

DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE

Rapport d'enquête publique

Modification n°1 du Plan local d'urbanisme communal

Commune du Cheylas

21 janvier 2019 – 21 février 2019

Décision n° E18000371/38 du 29 novembre 2018 du Tribunal Administratif de Grenoble
Arrêté de Monsieur le Maire du Cheylas en date du 31 décembre 2018

Étienne BOISSY – commissaire enquêteur

Sommaire

Préambule – historique.....	5
I - La présentation du projet et de la démarche d'enquête publique.....	5
I.1 - La présentation du projet.....	5
I.2 - L'objet de l'enquête publique.....	15
I.3 - Le cadre juridique et administratif de l'enquête.....	16
I.4 - La composition du dossier d'enquête publique.....	16
II - L'organisation et le déroulement de l'enquête publique.....	18
II.1 - La prescription de l'enquête et la désignation du commissaire enquêteur.....	18
II.2 - Les modalités de l'enquête publique.....	18
II.3 - Le déroulement de l'enquête publique.....	20
II.4 - Le climat de l'enquête publique.....	28
II.5 - La clôture de l'enquête publique.....	28
III - L'analyse des avis et des contributions à l'enquête publique.....	28
III.1 - L'analyse comptable des avis et contributions.....	28
III.2 - L'analyse thématique des avis et contributions.....	30
III.3 - Le positionnement du maître d'ouvrage.....	32
III.4 - Le positionnement personnel du commissaire enquêteur.....	34
Annexe n°1.....	38
Annexe n°2.....	39
Annexe n°3.....	40
Annexe n°4.....	43
Annexe n°5.....	48

Préambule – historique

Par délibération en date du 11 mars 2014, la commune du Cheylas a approuvé la révision de son Plan d'occupation des sols, élaboré en PLU (Plan local d'urbanisme), pour ménager à la commune un avenir équilibré entre une politique de préservation des ressources et un dynamisme économique et social selon les orientations du Plan d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D), qui affiche une volonté de mixité sociale et d'accueil, en assurant aux habitants de bonnes conditions de sécurité, de santé et de bien-être, déclinées selon les principales orientations suivantes :

- organiser, diversifier et maîtriser un développement urbain de manière équilibrée sur ses quartiers et hameaux,
- protéger et valoriser son patrimoine naturel et bâti, économiser les ressources et faire face aux risques et aux nuisances,
- assurer un dynamisme et le maintien des emplois en pérennisant l'activité industrielle, en promouvant une mixité fonctionnelle et en confortant l'activité agricole.

En termes d'aménagement et d'urbanisme, le PLU communal avait notamment mis en place des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) sur les secteurs du « Clos du Village » (OAP n°1) et de la « ZAC Belledonne » (OAP n°2) et intégré des dispositions d'aménagement sur les secteurs de la ZAC des Vignes et de la ZAE des Pérelles, avec l'exigence d'un suivi de l'évolution de ces secteurs d'aménagement en matière d'adéquation des équipements par rapport à l'évolution démographique et à la production de logements.

I - La présentation du projet et de la démarche d'enquête publique

I.1 - La présentation du projet

En 2015, la commune du Cheylas a souhaité engager une première modification de son PLU, pour permettre l'aménagement du futur pôle multi-équipements projeté sur le secteur du Clos du Village et préciser la rédaction de certains articles du règlement écrit.

Cette modification a été prescrite par arrêté du Maire du 13 novembre 2015, complété par un arrêté en date du 22 octobre 2018 qui est venu préciser les objets de la modification en lien avec les réflexions engagées depuis 2015.

Elle concernait, aux termes de l'arrêté du 13 novembre 2015, l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone à urbaniser AU du « Clos du Village », nécessaire au développement du pôle multi-équipements, et l'introduction d'évolutions du règlement sur les zones UI, UB et UA.

Les études engagées dans ce cadre ont induit une réflexion sur la redistribution territoriale des objectifs de création de logements à l'horizon du PLU (2025) sur les secteurs de l'OAP du Clos du Village et de la ZAC des Vignes, situées au Cheylas-Bourg, mais aussi sur la ZAC Belledonne, située au Cheylas-Gare, avec intégration dans le projet de modification, de la gestion réglementaire de la ZAE des Pérelles, dont le règlement est désormais caduc.

Cette procédure prévoyait des modalités de concertation préalable concrétisées par une information électronique sur le site internet de la commune [<http://www.ville-le-cheylas.fr> (rubrique « PLU »)] et la tenue d'une réunion publique avant la période d'enquête publique.

Ainsi, le projet de modification n°1 du PLU, tel qu'il ressort de la notice explicative établie par le maître d'œuvre (Cap.T – Grenoble), concerne certains secteurs d'aménagement et l'évolution des pièces constitutives du dossier de PLU, à savoir :

1. le secteur du « Clos du Village », dans son développement du pôle multi-équipements et de la redistribution des objectifs de création de logements ;
2. le secteur de la ZAC des Vignes, en liaison avec l'orientation d'aménagement et de programmation du « Clos du Village » ;
3. le secteur de la ZAC Belledonne, dans son orientation par rapport à l'évolution du commerce local ;
4. le secteur de la ZA des Pérelles, dans l'évolution de sa gestion réglementaire suite à la caducité de son règlement de lotissement ;
5. le règlement écrit du PLU, concerné par l'évolution des secteurs précités et la nécessité d'actualiser la rédaction de certains articles ;
6. la mise à jour de la liste des emplacements réservés et du tableau des surfaces du PLU.

Le projet vise principalement à redistribuer territorialement les objectifs de création de logements à l'horizon du PLU en 2025 et à modifier ou créer de nouvelles règles écrites et graphiques pour les opérations suivantes :

- au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 « Clos du Village », conforter la centralité urbaine du Cheylas-Bourg et accueillir de nouveaux habitants à échéance du PLU :
 - ouvrir à l'urbanisation des zones AU non bâties (surface globale de 1,54 hectares) classées en zones AU indicées « aa » et reclasser des zones urbaines non bâties UA (surface de 0,68 hectares) en zones AUaa en vue d'y construire 76 logements ;
 - prolonger l'emplacement réservé (ER) n°1 et créer un ER n°14 en vue de l'aménagement d'un espace vert de liaison ;
- créer une OAP n°3 « ZAC des Vignes » en vue d'accueillir de nouveaux habitants à échéance du PLU :
 - créer un secteur UAa (correspondant à la première tranche de la ZAC) au sein de la zone urbaine UA et reclasser des parcelles UA non bâties (surface globale de 3,88 hectares) en zones à urbaniser AUaa en vue d'y construire 80 logements ;
 - localiser des éléments de paysage, des sentiers piétonniers et des itinéraires cyclables à conserver ;
 - ajouter l'ER n°13 en vue de créer une liaison entre la ZAC des Vignes et la route des Chaberts ;
- au sein de l'OAP n°2 « ZAC Belledonne »
 - réduire le dimensionnement du linéaire commercial ;
 - réduire l'emprise de l'espace public au niveau du carrefour de la rue du Rompay et de la RD 523.

A- Le secteur du « Clos du Village »

Le projet de modification concernant ce secteur est abordé selon quatre niveaux de réflexion :

1. préciser le projet de manière opérationnelle,
2. ouvrir à l'urbanisation la zone AU du Clos du Village,

3. préciser le projet d'urbanisme,
4. apporter les modifications permettant la mise en œuvre de l'OAP.

