Parcelles non bâties + subdivision tènements de plus de 3000 m2	10,3 ha + 0,8 ha	140 à 150
A, Ah	Pas de nouveaux logements	0	0
N, Nh	Pas de nouveaux logements	0	0
TOTAL		14,9 ha	240 à 260 logements

(1) selon méthode de calcul du SCOT : terrains non bâtis de plus de 350 m2, et parties de terrains supérieurs à 3000 m2 pouvant faire l'objet d'une subdivision

(2) le potentiel de logements possibles tient compte d'un facteur de rétention d'environ 45% pour le remplissage au coup par coup en secteur diffus ; pas de rétention prévue dans les secteurs d'extension avec projets d'aménagement d'ensemble

(3) le potentiel de subdivision de bâtiments existants est pratiquement impossible à apprécier, même si l'on peut penser qu'il s'agit d'une tendance amenée à se développer ; il n'entre pas en ligne de compte pour ce qui est de la consommation d'espace puisqu'il ne s'agit pas de constructions nouvelles sur des terrains libres. De même, le potentiel de renouvellement urbain de certains terrains n'est pas comptabilisé dans ce tableau.

Pour plus de clarté, l'indication d'un potentiel « maximal » ou « théorique » (hors rétention foncière) a été supprimée ; elle pouvait laisser croire à un potentiel très supérieur, qui n'était en fait pas du tout réaliste.

Le potentiel de logements possibles apparaît légèrement supérieur (de 13%) par rapport à l'objectif minimal de la commune (entre 240 et 260 logements sur la durée du PLU, soit 12 ans). Il s'agit d'un écart minime, qui constitue une marge de sécurité par rapport à de nombreuses incertitudes dans le temps comme dans l'espace.

Le bilan triennal du PLU devra faire état du rythme de construction et de consommation foncière. Une évolution du PLU pourra être alors envisagée s'il est constaté un rythme de production trop élevé ou trop faible au regard des objectifs du SCOT et du PLH.

7/ COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT

Le nouveau tableau de la page 172 se rapproche des modes de calcul du SCOT, tant pour la consommation d'espace (« gisement foncier ») que pour le potentiel de logements. .

a/ Consommation d'espace par l'habitat

Selon les méthodes de calcul exposées ci-dessus, le PLU de Saint-Paul-de-Varces fait apparaître un gisement foncier de 14,9 ha, pour un potentiel de logements de 240 à 260 logements.

En plus de ces 14,9 ha essentiellement consacrés aux logements, le PLU prévoit environ 2 ha pour des équipements publics relativement importants et nécessaires pour la commune.

Cette enveloppe foncière est légèrement supérieure (de 10% environ) à l'objectif du SCOT qui a été estimé à 13,5 ha (cf. point 3/ DÉFINITION DE L'ENVELOPPE URBAINE). Elle reste cependant dans les limites de la compatibilité avec le SCOT et s'explique par le contexte particulier de Saint-Paul-de-Varces où l'on trouve un potentiel théorique de remplissage diffus particulièrement important, qu'il est matériellement impossible de déclasser, et dont on ne peut maîtriser le rythme de construction. À lui seul, ce potentiel dépassait déjà les 13 ha dans le POS.

Pour apprécier l'effort fait par la commune à l'occasion de la révision du PLU, il est plus significatif de rappeler les évolutions du POS au PLU présentées dans le tableau BILAN DES SURFACES (p. 169 du Rapport de présentation) qui fait ressortir une très forte diminution des zones NA non bâties du POS au profit des zones agricoles (17 ha), et une très faible extension des périmètres urbanisables hors régularisations (3,6 ha).

b/ Potentiel de logements possibles

Compte tenu des règles de construction du PLU, de la configuration du tissu bâti, de la topographie et des contraintes liées aux risques naturels et technologiques sur la commune de Saint-Paul-de-Varces, l'ensemble du potentiel foncier du PLU (14,9 ha) peut permettre la réalisation de 240 à 260 logements à terme.

Cet objectif est largement compatible avec l'objectif minimal du SCOT (au moins 13 logements/an sur 12 ans, soit 156 logements). NB : il s'agit d'un objectif minimal nettement inférieur à celui du PLH 2010-2015 de la METRO, qui prévoit au moins 23 logements/an sur cette période.

Il est à noter que les objectifs de construction de logement du SCOT, et le gisement foncier qui en découle, ne tiennent pas compte des logements qui sont réalisés par densification d'unités foncières déjà bâties dont la superficie est inférieures à 3000 m², des logements mis sur le marché suite à la réhabilitation et/ou le changement de destination de bâti existant, et des logements dits spécifiques (logements personnes âgées, logements touristiques, logements de fonction, ...).

c/ "Espaces préférentiels de développement"

Le SCOT demande qu'au moins 50% du potentiel de logements nouveaux se situe dans les « espaces préférentiels de développement ». Dans le cas de Saint-Paul-de-Varces, les espaces préférentiels de développement correspondent aux zones Ua et Ub, essentiellement dans le centre du village (place de l'ancienne salle des fêtes, Villarey 1 et Villarey 2)

Ces secteurs regroupent 110 à 120 logements possibles (cf. tableau ci-dessus), sur 240 à 260 logements au total, ce qui correspond à environ 45% du potentiel total. Cette proportion est un peu inférieure à l'objectif du SCOT, mais cela reste dans la limite de la compatibilité.

Cette proportion est liée à la très forte dispersion de l'habitat moderne pendant les 30 dernières années et au fort potentiel diffus qui existe encore dans le tissu urbain existant. Le PLU amorce cependant une évolution

qui va dans le bon sens, en réduisant les zones périphériques et en permettant un potentiel important de nouveaux logements dans les deux secteurs cités.

Fin de la Note de synthèse PBR, 7 février 2014

10. RÉPONSES DE LA COMMUNE AUX PPA.

Les réserves, remarques, demandes des PPA sont en écriture droite, les réponses de la Commune sont rédigées, à la suite, en italique.

10.1. Préfecture / DDT.

Réduire les surfaces urbanisables et justifier les objectifs de modération de la consommation d'espace au regard du SCOT et des lois "Grenelle".

Nouveau calcul de la consommation d'espace réalisé avec la formule du SCOT (approuvé en décembre 2013 soit pendant l'enquête publique).

Diminuer le potentiel foncier et se rapprocher de 13,5 ha pour être compatible avec le SCOT : supprimer plusieurs secteurs d'extension de l'urbanisation.

Nouveau calcul de consommation d'espace réalisé avec la formule du SCOT (approuvé en décembre 2013 soit pendant l'enquête publique) soit environ 14 ha.

Zone AU du Grand Champ : étude de densification à réaliser dans le RP.

Suppression de la zone AU du Grand Champ suite à une incompréhension de la part des PPA et du public sur les délais de réalisation.

Suppression de la zone Uc à Niguières.

Maintien de cette zone. Secteur sur coteau ensoleillé, zone de friche ni cultivée, ni en prairie. Réduction des secteurs d'extension avec suppression zone AU du Grand Champ.

Suppression de la zone Uc à Chabertière.

Maintien de cette zone. Ensoleillement maximal, économies d'énergies. Secteur en assainissement collectif existant.

Suppression de la zone Uc proche de la déchetterie (risque naturels).

Les parcelles AV 101, AV 104 et AV 99 (déchetterie) peuvent être classées en zone N. Il s'agit d'une erreur de classement. Suppression de l'ER4 qui n'a plus de lieu d'être.

Prise en compte des risques naturels : reporter l'emprise du zonage des risques de la carte R.111-3 de 1993 dans les documents graphiques.

Report de la carte R.111-3 sur règlement graphique pour les parties sur fond cadastral.

Mettre en cohérence la légende et les trames des zones : constructibles avec prescriptions ou inconstructibles par rapport aux risques naturels dans tous les documents graphiques.

Trames et légende modifiées pour tenir compte des indications de la carte R.111-3.

Reformuler le renvoi aux dispositions de l'arrêté du 28/12/1993 pris en application de l'article R.111-3 du code de l'urbanisme, cet arrêté étant une servitude d'utilité publique annexée au PLU dans chaque zone du règlement écrit.

Les en-têtes de chapitres des titres II à V correspondant à une zone du règlement rappelleront l'existence de l'arrêté du 28/12/1993 et l'obligation de son application.

Remplacer les prescriptions d'urbanisme du Cahier des Prescriptions Spéciales par celles du guide risques et documents d'urbanisme version 3.10 du 17/12/2009 élaboré par les services de l'État en Isère.

Dans le tableau des risques, intégrer uniquement des règles d'urbanisme s'appliquant aux projets nouveaux. Supprimer les recommandations, les règles de construction, les règles portant sur l'existant et les mesures collectives

Les titres des prescriptions du CPS seront remplacés par les titres des prescriptions du guide risques et documents d'urbanisme version 3.10 du 17/12/2009 élaboré par les services de l'État en Isère

Ajouter l'ensemble des pièces de la carte des aléas en document informatif.

Le rapport de la carte des aléas a subi des modifications en septembre 2013. Le rapport définitif sera intégré au PLU.

Étoffer le diagnostic relatif à l'assainissement non collectif dans le dossier PLU (sondages à réaliser sur certains secteurs classés en ANC alors que la carte d'aptitude des sols indique la présence de sols "moyennement favorables" à "défavorables".

Des études de sol sont systématiquement réalisées dans le cadre des dépôts de permis de construire par les pétitionnaires et transmises à la régie assainissement de la METRO pour avis.

Distinguer sous un indice différent les secteurs où l'assainissement individuel est possible, de ceux où l'assainissement collectif est existant ou en cours de réalisation dans le règlement écrit.

Sur le règlement graphique, les secteurs de l'AC sont déjà mentionnés.

Prohiber le recours à un dispositif d'assainissement individuel dans les secteurs desservis par un réseau collectif.

La mention d'interdiction est citée dans le règlement des assainissements collectif et individuel qui seront annexés au PLU.

Identifier dans le règlement graphique les deux zones humides situées à « Champ du Tour » et « Au Moulin » par une trame spécifique rappelée en légende.

Les zones humides sont situées en zone N et A avec des risques naturels. Afin de protéger les sites sensibles, création de la zone Nzh et Azh.

Dans le règlement écrit :

Article 3 (toute zone) : supprimer "lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit".

Suppression du § : contraire au principe de droit d'accès des riverains à la voie publique et au droit de propriété lequel a le "caractère d'une liberté fondamentale".

Article 15 (toute zone) : renseigner les mesures prises pour la maîtrise de l'énergie et le justifier dans le rapport de présentation.

Délibération n° 35/070512 du 14/05/2012 encourageant la maîtrise de l'énergie par une bonification de 30% du COS si bâtiment construit avec des normes environnementales BBC et HQE.

Zone AU, article 1 : énumérer les constructions et installations interdites.

La zone AU étant supprimée, le règlement écrit sera modifié en conséquence.

Zones A et N, article 1 : supprimer l'interdiction de "l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning" et du "stationnement des caravanes".

Modification règlement écrit. Illégale dans un PLU. Dans les zones A et N, les articles ne mentionneront pas l'interdiction de "stationnement de caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à 3 mois" car possibilité de camping à la ferme.

Zone N : ajouter au préambule du règlement "elle comprend des secteurs "pi", "pr" et "pe" correspondant à l'emprise des périmètres de protection des captages d'eau potable".

Ajout du rappel des sous-secteurs correspondant au périmètres de captage "Elle comprend des secteurs "pi", "pr" et "pe" correspondant à l'emprise des périmètres de protection des captages d'eau potable" au préambule de la zone N.