A-a - La composante opérationnelle du projet

A partir des orientations initiales d'aménagement et de programmation sur le secteur du « Clos du Village » (OAP n°1), la commune a engagé plusieurs études qui ont permis une élaboration précise du projet :

- une étude de programmation architecturale et urbaine (2012 et 2013), qui a été confiée au cabinet « Multiples / Claire Bonneton », s'est orientée vers une mise en valeur de bâtiments communaux (centre de loisirs, bibliothèque, dojo, maison communale), complétée par l'ajout de nouveaux volumes bâtis,
- deux études réalisées en 2016 :
 - l'une de programmation des logements, qui précise les formes urbaines et les principes de voirie, prend en compte les données du marché de l'immobilier et retient un programme de 76 logements répartis sur 3 îlots : 61 logements (îlots A et B), à l'image d'opérations, de type privé, réalisées sur la commune du Cheylas 15 petits logements locatifs sociaux (îlot C),
 - l'autre de faisabilité technico-économique, qui traite la mise en place des réseaux (voirie, carrefours, modes doux, franchissement du Fay, réseaux secs et humides), l'aménagement des espaces publics et l'équilibre économique de l'opération au regard des participations financières au vu des aménagements à réaliser, en intégrant, à plus long terme, le développement urbain futur du secteur des Grandes Vignes.

D'autre part, en rapprochant les dispositions contenues dans l'OAP n°1 et le PLU de 2014 des études complémentaires ci-dessus évoquées, il est apparu nécessaire de travailler sur les futurs équipements de la zone AU, sur les emplacements réservés, sur la répartition du programme de logements entre les zones UA et AU et la délimitation des îlots qui leur sont destinés (le total de 24 logements à réaliser sur le secteur est inférieur aux 76 qui sont programmés dans les études pré-opérationnelles) et de repreciser les grands objectifs de l'OAP initiale, pour permettre la réalisation du programme d'équipements, à court terme, puis celle des programmes de logements à l'horizon du PLU et ce selon les axes de travail suivants :

- définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU,
- modifier les dispositions opposables (OAP, règlements écrit et graphiques, dispositions complémentaires),
- considérer la nécessité d'une redistribution territoriale des objectifs de création de logements à l'horizon du PLU.

A-b – L'ouverture à l'urbanisation la zone AU

Les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014 rendent possible l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU « Clos du Village » par voie de modification avec délibération motivée, dans la mesure où existent des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Selon la notice explicative, cette ouverture de la zone AU s'inscrit bien dans une démarche globale au niveau du secteur de l'OAP qui vise des objectifs d'appropriation du patrimoine bâti communal

dans une démarche de transformation en équipements publics et de requalification du tissu urbain en même temps que d'extension raisonnée et de dynamisation du bourg.

L'ouverture à l'urbanisation se justifie par rapport aux capacités d'urbanisation inexploitées notamment dans les zones UAa, UAb et UBb (ZAC Belledonne et des Vignes), où la commune a fixé des programmes restant à réaliser. D'autre part, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU Clos du Village permettra d'étoffer le programme initial de logement, la réalisation du projet de pôle multi-équipements intégrant la ferme, la maison Beurriand et le programme de logements de type intergénérationnel (jeunes, personnes âgées).

A-c – Les objectifs du projet d'urbanisme

Le projet d'urbanisme prévoit une articulation autour des dynamiques suivantes :

- proposer une offre d'équipements bien adaptés à la demande,
- réaffirmer la centralité du bourg autour d'une synergie entre équipements et logements et la création de liaisons entre le centre et les quartiers existants,
- intégrer dans le projet, l'objectif général du PADD de favoriser le lien social et l'accueil d'une population diversifiée et la mise en œuvre des objectifs communaux de mise en cohérence des services et équipements avec une offre résidentielle intelligente et des modes de déplacements durables.

Il prévoit la réalisation d'aménagements techniquement et économiquement réalistes et dans la continuité des principes de l'OAP Clos du Village par des actions :

- qui combinent des réaménagements et de la piétonisation (rue de l'Église) de la voirie existante et de création d'une nouvelle voie entre la route du Mercier et la rue du vieux Moulin franchissant le Fay,
- qui réorganisent le stationnement selon des dispositifs complémentaires (actuel parking du Clos, proximité de la maison Beurriand et le long de la voie créée),
- qui réorganisent le pôle d'équipements en réinvestissant le patrimoine bâti existant (ferme, grange, maison Beurriand) et en le complétant par du neuf (halle d'accueil sur la rue de l'Église, locaux en extension de la maison Beurriand, etc) ou du réaménagement (maison communale en restaurant scolaire),
- qui proposent des espaces verts d'utilisation polyvalente (prairie au cœur du secteur, parc ornemental de la maison Beurriand, jardin du Clos) et des liaisons en modes doux autant entre équipements qu'entre équipements et stationnements,
- qui installent des principes d'implantation et de densité (recul entre constructions et espaces publics, motif paysager du mail rappelant les anciens alignements de noyers, maintien de vues transversales Est/Ouest en fractionnant les volumes bâtis et limitant leur altimétrie à R+2, orientation du bâti favorable au solaire, limitation de l'imperméabilisation des sols).

A-d – Les modifications permettant la mise en œuvre de l'OAP

Il s'agit de mettre en œuvre l'OAP sur la base de dispositions opposables dans le cadre du projet de modification du PLU.

Une justification des modifications, suivi d'un exposé de celles-ci concerne chaque document du projet, à savoir l'OAP Clos du Village, le règlement écrit, le règlement graphique, les emplacements réservés.

Concernant l'OAP, son caractère complémentaire avec la ZAC des Vignes est intégré et les évaluations induites par le projet de modification du PLU revêtent une forme graphique de type indicatif, mais une description rédactionnelle du programme de type renforcé.

Concernant le règlement écrit, il est nécessaire de créer un secteur UAa au sein de la zone UA, notamment afin de consolider les principes qualitatifs de l'OAP et, dans un objectif de cohérence, de classer les parcelles non aménagées en zone à urbaniser AU avec indice « AUaa ». Ainsi, il s'agit de maintenir en zone UA les parcelles construites et de classer en zone indicée « AUaa » les parcelles non bâties.

Concernant le règlement graphique, les modifications se justifient par l'évolution du périmètre de localisation de l'OAP Clos du Village et la définition graphique de trois zones d'implantations des constructions qui correspondent aux périmètres réduits des îlots A, B et C qui intègrent divers reculs par rapport aux limites séparatives, aux emplacements réservés et la zone de risque fort le long du Fay.

Concernant les emplacements réservés, il s'agit de consolider le bouclage entre la rue du Vieux Moulin et la route du Mercier et réserver un nouvel emplacement pour l'aménagement d'un espace vert public. Les tracés des emplacements ER1 et ER3 sont ainsi modifiés et un emplacement réservé ER14 (aménagement d'un espace vert de liaison) est créé.

B- La redistribution des objectifs de logements pour un meilleur équilibre du « Clos du Village » et l'adaptation des règles d'urbanisme sur le secteur de la ZAC des Vignes

B-a – Maintenir les équilibres du PLU opposable

Le PLU de 2014 a été bâti sur un objectif de 280 logements restant à réaliser à l'horizon 2015, dont 60 à 100 dans la ZAC Belledonne (approuvée en 2007), 113 dans la ZAC des Vignes (approuvée en 1997), le reste de la programmation (109 logements) étant réparti dans les zones UA, UB, AU et AUa dont 24 logements sur le Clos du Village.

En vue de répondre à ses objectifs dans la mise en œuvre de l'OAP n°1 Clos du Village et en respectant les orientations du PADD, la commune juge nécessaire de redistribuer la création de logements à l'horizon du PLU pour les trois secteurs structurants que sont la ZAC des Vignes, la ZAC Belledonne et le secteur du Clos du Village, secteurs sur lesquels la commune dispose de la maîtrise foncière et d'outils d'aménagement opposables aux tiers (OAP, ER, DPU).

La redistribution en nombre de logements projetée par la commune, s'illustre de la façon suivante :

Secteurs	Avant modification	Programmation projetée	Selon détails suivants
ZAC Belledonne	60 à 100 logements	81 logements	Répartis sur les îlots 1 et 3 (30 et 51 logements) avec maintien du classement en zone UBb.
ZAC des Vignes	113 logements	80 logements	Dans la continuité des principes du PAZ, avec une densité renforcée et selon 3 formes urbaines (petits collectifs, individuels accolés et lots libres).
Clos du Village	24 logements	76 logements	Conforter la centralité urbaine du bourg, mais dans un cadre de vie aéré et selon une charge foncière acceptable.
Totaux :	237 (maximum)	237 logements	

B-b – Poursuivre l'aménagement du secteur de la ZAC des Vignes

À l'issue de l'analyse financière, juridique et urbaine, la commune a estimé plus profitable de mettre fin à la procédure de ZAC sur le secteur des Vignes par délibération du 24 avril 2018, tout en poursuivant l'aménagement du secteur sur la base d'objectifs et d'orientations générales d'aménagement.