Zone N, article 1 (occupation et utilisation du sol interdites). Ajouter : "dans les secteurs "pr" sont interdits toute construction et travaux en sous-sol, ouverture de routes ou de pistes, stockage, dépôts ou déversement dans le sol ou le sous-sol d'eaux usées ou de matières polluantes et plus généralement toute activité susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux".

Article 1 à compléter pour assurer la protection de la ressource en eau potable avec : "dans les secteurs "pr" sont interdits toute construction et travaux en sous-sol, ouverture de routes ou de pistes, stockage, dépôts ou déversement dans le sol ou le sous-sol d'eaux usées ou de matières polluantes et plus généralement toute activité susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux".

Recommandations :

Produire 20 % de logements sociaux (art. 55 de loi "Solidarité et Renouvellement Urbain").

La commune n'est pas tenue à la production de logements sociaux. Cependant, par souci de diversification du type de logement (exigence du SCOT) il sera réservé des emplacements dans les nouveaux programmes de construction sous maîtrise communale. Cette offre variée permettra de répondre à un objectif de mixité sociale.

Ajouter au rapport de présentation, partie 2, p. 97 la précision signifiant que "la carte approuvée le 28 décembre 1993 est une servitude d'utilité publique".

Le rapport de présentation précisera que "la carte approuvée le 28 décembre 1993 est une servitude d'utilité publique".

Ajouter un quatrième plan de zonage au règlement graphique à l'échelle 1/5000ème correspondant à l'ensemble de la commune, avec la légende correspondante.

Un plan de zonage sera ajouté au règlement graphique afin d'avoir une vue d'ensemble, et notamment la visibilité des périmètres de captage.

Préciser la particularité des plans de zonage n°2 et 3 par rapport au plan n°1.

Un sous titre sera ajouté aux plans de zonage n°2 et 3 du règlement graphique.

Ajouter au règlement écrit, article 10 des zones concernées par des ouvrages de lignes de distribution d'énergie électrique, que des hauteurs maximales, différentes des autres constructions peuvent être imposées (réf à la note d'info relative aux lignes et canalisations électriques, servitude I4).

Il n'y a pas d'indications de hauteur maximale dans les prescriptions de la note RTE. Chaque autorisation d'urbanisme est étudiée au cas par cas par ERDF.

Titre VI du règlement écrit : supprimer le premier paragraphe concernant la définition de la zone N (ce titre, se référant au rapport de présentation concerne l'ensemble des zones du PLU en matière de risques naturels).

L'ensemble des zones est concerné. Erreur technique à corriger.

Annexes, insérer la note d'information de Réseaux de Transport d'Électricité (RTE) relative aux servitudes I4 liées aux lignes et canalisations électriques.

Annexes, servitudes d'utilité publique : ajout de la note d'information RTE.

10.2. Conseil général de l'Isère.

Supprimer le secteur d'extension de l'urbanisation de Niguières.

Maintien de cette zone. Secteur sur coteau ensoleillé, zone de friche ni cultivée, ni en prairie. Réduction des secteurs d'extension avec suppression zone AU du Grand Champ.

Redimensionner le secteur du Villarey (OAP 1) qui enclave une zone agricole en intégrant les parcelles recevant l'école afin d'établir un périmètre d'attente de projet permettant d'approfondir les études.

Le PLU n'aggrave pas l'enclavement des parcelles agricoles. De plus, ces parcelles sont communales, des études seront menées avant tout projet de construction.

Se conformer au SCOT préconisant 5 % de logement en maisons individuelles.

Ce chiffre théorique de 5% n'est pas un objectif mais participe au dimensionnement du gisement foncier.

Produire 20 % de logements sociaux (art. 55 de loi "Solidarité et Renouveau Urbain").

La commune n'est pas tenue à la production de logements sociaux. Cependant, par souci de diversification du type de logement (exigence du SCOT) il sera réservé des emplacements dans les nouveaux programmes de construction sous maîtrise communale. Cette offre variée permettra de répondre à un objectif de mixité sociale.

Valoriser une liaison entre le centre bourg et l'école via le Villarey.

Cette liaison est déjà mentionnée dans le règlement graphique (ER 13). Un travail complémentaire sur les modes de déplacement doux et notamment sur les cheminements piétons est envisagé immédiatement après l'approbation du PLU. Il s'agit d'un lourd travail de concertation (terrains privés jouxtant la voie publique).

Préserver les éléments patrimoniaux repérés dans le diagnostic, tels que bâtiments remarquables et haies paysagères.

Les éléments patrimoniaux repérés n'ont pas été reconnus comme exceptionnels et ne nécessitent pas un périmètre de protection au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Traduire de manière réglementaire les corridors écologiques identifiés par le PADD et par le réseau écologique départemental de l'Isère REDI.

Aucun corridor écologique n'a été identifié par le SCOT. Les petits corridors identifiés localement se trouvent en zone N.

10.3. Chambre d'agriculture de l'Isère.

Préciser que les parcelles stratégiques pour le développement de l'agriculture ont été maintenues en zone A ("Le Villarey, les Tapaux et Ratier").

Rapport de présentation, ajout de : " les parcelles stratégiques pour le développement de l'agriculture ont été maintenues en zone A (Le Villarey, les Tapaux et Ratier)". Cela permet de justifier la préservation des espaces agricoles dans le rapport de présentation.

Supprimer les EBC de la légende du document graphique.

Inexistant dans le document graphique.

Délimiter au plus près des constructions existantes les sous-secteurs Ah dans le document graphique.

Les secteurs Ah sont délimités au plus près en fonction du découpage parcellaire et de l'usage réel des sols.

Règlement écrit :

Préciser que le camping caravaning est interdit quand il n'est pas lié et nécessaire à l'activité agricole.

Illégale dans un PLU. Dans les zones A et N, les articles ne mentionneront pas l'interdiction de "stationnement de caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à 3 mois" car possibilité de camping à la ferme.

Préciser que le dépôt des déchets en zone A est interdit quand il n'est pas lié et nécessaire à l'activité agricole.