En matière de logements et en tenant compte de la réalisation des aménagements antérieurs (sous le régime de la ZAC), la commune a opté pour développer de la mixité sociale, tout en visant une certaine densité de construction en même temps que la réalisation d'espaces publics conséquents (la commune dispose de la maîtrise foncière du secteur).

En termes d'orientations, la faisabilité d'un programme de 80 logements est testée, selon la répartition suivante :

- réalisation de 3 macro-lots de petits collectifs en R+2 :
 - macro-lot A : 3 volumes totalisant 27 logements sur une surface de 3,25 ha,
 - macro-lot B : 3 volumes totalisant 30 logements sur une surface de 6,07 ha,
 - macro-lot C : 9 logements en individuel accolé sur une surface de 4,40 ha,
- réalisation de 14 lots de 500 m² environ sur une surface de 7,07 ha.

La vocation résidentielle du quartier sera confortée en panachant de la maison individuelle, de la maison en habitat groupé et du petit immeuble résidentiel s'adressant à différents types de ménages et venant abonder, à hauteur de 20 % le parc de logements sociaux. Cette dernière disposition est un choix de la commune, celle-ci n'étant pas soumise à la loi SRU.

En matière de voirie, un réseau hiérarchisé de voies et de placettes à partir du carrefour giratoire de la RD 523 (desserte de cœur d'îlot, allées transversales, projet de liaisons en modes doux) sera créé, aménagé en « zone de rencontre » et favorisant les cheminements piétonniers.

Les stationnements seront gérés en dehors des voies structurantes, mais plutôt à l'intérieur des macro-lots ou sur les placettes desservant les lots libres.

Les espaces verts seront aménagés en alternance avec les lots cessibles, avec la création d'une vaste prairie arborée entre les différents secteurs d'habitat et une gestion directe des eaux pluviales sur le site.

B-c – Modifier les règles d'urbanisme après suppression de la ZAC

Le projet ainsi envisagé engendre la modification de certaines règles d'urbanisme dont :

1. la mise en place d'une OAP n°3 sur le site de la ZAC des Vignes,
2. des modifications apportées au règlement écrit,
3. des modifications apportées au règlement graphique,
4. des modifications apportées aux emplacements réservés.

La mise en place de l'OAP sur le secteur de la ZAC des Vignes permettra de poursuivre l'aménagement du secteur dans la continuité du réalisé et en s'assurant une bonne maîtrise de l'opération.

Ainsi, le périmètre de l'OAP a été défini sur la partie de la ZAC pas encore aménagée, sachant que les nouvelles règles d'aménagement seront assorties de dispositions qui feront perdurer la qualité de

réalisation des aménagements du secteur, en lien étroit avec la partie urbaine du bourg et au bénéfice des équipements et services qui le caractérisent.

La commune entend ainsi permettre une bonne intégration des nouveaux habitants, selon un rythme raisonnable de mise à disposition des logements et en maintenant une constante entre les objectifs du projet et l'objectif principal du PADD (*favoriser le lien social et permettre l'accueil d'une population diversifiée dans une volonté de conciliation des différentes fonctions urbaines*).

Le projet participe notamment à la mise en œuvre d'objectifs communaux, comme pour le secteur du Clos du Village, de mise en cohérence des services et équipements avec une offre résidentielle intelligente et des modes de déplacements durables.

Concernant le règlement écrit, comme pour le secteur du Clos du Village, il est nécessaire de créer un secteur UAa au sein de la zone UA et de classer les parcelles non aménagées en zone à urbaniser AU avec indice « AUaa ». de façon à maintenir en zone UA les parcelles construites et de classer en zone indicée « AUaa » les parcelles non bâties.

Sur le secteur de la ZAC des Vignes, le secteur aménagé, correspondant à la 1^{ère} tranche de la ZAC, est classé en zone UAa, les parcelles non aménagées et non bâties étant classées en zone AUaa.

Concernant le règlement graphique, les modifications se justifient par l'évolution du périmètre de localisation de l'OAP n°3 ZAC des Vignes et la localisation d'un élément de paysage végétal au sein des îlots bâtis de la partie déjà aménagée, de circulations piétonnières et cyclables et de l'extension du périmètre de mixité sociale (parcelle 507).

Concernant les emplacements réservés, il est réservé un emplacement de liaison entre le secteur de la ZAC des Vignes et la route des Chaberts (ER n°13).

C- Le secteur de la ZAC Belledonne

La ZAC Belledonne, située sur le quartier Gare, a été intégrée au PLU en 2014 et son territoire fait l'objet d'une OAP qui prend en compte les orientations du PADD.

Dans le cadre du projet de révision du PLU, objet de la présente enquête publique, le programme de la ZAC est conservé, mais la réflexion concerne les espaces publics, le système de voirie et la localisation stratégique des équipements et commerces et propose d'améliorer certains principes d'aménagement dans la continuité de la démarche d'OAP.

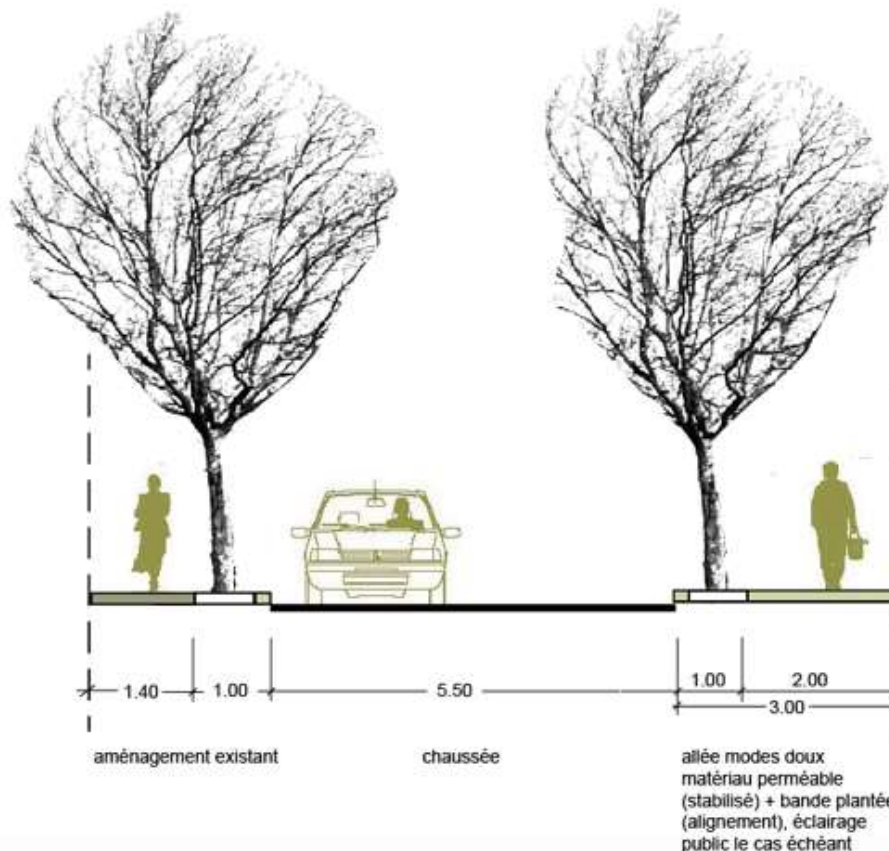
Actuellement, le programme de la ZAC se réalise progressivement, mais l'évolution du contexte commercial depuis 2013 a conduit à engager une réflexion sur l'îlot 1 de la phase 2 (localisation des linéaires commerciaux en RDC) en vue d'une nouvelle définition, à la baisse, du linéaire de commerces prévu dans l'OAP.

Dans cette perspective, il apparaît nécessaire de reconsidérer le dimensionnement des espaces publics au niveau du carrefour de la rue du Rompay avec la RD 523 et de sa place d'accueil, sachant que le principe d'un mail arboré le long de la rue du Rompay ne devrait pas être remis en question.

Les évolutions proposées dans le cadre du projet de modification du PLU consistent donc :

- à localiser le linéaire commercial, à proximité immédiate de la surface commerciale existante pour créer un pôle de commerces et services de dimension adaptée aux besoins, tout en permettant une mutualisation de l'offre de stationnement existante,
- à réduire l'emprise de l'espace public au niveau du carrefour RD523/rue du Rompay, en supprimant l'effet de place et en maintenant le principe d'un mail arboré jusqu'à la RD523.

Ces modifications engendrent un ajustement de la rédaction des orientations d'aménagement et de programmation et la proposition d'un profil en travers de principe, illustrant l'aménagement potentiel de la rue du Rompay.



Profil en travers de principe, le long de la rue du Rompay (source notice explicative)

D- Le secteur de la ZA des Pérelles

La Zone d'Activités (ZA) des Pérelles a été aménagée, le long de la RD523, selon une procédure de lotissement communal, autorisée le 19 décembre 2006 et réservée à des activités de commerces, de services ou de bureaux.

L'aménagement de la zone laisse encore deux lots disponibles (lots E et F), tandis que les quatre autres sont bâtis (A, B, C, D).

La ZA des Pérelles, dont le règlement de lotissement était encore opposable, a été classée en zone urbaine UA, sans dispositions réglementaires spécifiques, au PLU de 2014.

Or, les dispositions de la loi ALUR (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 art.159) limitent strictement le délai de caducité des règles et cahiers des charges des lotissements à 10 ans et le maintien des règles par la majorité des colotis cesse de s'appliquer lorsque le lotissement est couvert par un PLU dès l'entrée en vigueur de la loi ALUR (voir article L442-9 du code de l'urbanisme).

Au vu de ces dispositions, la commune a estimé souhaitable d'introduire dans le règlement du PLU les dispositions de l'ancien règlement de lotissement pour maintenir la disponibilité à la construction des lots E et F avec les mêmes exigences de qualité que celles du secteur déjà bâti.

Ainsi, le projet de modification consiste à :

- définir un secteur au sein de la zone UA, , lui-même divisé en deux sous-secteurs au sein de

la zone UA :

- le secteur UAI1, qui correspond aux parcelles des lots A, B, C et D ainsi que les espaces publics existants à l'intérieur du périmètre du lotissement,
- le secteur UAI2, qui correspond aux parcelles des lots E et F ainsi que les espaces publics existants à l'intérieur du périmètre du lotissement.
- transposer dans le règlement du PLU les règles particulières du lotissement rendues caduques par la loi ALUR.

Au sein de la zone urbaine UA, des dispositions particulières sont introduites dans les articles du règlement tenant compte de la situation foncière des lots E et F, non bâtis actuellement, ou des différences de règles entre celles de la zone UA et celles du lotissement.

E- Le règlement écrit du PLU

Le projet soumis à l'enquête publique justifie l'opportunité de préciser certains articles du règlement écrit en vue d'en faciliter l'application.

Les dispositions concernées sont les suivantes :

- les dépôts de matériaux et déchets en zone UI,
- l'aspect des extensions, aménagements et transformations des constructions,
- la clarification des dispositions applicables aux annexes,
- les règles d'implantation relatives aux constructions existantes,
- l'aspect des clôtures,
- la clarification de certaines règles applicables aux lotissements ou permis de construire valant division dans les zones UA et UB,
- l'intégration au règlement des dispositions de la loi ALUR.

E-a – Les dépôts de matériaux et déchets en zone UI

Le projet propose de modifier les articles UI 1 et UI 2 dans le but de rendre possible les dépôts de matériaux et déchets, actuellement interdits, mais nécessaires au fonctionnement courant des entreprises installées en zone UI.

E-b – l'aspect des extensions, aménagements et transformation des constructions

Le projet propose d'assouplir l'obligation de traiter les extensions, aménagements et transformations des constructions existantes en identique de l'existant dans les cas où il est proposé un projet architectural cohérent et harmonieux.

Cette évolution concerne le paragraphe concerné des articles 11 des zones UA, UB, UE, A, Ad et Nd.

E-c – la clarification des dispositions applicables aux annexes.

Actuellement le règlement du PLU comprend plusieurs dispositions concernant les annexes que le projet de modification du PLU propose de mettre en cohérence par rapport à certains aspects.

Ainsi, la notion d'annexe est définie de façon plus précise et les règles qui leurs sont applicables sont rendues plus lisibles, zone par zone.

La modification du PLU propose également d'améliorer la rédaction de certains articles relatifs à l'implantation et à la hauteur des constructions, qui comportent des règles qui manquent d'opposabilité ou qu'il est nécessaire de préciser.

Les articles concernés sont les suivants :

- article 6 : au titre des règles de recul et d'implantation en zones UA et UB,
- article 7 : au titre des règles d'implantation en zones UA et UB,
- article 8 : au titre des règles d'implantation en zone UB (applicable aux annexes des habitations),
- article 10 : au titre des règles de hauteur générale en zones UA et UB (applicable aux annexes des habitations).

Il est également apporté des simplifications mineures aux articles A6, Ad6, Ad10, N6 et Nd6 (page 57 de la notice explicative).

E-d – les règles d'implantation relatives aux constructions existantes

Il est proposé d'introduire aux articles 6 et 7, des dispositions permettant des travaux sur les constructions existantes, implantées selon des prescriptions différentes de celles du règlement du PLU, de façon harmonisée, sur les zones UA, UB, A, Ad, N et Nd.

E-e – l'aspect des clôtures

Il est proposé de préciser la rédaction des articles UA 11 et UB 11 (aspect extérieur) pour encadrer l'émergence des clôtures de type palissade, tout en maintenant une hauteur limitée à 1,50 mètres.

E-f – la clarification de certaines règles applicables aux lotissements ou permis de construire valant division dans les zones UA et UB

Il est proposé de gérer les dispositions qui permettront de limiter l'imperméabilisation des sols des lotissements ou permis de construire valant division, lot par lot (et non plus selon la globalité des projets, comme actuellement).

Les articles concernés sont les suivants : UA 9, UB 9, UA 13 et UB 13.

E-g – l'intégration au règlement des dispositions de la loi ALUR

La loi ALUR a été promulguée le 24 mars 2014 et le PLU communal approuvé le 11 mars 2014. Le projet intègre les dispositions réglementaires dont ce texte est à l'origine :

- la suppression du COS (article 14),
- la suppression de la réglementation relative aux caractéristiques des terrains (article 5),
- l'insertion des dispositions d'assainissement autonome dans l'article 4 (et non dans l'article 5),
- l'intégration de la nouvelle codification du code de l'urbanisme.

F- La liste des emplacements réservés et le tableau des surfaces du PLU

La mise en œuvre de l'OAP « Clos du Village » (OAP n°1) et de la « ZAC des Vignes » (OAP n°3) ont engendré des modifications ou des ajouts d'emplacements réservés :

- en lien avec l'OAP n°1 « Clos du Village » :
 - l'ER n°1, porté de 3 443 m² à 6 313 m²,
 - l'ER n°3, ramené de 9 729 m² à 8 419 m²,
 - l'ER n°14, créé pour une surface de 1 089 m².
- en lien avec l'OAP n°3 « ZAC des Vignes » :
 - l'ER n°13, créé pour une surface de 1 780 m².

L'évolution des surfaces du PLU, en lien avec la mise en œuvre des OAP sur les secteurs du Clos du Village et de la ZAC des Vignes (OAP n° 1 et 3), induisent :

- une réduction de 4,56 ha (- 2,4%) des zones urbaines (U) de 186,39 à 181,83 ha,
- une augmentation de 4,56 ha (+ 71,3%) des zones à urbaniser (AU) de 6,40 à 10,96 ha,
- les superficies des zones agricoles (A), naturelles et forestières (N) demeurent inchangées.