Une exploitation agricole est toujours susceptible de déposer du fumier ou du fourrage.

Augmenter la surface de plancher pour le logement d'un exploitant de 100 à 160 m².

Cette surface de 160 m² a été définie par les services de l'État dans le cadre du protocole "construire un logement en zone agricole". Règlement écrit, zone A, article A2 : passer la limitation pour le logement de l'exploitant à 160 m².

Pour le raccordement au réseau public d'eau potable, préciser dans le règlement "des constructions qui nécessitent un raccordement".

Les constructions techniques ne nécessitent pas forcément un raccordement (hangar, abris pour animaux) et la nécessité de raccorder tout bâtiment pourrait revenir à interdire leur construction. Règlement écrit, zone A, article A4 : préciser "des constructions qui nécessitent un raccordement".

Pour les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques ainsi qu'aux limites séparatives, différencier les constructions nouvelles des extensions de bâtiments existants.

Il est préférable que l'extension se fasse autrement que sur limites séparatives.

Revoir les dispositions concernant les pentes des toitures des bâtiments agricoles : elle doivent être comprises entre 18 % et 80 %.

A saint Paul de Varces, commune de plaine, la pratique pour les bâtiments agricoles existants est plutôt des pentes supérieures à 18 %. Règlement écrit, zone A, article A11 : indiquer que les pentes d'un bâtiment agricole doivent être comprises entre 18 et 80 %.

10.4. EP SCoT.

Pondérer l'appréciation du dépassement d'environ 33 % des zones classées en zones constructibles et :

- mieux justifier dans le rapport de présentation les éléments figurant pp.160-161 et 169-172.
- exposer plus clairement les critères ayant permis d'évaluer à 12 ha environ, la surface des « dents creuses », de façon à pouvoir estimer leur adéquation avec ceux du SCOT (cf DOO du SCOT, p. 276).

La commune a examiné les possibilités de réduire la surface des zones urbanisées et urbanisables.

Après un nouveau calcul détaillé des potentiels du développement et de réalisation de logements nouveaux, il apparaît que les objectifs de la commune (entre 240 et 260 logements) peuvent être atteints sans avoir besoin d'urbaniser le secteur de Grand Champ classé initialement en zone AU stricte.

Ce secteur représentait un potentiel estimé à 75 logements nouveaux en urbanisant 50% de sa surface dans la durée théorique du PLU (10 ans). Cette zone AU stricte n'était pas considérée comme prioritaire pour la commune ; elle n'est pas citée dans le texte du PADD, même si elle apparaît dans le schéma du PADD. Elle était considérée comme une « réserve » pour le moyen-long terme (cf. point 5.2.3 de la partie 3 du Rapport de présentation, p. 166).

Son aménagement était par ailleurs envisagé en deux phases, sans qu'il soit possible de déterminer précisément les limites de la première phase dans le cadre du PLU. Cette ambiguïté était difficile à comprendre, tant pour les PPA que pour le public.

La commune décide de supprimer cette zone AU de 3,8 ha, ce qui permet de réduire le potentiel foncier global de 18% environ, sans contredire le PADD et sans compromettre l'équilibre du projet de PLU. Le secteur de Grand Champ reste identifié comme le principal potentiel de développement à plus long terme.

Le tableau de la page 169 du Rapport de présentation (ÉVOLUTION DES SURFACES DU POS AU PLU) sera corrigé en ce sens. Il en résultera une diminution encore plus forte des anciennes zones NA non bâties du POS et une restitution correspondante de terrains à la zone agricole. Le tableau de la page 172 (POTENTIEL DU PLU (HABITAT)) sera modifié en ce sens.

Rapport de présentation : le tableau de la page 172 se rapprochera des modes de calcul du SCOT, tant pour la consommation d'espace (« gisement foncier ») que pour le potentiel de logements. .

Il fera apparaître un gisement foncier d'environ 14 ha, pour un potentiel de logements de 240 à 260 logements.

En plus de ces 14 ha essentiellement consacrés aux logements, le PLU prévoit environ 2 ha pour des équipements publics relativement importants et nécessaires pour la commune.

Cette enveloppe foncière est légèrement supérieure à l'objectif du SCOT qui a été estimé à 13,5 ha. Elle reste cependant dans les limites de la compatibilité avec le SCOT et s'explique par le contexte particulier de Saint-Paul-de-Varces où l'on trouve un potentiel théorique de remplissage diffus particulièrement important, qu'il est matériellement impossible de déclasser, et dont on ne peut maîtriser le rythme de construction. À lui seul, ce potentiel dépassait déjà les 13 ha dans le POS.

Tableau BILAN DES SURFACES (p. 169 du Rapport de présentation) : modifié pour apprécier l'effort fait par la commune à l'occasion de la révision du PLU. Les évolutions du POS au PLU présentées font ressortir une très forte diminution des zones NA non bâties du POS au profit des zones agricoles (17 ha), et une très faible extension des périmètres urbanisables hors régularisations (3,6 ha).

L'objectif de production de logements par la commune est largement compatible avec l'objectif minimal du SCOT (au moins 13 logements/an sur 12 ans, soit 156 logements) car il s'agit d'un objectif minimal nettement inférieur à celui du PLH 2010-2015 de la METRO, qui prévoit au moins 23 logements/an sur cette période.

Préciser l'opportunité de l'extension de la zone Uc au lieu dit Niguière, compte tenu de l'importance du potentiel de construction en "dent creuse".

Le PLU amorce une évolution qui va dans le bon sens, en réduisant les zones périphériques et en permettant un potentiel important de nouveaux logements dans les secteurs préférentiels de développement. Maintien de cette zone. Secteur sur coteau ensoleillé, zone de friche ni cultivée, ni en prairie. Réduction des secteurs d'extension avec suppression zone AU du Grand Champ.

Rechercher un phasage plus marqué des extensions urbaines. Le PADD pourrait identifier les secteurs concernés en tant qu' "espaces à développer dans le cadre d'une phase ultérieure de la mise en œuvre du PLU" de façon à faciliter leur classement ultérieur dans le plan de zonage, en zone U ou AU.

La commune n'est pas en mesure de déterminer des priorités précises dans les opérations d'aménagement. La zone AU est supprimée mais reste un potentiel à long terme (cf PADD).

10.5. METRO.

Dans le rapport de présentation : apporter à l'énumération des compétences de la METRO les corrections suivantes :

- la culture n'est pas une compétence METRO
- ajouter à la liste les compétences de "protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie", "politique de la ville", "aménagement de l'espace communautaire", "réalisation et gestion de terrains d'accueil des gens du voyage sur le territoire communautaire".

Rapport de présentation p. 9 la liste des compétences METRO sera modifiée en enlevant la "culture" et en ajoutant "protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie", "politique de la ville", "aménagement de l'espace communautaire", "réalisation et gestion de terrains d'accueil des gens du voyage sur le territoire communautaire".

Traduire de manière réglementaire les objectifs en matière de construction de logements sociaux sur les secteurs dont la commune a la maîtrise foncière, même si la commune n'y est pas astreinte par la loi SRU.

La commune n'est pas tenue à la production de logements sociaux. Cependant, par souci de diversification du type de logement (exigence du SCOT) il sera réservé des emplacements dans les nouveaux programmes de construction sous maîtrise communale. Cette offre variée permettra de répondre à un objectif de mixité sociale.

Ajouter au diagnostic la problématique de l'accueil des gens du voyage pour avoir une réflexion sur la possibilité d'intégrer des objectifs en la matière dans le PLU.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2010-2016 approuvé le 10 décembre 2010 ne pose aucune contrainte à la commune concernant la création d'aires d'accueil des gens du voyage.

Dans le rapport de présentation, et concernant les déplacements, faire référence au travail global sur les cheminements doux que la commune envisage d'engager après l'approbation du PLU. Prévoir des emplacements réservés et pour ces modes doux et traduire ces principes dans les OAP.

Cette liaison est déjà mentionnée dans le règlement graphique (ER 13). Un travail complémentaire sur les modes de déplacement doux et notamment sur les cheminements piétons est envisagé immédiatement après l'approbation du PLU. Il s'agit d'un lourd travail de concertation (terrains privés jouxtant la voie publique).

Concernant le développement économique, compléter l'objectif du PADD avec la notion de développement d'activités de loisirs mettant en valeur le cadre de vie de Saint Paul de Varces (zone Nlo destinée au développement d'activités de loisirs de plein air).

L'activité économique étant limitée à l'activité artisanale diffuse et à l'économie présentielle, cet objectif volontariste est déjà mentionné dans le volet économique du PADD.

Afficher des objectifs spécifiques de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et d'adaptation au changement climatique.

Délibération n° 35/070512 du 14/05/2012 encourageant la maîtrise de l'énergie par une bonification de 30% du COS si bâtiment construit avec des normes environnementales BBC et HQE.

Inscrire le corridor écologique identifié par le SCOT dans le document graphique avec une Indice Nco ou Aco selon le caractère de la zone et régir ces zones par des règles compatibles à sa préservation (corridor situé au débouché nord-est de la commune, reliant le massif d'Uriol au flanc du Vercors. Rester vigilant sur le maintien de perméabilité entre les zones agricoles fonctionnelles existantes (secteur de Niguières et du Villarey).

Aucun corridor écologique n'a été identifié par le SCOT. Les petits corridors identifiés localement se trouvent en zone N.

Compte tenu de l'importance de l'activité forestière sur le territoire communal, inscrire la confortation de l'activité forestière dans le PADD.

L'activité forestière doit être développée. Un recensement des propriétaires est aujourd'hui en cours. Un travail avec l'ONF pour la création de pistes est également à l'étude (évacuation du bois, forêts de protection et sentiers de randonnée).

Rapport de présentation p. 59 : corriger la phrase "la commune ne possède pas de forêt communale".

Rapport de présentation, p. 59 : la phrase "la commune ne possède pas de forêt communale" sera supprimée.

Pour l'activité forestière : créer un emplacement réservé sur le secteur de Combe-Louve destiné à la localisation des futures plates-formes de stockage des grumiers.

L'activité forestière doit être développée. Un recensement des propriétaires est aujourd'hui en cours. Un travail avec l'ONF pour la création de pistes est également à l'étude (évacuation du bois, forêts de protection et sentiers de randonnée).

Intégrer le nouveau zonage d'assainissement, approuvé par délibération du conseil communautaire du 20/12/2013 en annexe du PLU ainsi que les règlements intercommunaux du service public d'assainissement collectif et non collectif.

Le nouveau zonage d'assainissement, approuvé par délibération du conseil communautaire du 20/12/2013 sera annexé au PLU ainsi que les règlements intercommunaux du service public d'assainissement collectif et non collectif.

Modifier la rédaction des articles 4, point 6 de chaque zone. Toute zone (hormis AU) : modifier la rédaction de l'article 4, point 6 : "les eaux pluviales seront infiltrées sur parcelle".

Il est spécifié que "en cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables", or ce type de rejet dans les réseaux d'eaux pluviales est proscrit par le règlement du service public d'assainissement collectif. L'article 4 se réfère au règlement des services de la METRO.

Rapport de présentation : Prendre en compte la mise à jour du règlement du service public d'assainissement collectif en date du 14/12/2013.

Rapport de présentation :

p.120 : remplacer l'article 28.3 par l'article 40.3

p.121 : remplacer la date du règlement en date du 6/02/2009 par celle du 14/12/2013

p.129 : remplacer le numéro du chapitre en vigueur concernant les eaux pluviale, le 8 sera remplacé par le 9

10.6. INAO.

Rapport de présentation, p. 53 : préciser que la commune de Saint Paul de Varces n'est pas comprise dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Protégée noix de Grenoble, contrairement à ce qui est écrit.