1.2 - L'objet de l'enquête publique

L'enquête publique, prescrite par l'arrêté du Maire en date du 31 décembre 2018, concerne le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la ville du Cheylas, qui permettra d'assurer :

- le développement du pôle multi-équipements projeté sur le secteur « Clos du Village », dans un environnement urbain de qualité, compatible avec les principes de l'OAP n°1 « Clos du Village » du PLU et selon le scénario retenu par la commune dans le cadre de l'étude de programmation urbaine et architecturale du cabinet « Multiple – Claire Bonneton »,
- la redistribution territoriale des logements créés à l'horizon du PLU en assurant un équilibre entre la mise en œuvre de l'OAP n°1 « Clos du Village » et l'évolution réglementaire du secteur de la ZAC des Vignes,
- la poursuite de la gestion réglementaire de la ZAE des Pérelles suite à la caducité du règlement de lotissement communal,
- l'orientation future de l'OAP n°2 « ZAC Belledonne » pour prendre en compte l'évolution locale du contexte commercial,
- les adaptations réglementaires qui découlent de ce qui précède ou qui permettront de préciser certains articles en vue d'en améliorer l'application au quotidien.

Les secteurs concernés par la mise en œuvre du projet communal se situent :

- au Cheylas Bourg, pour les secteurs du « Clos du Village », de la « ZAC des Vignes » et de la Zone d'activités économiques des Pérelles,
- au Cheylas Gare, pour la ZAC Belledonne.

I.3 - Le cadre juridique et administratif de l'enquête

Le projet de modification relève notamment des textes législatifs et réglementaires suivants :

- la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU),
- la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR),
- l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 fixant une nouvelle nomenclature des articles du code de l'urbanisme relatifs au PLU,
- le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-36, L.153-37, L.153-38, L.153-40, L.153-41, L.153-43, L.153-44,
- le Code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27,
- le Code général des collectivités territoriales.

Par ailleurs, dans le cadre du PLU de 2014, le projet demeure soumis aux documents d'urbanisme suivants :

- le SCoT (Schéma de cohérence territoriale) de la GREG (Grande Région de Grenoble), approuvé le 21 décembre 2012,
- le PLH (programme local de l'habitat), adopté par la Communauté de communes du Grésivaudan, le 18 février 2013,
- le PLU communal approuvé le 11 mars 2014, assorti de son PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), qui définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et traduit la volonté communale, en concertation avec la population, de mieux maîtriser le développement de l'urbanisation.

Il a fait l'objet des décisions administratives suivantes :

- l'arrêté de Monsieur le Maire du Cheylas en date du 13 novembre 2015, prescrivant la modification n°1 du plan local d'urbanisme,
- l'arrêté de Monsieur le Maire du Cheylas en date du 22 octobre 2018, prescrivant des dispositions complémentaires à la modification n°1 du plan local d'urbanisme ;
- la décision du président du Tribunal Administratif de Grenoble n° E18000371/38, en date du 29 novembre 2018, désignant Monsieur Étienne BOISSY en qualité de Commissaire enquêteur ;
- l'arrêté de Monsieur le Maire du Cheylas en date du 31 décembre 2018, prescrivant l'enquête publique portant sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme.

I.4 - La composition du dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête est constitué des pièces suivantes :

- Pièce n°1 : le registre d'enquête sous format papier ou dématérialisé,
- Pièce n°2 : l'arrêté du Maire, en date du 13 novembre 2015, prescrivant la modification n° 1 du PLU,
- Pièce n°3 : l'arrêté complémentaire de prescription la modification n° 1 du PLU, en date du

22 octobre 2018,

- Pièce n°4 : la désignation du Commissaire enquêteur, en date du 29 novembre 2018, par décision du président du Tribunal administratif de Grenoble,
- Pièce n°5 : la décision de la mission régionale d'autorité environnementale du 19 décembre 2018,
- Pièce n°6 : l'arrêté du Maire en date du 31 décembre 2018, prescrivant l'enquête publique,
- Pièce n°7 : la publication de l'avis d'enquête publique dans les colonnes de l'hebdomadaire « Les Affiches » - édition du 4 janvier 2019,
- Pièce n°8 : la publication de l'avis d'enquête publique dans les colonnes du quotidien « Le Dauphiné » - édition du 4 janvier 2019,
- Pièce n°9 : la notice explicative (pièce n° 1 du projet),
- Pièce n°10 : les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 2 du projet),
- Pièce n°11 : le règlement écrit (pièce n° 3 du projet),
- Pièce n°12 : le règlement graphique (pièce n° 4 du projet),
- Pièce n°13 : le bilan de la concertation préalable et l'arrêté du Maire en date du 8 février 2018, portant bilan de la concertation (joint au dossier d'enquête le 12 février 2019),
- Pièce n°14 : les pages rectificatives 34 à 37 de la notice explicative (jointes au dossier d'enquête le 12 février 2019).

La présentation du contenu de la modification en réunion publique du mardi 6 novembre 2018 a également été accessible sur le site de la commune du Cheylas : <http://www.ville-le-cheylas.fr>.

Le dossier a fait l'objet d'une concertation préalable, entre les dates des 29 octobre 2018 et 11 janvier 2019, à la suite de laquelle un bilan de la concertation a été établi et arrêté par le Maire du Cheylas en date du 8 février 2018 ; le bilan et l'arrêté du Maire ont été joints au dossier d'enquête.

La conception technique de ce dossier a été réalisée par le bureau :

- Cap.T (Collectif d'Aménagement de Projets de Territoire) - 20 place Saint-Bruno 38000 GRENOBLE - tél : 06 77 87 07 85 – e-mail : urba-svion@orange.fr (Mesdames Sylvaine VION (urbaniste OPQU, mandataire) et Madame Ségolène COGNAT (avocate).

Analyse du Commissaire enquêteur

Le dossier constitué des pièces n° 1 à 4 du projet, mis à la disposition du public, réalisé par le cabinet Cap.T (Madame Sylvaine VION), se présente sous une forme organisée et facilement compréhensible, par rapport à son contenu et à sa présentation.

Je n'y ai pas décelé d'incohérence, à l'exception de quelques erreurs matérielles (cf annexe 5), lors de mon étude préalable au lancement de l'enquête et j'ai obtenu des réponses claires, de la part de l'urbaniste, aux questions suscitées par ma lecture des pièces constitutives (notice explicative, orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit, règlement graphique). Cette démarche d'explicitation a débouché sur la production de quelques pages de la notice (34 à 37) venant se substituer aux précédentes.

J'ai été en mesure de porter cette compréhension du dossier à la connaissance du public que j'ai accueilli dans le cadre de mes permanences et les observations formulées sur les registres n'ont fait ressortir aucune difficulté concernant la qualité du dossier présenté.

II - L'organisation et le déroulement de l'enquête publique

II.1 - La prescription de l'enquête et la désignation du commissaire enquêteur

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté de Monsieur le Maire du Cheylas en date du 31 décembre 2018.

Par décision du président du Tribunal Administratif de Grenoble n° E18000371/38 du 29 novembre 2018, j'ai été désigné en qualité de Commissaire enquêteur.

II.2 - Les modalités de l'enquête publique

La notification aux personnes publiques associées

L'enquête publique a été précédée d'une notification du projet aux personnes publiques associées, mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, par courriers des 22, 26 et 29 octobre 2018. La liste de ces personnes publiques associées figure en annexe 2. L'agence régionale de santé a été également consultée le 5 novembre 2018.

L'information du public

Elle a été réalisée conformément à la réglementation, les habitants de la commune ayant été informés du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune du Cheylas par la publicité réglementaire dans la presse accréditée, les affichages légaux et une publicité complémentaire.