Rapport de présentation, p. 53 : la commune de Saint Paul de Varces n'est pas comprise dans l'aire géographique de l'AOP noix de Grenoble sera ajouté.

11. SYNTHÈSE.

Cette synthèse regroupe les thèmes abordés par le public dans ses observations formulées sur les registres d'enquêtes (89 observations) ou/et dans leurs courriers (51 courriers) que j'ai reçus au cours de l'enquête et par 8 observations verbales que j'ai recueillies au cours de mes permanences.

En italique on trouvera mes commentaires qui sont la synthèse des réponses de la Commune, de son Bureau d'études, des informations que j'ai recueillies en cours d'enquête (auprès du public, au cours de mes réunions et de mes conversations téléphoniques avec des "sachants" – cf. chapitre 7 ci-avant).

Avis favorables :

26 observations sur registres expriment le souhait de voir aboutir ce PLU pour les 3 raisons suivantes, par ordre d'importance :

Développer, dynamiser la commune en permettant à de jeunes actifs de s'installer.

Augmenter ou au moins conserver le nombre de classes à l'école.

Permettre aux activités agricoles de perdurer.

Selon Madame la Directrice de l'école les ÉPIS D'OR, malgré une diminution prévue des effectifs à la rentrée 2014, celle-ci ne devrait pas entraîner de suppression de classe pour cette rentrée.

Production de logements neufs :

Bon nombre d'observations et de courriers ont exprimé le souhait de voir une évolution raisonnable et maîtrisée de la production de logements neufs. Les éléments du rapport de présentation n'ont pas permis au public de se faire une idée précise de cette production. Partageant son incertitude, j'ai demandé à la Commune dans mon document "Communication des observations à la Commune de Saint-Paul de Varces" d'explicitier sous une forme plus simple les tableaux des pages 169 et 172 du Rapport de présentation. Dans son document "Réponses de la Commune suite aux observations du commissaire enquêteur du 07 février 2014", la Commune a précisé et clarifié ses objectifs en la matière. Ce qui me permet d'écrire :

Au cours des 10 prochaines années, la Commune s'est fixé un objectif de construction de 250 logements neufs.

En 2013, la Commune compte 816 logements pour 2295 habitants (soit 2,8 habitants/logement).

Objectif du SCoT : minimum de 5,5 logement / 1000 habitants / an soit 13 logements / an.

Objectif du PLH : hypothèse basse de 140 logements, hypothèse haute de 260 logements pour les 6 ans de la période 2010 – 2015 soit de 23 à 43 logements par an de 2010 à 2015.

Objectif de la Commune :

L'objectif de production de logements doit respecter l'hypothèse basse du PLH pour la période 2010 – 2015 (140 logements). De 2010 à 2013, la Commune a délivré 26 permis de construire, donc il manque $140 - 26 = 114$ logements impossibles à construire d'ici à 2015, la Commune a décidé de lisser ce nombre sur les 10 premières années du PLU de 2014 à 2024.

Au titre du SCoT, la production minimum de logements doit être de 13 logements par an de 2016 (fin du PLH : le 31 décembre 2015) à 2024 (8 ans) soit 104 logements.

Production minimum de logements de 2014 à 2024, fixée par les documents supra-communaux : $114 + 104 = 218$.

La Commune se fixe un objectif de production de 250 logements neufs qui respecte, donc, les objectifs du SCoT et du PLH et représente une augmentation de 30 % du nombre de logements ($816+250/816$).

Pour partie, ces nouveaux logements seront des logements sociaux. Pour ce faire, la Commune réservera des emplacements dans les nouveaux programmes de construction sous maîtrise communale, permettant ainsi de répondre à un objectif de mixité sociale.

Le bilan triennal du PLU devra faire état du rythme de construction et de consommation foncière.

J'invite la Commune à faire mieux : tenir un état annuel (voire en temps réel) de l'attribution des permis de construire faisant apparaître les informations importantes des projets, cet état serait présenté en Conseil municipal et rendu public (par l'affichage des délibérations du CM), il permettrait à chacun de le comparer au rythme prévu de production de logements neufs : 25 par an et 250 sur 10 ans.

Consommation d'espaces.

Suite aux remarques et observations des PPA, du public et de moi-même, la Commune et son Bureau d'études ont été amenés à reprendre le tableau de la page 172 du Rapport de présentation en utilisant les méthodes de calcul du SCoT (notion d'enveloppe urbaine) ce qui a eu pour conséquence de supprimer la zone AU lieu-dit Grand Champ de 3,8 ha et de la reclasser en zone A.

Le tableau de la page 169 du Rapport de présentation devra être refait en cohérence avec les calculs ci-dessus au § "Production de logement neufs" et avec les calculs du BE PBR (voir tableau page 66 du § 9 OBSERVATIONS DU CE – RÉPONSES DE LA COMMUNE ci-avant) qui définissent un gisement foncier de 14,9 ha pour une production de 250 logements neufs.

PADD.

L'objectif de 250 logements neufs respecte l'orientation générale n°2 du PADD : "Modérer et contrôler la croissance, avec priorité au remplissage du tissu existant et aux projets d'ensemble" dans laquelle on lit : "la production minimale que le PLU doit permettre est de 250 logements nouveaux".

Demandes particulières.

Toutes les demandes particulières présentées en détail aux § 8.1 et 8.2 ci-avant ont fait l'objet de réponses de la Commune, réponses repérées M et / ou de moi-même, réponses repérées CE immédiatement après l'exposé de l'observation du demandeur.

La quasi totalité des demandes relatives à des reclassements en zones urbanisables de parcelles situées en zone A ou N ou en zone de risques naturels (aléas moyen ou fort) n'ont pas été acceptées.

En effet, la superficie totale des parcelles concernées est d'environ 17 ha, à comparer au 14,9 ha affectés aux surfaces constructibles dans le cadre de ce PLU (cf. § "Consommation d'espaces" ci-dessus). Il est donc impossible de satisfaire ces demandes, ce qui équivaldrait à présenter un objectif de production de 535 logements neufs sur les 10 prochaines années au lieu de 250 !

Trame verte et bleue (TVB), corridors écologiques.

Plusieurs observations ont trait à l'interruption de corridors écologiques du fait, notamment, des OAP 1 (Le Villarey) et OAP 3 (À Niguière). Ces corridors écologiques sont tracés sur la carte Schéma général (secteur urbanisé) au 1/10000°, jointe au PADD.

Les corridors écologiques sont définis sur le REDI (Réseau Écologique du Département de l'Isère), 3 continuums sont repérés, aucun n'est interrompu par l'urbanisation actuelle ou future.

À noter : actuellement, sous couvert de la DREAL (Rhône-Alpes) vient de se dérouler l'enquête publique (du 17/12/2013 au 27/01/2014) du SRCE Rhône-Alpes (Schéma Régional de Cohérence Écologique) on peut trouver des éléments sur le site de la DREAL RA – Enquête publique – Atlas non allégé (80 Mo) – carte G 04, sur cette carte on voit le tracé de la trame verte tel que vu sur le document du SCoT RUG avec la mention "corridor d'importance régional – axe à remettre en état", cet axe n'est pas interrompu sur la commune de Saint-Paul de Varces.

La trame verte relie la montagne d'Uriol (son extrémité nord-est est sur la commune de Varces) et le piémont du Vercors sur Saint-Paul de Varces au lieu-dit La Raviolle, cette trame verte n'est pas interrompue sur le territoire de la commune de Saint-Paul de Varces.

La trame bleue suit le tracé du Lavanchon à partir de la confluence du ruisseau des Charbonniers jusqu'au Drac, elle inclut les zones humides de Meinget et du Moulin. Il est à noter qu'au droit de certaines propriétés riveraines, la ripisylve a disparu, ce qui accroît la vulnérabilité des digues et interrompt le continuum écologique.

OAP 3 À Niguière.

L'OAP 3 et la nouvelle zone Uc ne correspondent pas. Cette zone Uc constitue une barrière entre 2 zones agricoles (parcelles 73 et 87).



OAP 3 À NIGUIÈRE
Parcelles 77, 79, 84 et 85

Afin d'assurer une continuité entre ces 2 zones agricoles, je propose de faire coïncider le périmètre de l'OAP 3 à celui de la zone Uc tel que représenté sur le croquis ci-dessus.

OAP 1 Le Villarey.

Cette nouvelle zone urbanisable est très contestée par bon nombre d'habitants dont l'Association PASSA.

Cette contestation est liée, notamment :

À une estimation importante de production de nouveaux logements (de 675 à 750 logements hors rétention foncière selon PASSA) pour l'ensemble du projet.

Aux difficultés d'accès dues à une augmentation importante de la circulation, compte tenu de la dépendance à la voiture des résidents de Saint-Paul de Varces travaillant essentiellement hors de la Commune.

À l'enclavement d'une exploitation agricole et à la consommation de terres agricoles.

La remise en cause, notamment par l'Association PASSA, du calcul de production de logements présenté dans le dossier du PLU m'a permis, en plus de mes propres questions, de demander des éclaircissements à la Commune et à son Bureau d'études. Ce qui leur a permis d'explicitier clairement l'objectif de production de 250 logements neufs sur les 10 premières années du PLU.

Cet objectif de production de 250 logements va de pair avec le classement de la zone AU lieu-dit Grand Champ en zone A, restituant ainsi 3,8 ha de terres facilement cultivables à proximité de la ferme de Collabœuf.

Les parcelles de cette zone OAP 1, ainsi que de la zone Ub située à son Ouest sont quasiment toutes propriété de la Commune qui pourra ainsi dédier une partie des nouveaux logements de cette zone à de l'habitat à coût modéré (locatif ou accession à la propriété). Cette offre permettra d'attirer de jeunes ménages qui rééquilibreront la "pyramide des âges" de la Commune et contribueront au maintien des effectifs d'élèves à l'école des ÉPIS D'OR.

Voies de circulation.

La seule voie d'accès est la RD 107 qui présente des zones difficiles (goulot d'étranglement à voie unique ...). Elle dessert tous les quartiers à partir de l'entrée (Champ Charrier) jusqu'au niveau de l'Église où elle se termine en cul de sac, de là on emprunte des voies communales qui desservent les différents hameaux jusqu'aux Mallets au sud et aux Combes au nord.

Malgré des aménagements (ralentisseurs, zones 30), les habitants se plaignent d'une forte circulation, surtout aux heures de pointe, à vitesse souvent excessive. L'accroissement de la population donc de la circulation et des pollutions induites inquiète beaucoup les riverains.

La Commune a prévu un itinéraire par le chemin Saint Ange élargi qui desservira le Villarey.

La production de 250 logements neufs se fera au rythme de 25 par an sur 10 ans, l'évolution lente de la circulation permettra d'apporter d'éventuels aménagements routiers.

Risques naturels.

La nouvelle carte d'aléas (2013) provoque beaucoup de contestations. En effet elle précise des zones inconstructibles lorsque les aléas sont moyens ou forts.

Une zone déjà construite (4 habitations aux Racles) se trouve dans une zone d'aléa fort de chutes de pierres et blocs.

Plusieurs personnes ont demandé de rendre constructibles des zones inconstructibles pour cause d'aléas moyens ou forts.

Concernant la zone des Racles déjà construite se trouvant dans une zone d'aléa fort de chutes de pierres et blocs, la Commune a diligenté une expertise RTM. Je préconise, qu'après l'expertise du RTM et validation par le SPR de la DDT 38, soient réalisés des dispositifs de protection pour cette zone où quatre habitations sont concernées (parcelles 92, 93, 95 et 126).