Les journaux

L'avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux habilités, quinze jours au moins avant le début de l'enquête, à savoir le vendredi 4 janvier 2019 dans le quotidien « le Dauphiné Libéré » et dans l'édition du vendredi 4 janvier 2019 de l'hebdomadaire d'annonces légales « Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné. »

Une deuxième parution a eu lieu dans les huit premiers jours de l'enquête, le vendredi 25 janvier 2019, dans le quotidien « le Dauphiné Libéré » et dans l'édition hebdomadaire du vendredi 25 janvier 2019 de l'hebdomadaire « Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné. »

Les affichages légaux

L'affichage de l'avis d'enquête publique en date du 2 janvier 2019, portant sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune du Cheylas, a été attesté, en date du vendredi 4 janvier 2019, par Monsieur Sébastien LEBOUT, chef de service de police municipale de la ville du Cheylas, sur un emplacement visible de l'extérieur des locaux de la mairie, sur onze panneaux d'affichage public implantés dans la commune et sur le site internet de la commune. L'affichage de l'arrêté municipal du 31 décembre 2018, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, sur un emplacement visible de l'extérieur des locaux de la mairie, a été effectué par les soins de Monsieur Sébastien LEBOUT, selon les termes de l'attestation par lui établie en date du vendredi 4 janvier 2019.

La publicité complémentaire

Au niveau local, l'enquête publique a été publiée, depuis le 7 janvier 2019, en page d'accueil du site internet de la commune <http://www.ville-le-cheylas.fr> avec accès à la page réservée à l'enquête et au registre dématérialisé, actif à la date du 21 janvier 2019.

La page d'accueil du site web de la mairie du Cheylas

D'autre part, l'avis d'enquête a été publié, en pleine page, dans les colonnes du bulletin mensuel d'informations municipales de février 2019, distribué à la population le mercredi 30 janvier 2019.

Un extrait du bulletin municipal de février 2019 contenant l'avis d'enquête

La mise à disposition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique, dont la composition a été présenté et analysée ci-dessus, de même que le registre d'enquête, en version papier, a été tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, en mairie du Cheylas, du 21 janvier au 21 février 2019, aux heures d'ouverture au public.

En version électronique, le dossier a été accessible, pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la commune <http://www.ville-le-cheylas.fr/plumodif.php> et sur un poste informatique tenu à la disposition du public à l'accueil de la mairie du Cheylas.

Ainsi, le public a eu toute latitude pour déposer ses observations et propositions sur les registres d'enquête (papier ou dématérialisé) tenus à sa disposition, les exprimer sous forme écrite ou orale auprès du commissaire-enquêteur lors de ses permanences, les adresser à son attention par courrier postal à l'adresse mentionné dans le corps de l'avis d'enquête.

Les réunions liées à l'enquête publique

L'enquête publique a donné lieu aux réunions et visites suivantes :

- Mardi 12 décembre 2018 à 15h00 : Réunion en Mairie du Cheylas à laquelle participent Monsieur Roger COHARD, Maire et Madame Nadia CERAN, en charge de l'urbanisme. Cette réunion donne lieu à la présentation de la commune, à l'historique du projet de modification et à l'ébauche du calendrier de l'enquête publique.
- Mardi 15 janvier 2019 à 15h00 : Rendez-vous de signature, par le commissaire enquêteur, du dossier de mise à l'enquête et du registre papier, dans le bureau de Madame CERAN. Ce rendez-vous est suivi d'une visite sur place, par le commissaire enquêteur, des différents sites communaux concernés par le projet de modification du PLU : le secteur du Clos du Village, le lotissement de la zone d'activité des Pérelles, le secteur de la ZAC Belledonne et celui de la ZAC des Vignes.
- Vendredi 8 février 2019 à 10h00 : Rendez-vous, après analyse par le commissaire enquêteur, de questionnement sur le dossier d'enquête auprès de Madame Sylvaine VION, urbaniste chargée de son élaboration.
- Vendredi 1^{er} mars 2019 à 10h00 : Remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête à Monsieur le Maire du Cheylas.
- Du vendredi 22 février au jeudi 22 mars 2019 : Rédaction du rapport d'enquête publique et de ses conclusions séparées.
- Vendredi 22 mars 2019 : Remise, en Mairie du Cheylas, du rapport d'enquête publique et de ses conclusions séparées, avec copie adressée à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble.

II.3 - Le déroulement de l'enquête publique

Les personnes publiques associées ont reçu notification du projet préalablement à l'enquête publique proprement dite et les avis formalisés, parvenus avant le début de l'enquête (MRAE Auvergne-Rhône-Alpes et CC du Grésivaudan) ont été annexés au dossier d'enquête soumis à l'avis du public.

L'objet du projet, sa justification et son contenu ont été présentés dans le dossier mis à la disposition du public tel qu'il est décrit dans le paragraphe qui traite de la composition du dossier d'enquête.

Le public a eu toute latitude pour produire ses contributions et exprimer ses observations par les moyens et sur les registres mis à sa disposition pendant la durée de l'enquête.

La synthèse de l'enquête, qui figure en annexe 3 au présent rapport, a été présentée, en réunion en mairie le vendredi 1^{er} mars 2019, à Monsieur le Maire. Son mémoire en réponse du 11 mars 2019, tel qu'il figure en annexe 4, m'est parvenu le 12 mars 2019.

Puis le commissaire enquêteur a produit le présent rapport assorti de ses conclusions motivés, qui seront tenus à la disposition du public pendant la durée réglementaire d'une année.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement rectifié pour tenir compte des avis recueillis auprès du public dans le cadre de l'enquête et de ceux du commissaire enquêteur contenus dans son rapport, sera présenté par Monsieur le Maire au conseil municipal, qui en

délibérera pour décider de l'approbation du projet et des suites de l'enquête publique.

Les avis des personnes publiques associées au projet

La commune du Cheylas a enregistré les réponses formalisées de la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes et de la communauté de communes du Grésivaudan.

Les autres personnes publiques associées n'ayant pas formalisé d'avis, sont réputées favorables au projet.

Avis de la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes

La mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (M.R.A.E), saisie par demande conforme aux termes des articles R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme, a stipulé, par décision en date du 19 décembre 2018, que le projet de modification simplifiée n°1 du PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Analyse du Commissaire enquêteur

Je note que la mission régionale, à la suite d'un examen attentif du dossier présenté par la commune du Cheylas en date du 22 octobre 2018, a considéré, dans l'article 1^{er} de sa décision du 19 décembre 2018 que le projet de modification du PLU n'était pas de nature à justifier la réalisation d'une évaluation environnementale.

En préalable, je relève dans cet article 1er une notion de modification du PLU qualifiée de « simplifiée », terme que je qualifie d'erreur matérielle, qui n'est de nature à remettre en cause, ni la forme, ni le fonds de la décision concernant ce dossier de modification « de droit commun ».

Puis, je note que la mission s'est plongée dans le contenu du dossier, faisant ressortir les objectifs de création de logements à l'horizon du PLU et l'évolution nécessaire de certaines de ses règles, notamment sur les secteurs du « Clos du Village » (OAP n°1), de la « ZAC des Vignes » (futur OAP n°3) et de la ZAC Belledonne » (l'OAP n°2). Ont également été notés l'intérêt de redimensionner le secteur du Clos du Village pour conforter son positionnement en centralité du bourg et le fait que les modifications envisagées ne sont pas susceptibles d'incidences négatives sur l'environnement et la santé.

La mission a également pris en compte les éléments de connaissance transmis par la DDT (direction départementale des territoires) de l'Isère en date du 6 décembre 2018 qui justifiaient que ne soit pas soumis à évaluation environnementale le projet de modification qui concerne seulement des zones à urbaniser déjà prévues aux documents d'urbanisme et ne modifie pas les zones U et AU du PLU de 2014. Ce projet consiste à :

- ouvrir à l'urbanisation une zone AU à proximité immédiate du centre bourg, comprenant un pôle d'équipements publics et des nouveaux logements,*
- modifier le potentiel constructible d'une zone U existante, à proximité du centre bourg (classement U transformé en AU indicé), au regard de la réalité du marché de l'immobilier, du coût de la réalisation des équipements publics restant à réaliser et du besoin de maîtriser les projets à venir,*
- faire évoluer une OAP pour redistribuer les constructions à venir.*

J'analyse de manière positive la démarche diligentée par la M.R.A.E Auvergne-Rhône-Alpes dans l'instruction de ce dossier et ne formule aucune réserve concernant la décision prise en la matière par cette autorité.