Il n'est pas possible de rendre constructibles des zones soumises à aléas moyens ou faibles, même si l'aléa est plus contraignant qu'il ne l'est sur la carte R111-3 (la seule opposable). En effet, la nouvelle carte a été établie avec des outils et des méthodes plus performants que ceux utilisés pour la carte R111-3. Admettons qu'une parcelle soit en zone Uc mais en aléa moyen ou fort, aucune autorité administrative n'accordera de permis de construire compte tenu de ces aléas.

Cependant, le propriétaire d'une parcelle soumise à aléas moyens ou forts peut demander une expertise contradictoire entre un bureau d'études dont il sera le client et les autorités administratives (RTM, SPR de la DDT 38). Cette expertise peut apporter 3 réponses :

La zone peut être classée en aléa faible (après validation par le RTM et le SPR de la DDT 38) et elle devient constructible,

Confirmation de l'aléa moyen ou fort et la zone reste inconstructible.

Aggravation de la situation avec passage d'un aléa moyen à un aléa fort.

Il faut compter entre 3000 et 5000 € voire plus pour la réalisation de ce type d'expertise.

Concernant le risque crues torrentielles le long du Lavanchon, il est rappelé que le RTM, la DDT 38, le SIL (cf. § 7.2.2 ci-avant) travaillent sur la problématique des digues et des aménagements sur le cours aval du Lavanchon. À l'issue de cette phase, il serait judicieux de démarrer la procédure de PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels).

Réseaux.

De nombreux habitants craignent que les réseaux d'eau potable, électriques, d'assainissement collectif ne suffisent pas à satisfaire les besoins nouveaux.

Eau potable :

Le réseau répond largement aux besoins actuels. Cependant un forage a été réalisé pour rechercher de nouvelles ressources. Le schéma directeur de l'alimentation en EP est en cours d'actualisation. L'importance des fuites (50%) permettrait d'améliorer la quantité disponible par un entretien du réseau.

Mettre en route le plus rapidement possible la procédure de définition des périmètres de protection des captages (enquête publique). L'ARS attend la fin de la procédure PLU avant de lancer cette procédure.

Électricité :

Le village est entièrement bouclé par une ligne ERDF de 20 kV, permettant ainsi d'ajuster l'offre à la demande (éventuellement en changeant le ou les transformateurs 20kV / 380 V).

Assainissement collectif :

La Commune est à 50% en assainissement collectif et 50 % individuel, le réseau est peu chargé. La METRO gestionnaire de l'assainissement doit fournir le schéma directeur d'assainissement.

J'invite la Commune à demander au SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif) de la METRO de faire l'enquête de contrôle des assainissements individuels et si l'enquête est faite, de communiquer les résultats afin d'engager des actions auprès des propriétaires d'installations défectueuses ou hors normes.

Concernant l'assainissement de nouvelles petites zones urbanisables et loin du réseau d'assainissement collectif, j'invite la Commune (via la METRO) à envisager la création de petites unités d'assainissement par filtre planté de roseaux (phragmites) comme on peut en voir à Mens et Saint Paul les Monestiers.

Transports en commun.

De nombreux habitants ne sont pas satisfaits de la desserte transports en commun entraînant une utilisation importante des véhicules particuliers.

Selon la Commune il ya eu une forte augmentation des rotations entre Varcès et Saint-Paul de Varcès, mais les bus sont souvent vides. Une adaptation des transports scolaires est organisée par le SMTC, le Collège et la Commune après chaque rentrée.

Salle des fêtes.

Quelques habitants sont opposés à la construction d'une salle des fêtes près des habitations (nuisances sonores). D'autres sont dans l'attente d'un lieu qui actuellement manque aux Associations.

La Commune envisage la création d'un espace polyvalent (sports, spectacles, activités associatives) près de l'école.

ADSL.

Un plan de développement du numérique est mis en œuvre par le Conseil général de l'Isère et la METRO, il couvre les 28 communes de l'ancienne METRO. En parallèle la Commune a missionné des prestataires pour proposer des solutions alternatives.

Je trouve important de "mettre le paquet" sur le haut débit qui permettrait d'attirer des pratiquants du télétravail, des entreprises de services fortes consommatrices de NTIC et contribuerait à améliorer le confort de habitants, surtout ceux du fond de vallée.

Règlement écrit zone Ua.

Rendre cohérent le rapport de présentation : "Seules les extensions où annexes sont autorisées" avec le règlement écrit qui indique "... réalisation de constructions nouvelles".

12. ANNEXES.

Ces annexes sont jointes à la suite du présent rapport, elles en sont indissociables, elles doivent toujours être disponibles pour consultation par le public.

12.1. Arrêté d'ouverture d'enquête publique.

Pris par monsieur le Maire de Saint-Paul de Varces le 04 novembre 2013.

12.2. Constat d'affichage par huissier.

12.3. Avis de parution presse.

Le Dauphiné Libéré des 20/11 et 20/12/2013, Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné des 15/11 et 20/12/2013.

12.4. Revue Municipale "Votre Village n° 70".

12.5. Certificat d'affichage.

12.6. Avis des PPA.

Préfecture / DDT 38
Conseil général 38
Chambre d'agriculture 38
EP SCoT
METRO
Parc Naturel Régional du Vercors
Centre National de la Propriété Forestière
INAO
Mairie de Varces

12.7. Communication des observations.

Remis par le commissaire enquêteur à la Commune au cours d'une réunion du 27/01/2014 (9 pages dont 3 tableaux).

12.8. Mémoire en réponse Commune.

Remis par la Commune au commissaire enquêteur au cours d'une réunion du 07/02/2014 (13 pages et 3 tableaux).

12.9. Courrier demande prolongation rapport (CE 10/02/2014).

12.10. Courrier accord prolongation (Maire 11/02/2014).

12.11. 3 registres d'enquête publique.

12.12. 51 courriers remis au CE.

12.13. Dossier PLU.

Constitué des pièces énumérées au § 5.4.1. du présent rapport.

Le 24 février 2014
Le commissaire enquêteur
Michel BADEL