Avis de la communauté de communes du Grésivaudan

La communauté de communes du Grésivaudan, par courrier en date du 13 décembre 2018, a fait savoir que le projet de modification du PLU n'appelait pas de remarque de sa part.

Analyse du Commissaire enquêteur

Je prends acte de cette position de la structure intercommunale qui n'appelle pas d'analyse détaillée de ma part, sinon que le contenu du projet de modification du PLU communal a largement pris en compte les objectifs communautaires, notamment en matière d'aménagement de l'espace et de politique du logement et du cadre de vie.

L'enquête publique a permis l'expression du public, soit dans le cadre des quatre permanences du commissaire enquêteur, soit par l'accès aux registres d'enquête sous formats dématérialisé et papier, soit enfin, par courrier postal. Le canal du courrier électronique classique n'a été ni privilégié, ni proposé, en raison du choix de communication, plus sécurisé, du registre dématérialisé. Ceci étant, les courriels reçus par le commissaire enquêteur ont été portés à la connaissance du public dans les registres d'enquête publique.

Permanences

Permanence n°1, du jeudi 24 janvier 2019, de 14h00 à 16h00, en Mairie du Cheylas

Cette permanence s'est déroulée dans des conditions d'accueil tout à fait satisfaisantes. J'ai été reçu par Monsieur Roger COHARD, Maire et Madame Nadia CERAN, en charge de l'urbanisme, qui ont mis à ma disposition la salle de consultation n°1 à proximité immédiate de l'accueil du public. J'ai également pu constater l'affichage de l'avis d'enquête sur le panneau réservé à cet effet en matière d'urbanisme, à droite de la porte d'entrée et facilement lisible même en dehors des ouvertures du secrétariat de Mairie.

Cette permanence n'a donné lieu à aucune contribution.

Permanence n°2, du vendredi 1^{er} février 2019, de 14h00 à 16h00, en Mairie du Cheylas

Cette permanence s'est déroulée dans les mêmes conditions d'accueil que la précédente, sans pour autant susciter la mobilisation du public.

Elle n'a donné lieu à aucune contribution.

J'ai toutefois noté la parution du bulletin mensuel d'informations communales qui a intégré l'avis d'enquête publique, en pleine page, ce qui a permis de relancer un intérêt pour l'enquête auprès des personnes concernées par le projet (cf paragraphe ci-dessus concernant la publicité complémentaire).

Permanence n°3, du mardi 12 février 2019, de 16h00 à 19h00, en Mairie du Cheylas

Cette permanence s'est déroulée dans les mêmes conditions d'accueil que la précédente.

Durant celle-ci, Monsieur le Maire m'a remis le bilan de la concertation concernant la modification n°1 du PLU, joint à son arrêté en date du 8 février 2019 et m'a indiqué l'avoir annexé, ce jour, au dossier mis à la disposition du public (formats papier et électronique).

URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME

- Contenu du PLU
- Modification n°1 du PLU

DOCUMENTS

RÉUNION PUBLIQUE

Dans le cadre de la concertation concernant cette modification, une réunion publique a été organisée le 6 novembre 2018. Elle a permis de présenter :

- le contexte général de la modification,
- les objets visés par cette modification,
- la façon dont celle-ci propose de préciser la mise en œuvre du projet communal sur 4 secteurs précis de la commune,
- la rédaction de certains articles du règlement écrit pour améliorer leur application au quotidien.

Retrouvez tous les éléments présentés lors de cette réunion dans le [registre de la modification](#).

ENQUÊTE PUBLIQUE

Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

Avis d'enquête publique

Dossier d'enquête :

- Notice explicative
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Règlement écrit
- Règlement graphique
- Annexes
- Registre dématérialisé

N PUBLIQUE

Cadre de la concertation concernant cette modification, une réunion publique a été organisée le 6 novembre 2018. Elle a permis de :

- présenter le contexte général de la modification, les objets visés par cette modification, la façon dont celle-ci propose de préciser la mise en œuvre du projet communal sur 4 secteurs précis de la commune, la rédaction de certains articles du règlement écrit pour améliorer leur application au quotidien.
- présenter tous les éléments présentés lors de cette réunion dans le [registre de la modification](#).

DOCUMENTS

Concertation préalable à l'enquête

- Présentation de la modification n°1 du PLU en réunion publique
- Bilan de la concertation

Enquête publique

- Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
- Avis d'enquête publique
- Dossier d'enquête :
 - Notice explicative
 - Orientations d'aménagement et de programmation
 - Règlement écrit
 - Règlement graphique
 - Annexes
- Registre dématérialisé

Composition du dossier avant et à partir du 12 février 2019

Monsieur le Maire m'a aussi informé de la réception des pages 34 à 37 de la notice explicative, rectifiées dans le sens de l'observation exprimée par e-mail à mon attention le 8 février et insérées, ce jour, dans les registres. Ces pages sont substituées aux pages du dossier d'enquête, devenues obsolètes.

J'ai également accueilli les personnes suivantes, en répondant à leurs questions concernant le projet soumis à l'enquête et certaines attentes plus personnelles.

1. Monsieur et Madame Claude et Nathalie PEYCELLIER (102 rue du Chai 38570 LE CHEYLAS)

Ces personnes, propriétaires d'une parcelle cadastrée B n° 600, localisée chemin de l'Usine, souhaitent savoir si le projet de modification du PLU pourrait intéresser leur terrain et le faire évoluer vers un statut de parcelle constructible.

Cette parcelle est située en zone A, en bordure immédiate des zones N et UB. Elle est significativement concernée par des risques naturels (crue, inondation, suffosion) et par des continuités écologiques locales à protéger au titre de l'enjeu « trame verte et bleue » dans les documents d'urbanisme.

Monsieur et Madame PEYCELLIER n'ont pas formulé d'observation écrite dans le registre mis à leur disposition durant la permanence du commissaire enquêteur.



Extrait du zonage PLU (zones A, N et UB)

Analyse du Commissaire enquêteur

La parcelle B 600, dont Monsieur et Madame PEYCELLIER sont propriétaires se situe à l'extérieur des périmètres concernés par le projet de modification du PLU et des évolutions réglementaires, lesquelles ne concernent ni la zone agricole A, ni les contraintes naturelles et écologiques dont est grevé le secteur concerné.

Ainsi, la question posée par les époux PEYCELLIER n'entre pas dans le cadre de l'objet de la présente enquête publique relative au projet de modification (et non de révision) du PLU de la commune du Cheylas.

2. Monsieur Loïc ROUSSEL (302 avenue du Dauphiné 38570 LE CHEYLAS) – observation n°4 du registre

Monsieur ROUSSEL évoque le refus qui lui est opposé de fermer, par un portail, l'accès à sa parcelle privée au droit de sa limite, en raison de la nécessité qui lui est imposée, de réserver, sur sa parcelle, une plateforme de retournement dont l'usage ne concerne, en fait, que les seules parcelles B 1970 et B 2626 (la sienne).

Il souhaite savoir si le projet de modification du PLU pourrait lever cette impossibilité.

Il a formulé une observation écrite dans le registre mis à sa disposition, précisant son intention d'adresser un courrier avant la clôture de l'enquête publique, intention qu'il n'a pas concrétisée.



Parcelle B 2626, en extrémité du chemin privé d'accès à l'avenue du Dauphiné

Analyse du Commissaire enquêteur

La propriété de Monsieur ROUSSEL est située en zone UA du PLU, dont l'article UA3 stipule que « les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent aisément faire demi-tour », disposition qui interdit, de fait, l'obstruction de l'accès à la plateforme de retournement, en extrémité du chemin d'accès, situé sur sa parcelle.

La présence de cette disposition est de nature à permettre un accès sécurisé à l'avenue du Dauphiné, en marche normale, par tous les véhicules engagés sur le chemin d'accès.

Je note que le projet de modification du PLU, élaboré par la commune du Cheylas n'a pas prévu de dispositions moins contraignantes en matière de sécurité dans les articles 3 du règlement des diverses zones du PLU et le terrain du demandeur n'appartient pas aux secteurs du projet soumis à l'enquête publique.

Il apparaît ainsi que l'objet de la demande de Monsieur ROUSSEL n'entre pas dans celui de la présente enquête publique.

Permanence n°4, du jeudi 21 février 2019, de 14h00 à 16h00, en Mairie du Cheylas

Cette permanence s'est déroulée dans les mêmes conditions d'accueil que la précédente.

Durant celle-ci, j'ai accueilli les personnes suivantes, en répondant à leurs questions concernant le projet soumis à l'enquête et certaines attentes plus personnelles.

1. Monsieur et Madame Nicolas et Anne LAPRESA (143 rue Jessie Owens 38920 CROLLES) observation n°7 du registre

Ces personnes m'ont fait part de leur souhait de s'installer au Cheylas au 27 rue de la Gorge (en fait, il s'agit des parcelles B n°757, 789 et 788p), puis de leur réticence à acquiescer ce tènement, au motif qu'ils craignent d'être exposés au vis à vis que pourrait engendrer un bâtiment collectif implanté sur l'îlot A de l'OAP « Clos du Village ». Cet îlot est susceptible d'accueillir de petits immeubles résidentiels, qui ne dépasseront pas 2 étages sur RDC.



Localisation des parcelles B 757, 789 et 788p à proximité du futur îlot A du Clos du Village

Analyse du Commissaire enquêteur

Tout en respectant le point de vue de Monsieur et Madame LAPRESA, les craintes dont ils font état par rapport à une implantation sur les parcelles mitoyennes du futur îlot A, m'apparaissent quelque peu exagérées, par rapport à la qualité urbaine dont ce secteur ne manquera pas de bénéficier.

En revanche, c'est plutôt au niveau de la taille du tènement (155 m² pour la parcelle B757, 231 m² pour la parcelle B789 et 360 m² environ pour 1/3 de la parcelle B788, soit une superficie totale du tènement d'environ 746 m²) et de sa configuration un peu longiligne que la réticence de ces personnes peut se situer.

J'analyse cette observation comme ne remettant pas en question la démarche d'aménagement portée par le projet.

État de la fréquentation des permanences

La fréquentation des permanences, qui s'est avérée assez modeste, a tout de même permis à chacun de trouver la possibilité de s'entretenir avec le commissaire enquêteur. Le public accueilli a été le suivant :

- permanence n°1 du jeudi 24 janvier 2019 : aucune personne ne s'est présentée ;
- permanence n°2 du vendredi 1^{er} février 2019 : aucune personne ne s'est présentée ;
- permanence n°3 du mardi 12 février 2019 : un couple (Monsieur et Madame PEYCELLIER)

et une personne en individuel (Monsieur ROUSSEL) se sont présentés ;

- permanence n°4 du jeudi 21 février 2019 : un couple (Monsieur et Madame LAPRESA) s'est présenté.

Contributions déposées sur le registre dématérialisé

1. Monsieur Jean-Dominique MONET – observation n°3 du registre

Il s'agit d'une consultation du dossier mis en ligne sous format électronique, par Monsieur Jean-Dominique MONET en date du 13 février, sans contribution proprement-dite.

Analyse du Commissaire enquêteur

S'agissant d'une simple consultation du dossier, cette observation n'appelle pas d'analyse du commissaire enquêteur.

2. Observation n°5 de type anonyme

Cette observation concerne la modification de la ZAC des Vignes au titre de laquelle le requérant s'interroge sur les raisons du choix de réserver un contingent de 20 % au logement social (non réglementairement imposé aux communes de population inférieure à 3500 habitants) et exprime son inquiétude de voir le secteur se densifier par l'augmentation du nombre de logements collectifs, mitoyens ou implantés sur des terrains de taille réduite.

Analyse du Commissaire enquêteur

« En application de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, les obligations de production de logements sociaux ont été renforcées. Les communes de plus de 3 500 habitants – et de 1500 habitants en Île-de-France – appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent ainsi disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.

Toutefois, dans les communes appartenant à des territoires dont la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations de production, cette obligation est fixée à 20 % de logements sociaux. » (source : site du Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales – article 55 de la loi SRU : mode d'emploi – mis à jour le 11 janvier 2018).

Je prends acte de la situation de la commune du Cheylas qui appartient au 2ème groupe de communes visé par l'article 55 de la loi SRU, situation parfaitement intégrée dans la politique sociale de la commune en matière de logement comme une question d'intérêt général et l'amorce d'un parcours résidentiel pour des familles qui disposent de moyens modestes, selon les propos tenus par Monsieur le Maire lors de la remise de mon procès-verbal de synthèse en date du 1^{er} mars 2019.

D'autre part, le programme de logements envisagés sur ce secteur, tel qu'il ressort des orientations du projet d'OAP n°3, est envisagé dans la perspective d'une implantation réfléchie et au sein d'un quartier qui s'insère dans son environnement urbain.

Tout d'abord, je qualifie de réglementaire et vertueuse la démarche communale de réserver une proportion d'au moins 20 % de logement social dans le secteur des Vignes et j'analyse le fait de regrouper ces logements au sein d'un seul programme comme une volonté communale de ne pas perdre l'initiative de l'atteinte des objectifs en la matière.

3. Madame Nolwenn CHERMETTE – observation n°6

Cette observation, qui concerne la ZAC des Vignes, interroge le porteur du projet sur les moyens envisagés d'interdire l'intrusion d'usagers non autorisés dans les secteurs réservés aux modes doux et sur les mesures de sécurité des enfants et de lutte contre les nuisances sonores potentielles à proximité de ces circulations. Cette personne s'interroge de façon très pratique sur les moyens qui seront mis en place pour assurer ces mesures.

Analyse du Commissaire enquêteur

Je note que la légende « modes doux », figurée par des lignes vertes discontinues, à laquelle fait référence Madame CHERMETTE, se situe en page 31, plutôt que 26, de la pièce n°2 (OAP) et fait référence à l'ajout d'allées mode doux, d'une part entre la rue des Celliers et la rue de la Philiberte et d'autre part entre la rue du Chai et la parcelle 909 (page 20 du carnet des modifications apportées au règlement graphique). Cette observation concerne 2 problématiques (la sécurité et la tranquillité du secteur), au titre desquelles la mise en place de mesures pratiques de traitement est proposée.

Je salue le caractère pratique de cette observation qui peut être analysé comme le reflet d'un certain vécu et mériterait une incitation réglementaire, en matière de la sécurité des usagers et de tranquillité des riverains plus forte que celle qu'affiche le projet de paragraphe « Pour les chemins et sentiers repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.5.6° du code de l'urbanisme » de l'article UA.3 du projet de règlement écrit (page 15).

Contributions déposées sur le registre papier

Le registre papier reprend l'ensemble des observations exprimées par le public durant le déroulement de l'enquête publique.

Mon analyse de ces contributions ou observations sont donc conformes à celles que j'ai exprimées ci-dessus.

Contribution adressée par courrier postal

Aucune contribution par voie postale n'a été adressée à l'attention du commissaire enquêteur durant la période réservée à l'enquête publique.

Analyse du Commissaire enquêteur

Cette possibilité de contribution à l'enquête publique, qui était ouverte sans avoir être utilisée, ne présente pas de difficulté par rapport au bon fonctionnement de l'enquête.

Contributions transmises par courrier électronique

Par courriels du 8 février 2019 (observation n°2, se substituant à l'observation n°1 qui, pour ce motif, a fait l'objet d'une modération), Madame Sylvaine VION, urbaniste du projet, a transmis une contribution faisant suite aux questions du commissaire enquêteur, afin d'apporter une clarification sur la prise en compte des équilibres en matière de logements entre les secteurs du Clos du Village, de la ZAC des Vignes et de la ZAC Belledonne, impactés par le projet de modification du PLU.

Cette contribution, qui a été rendue accessible au public par insertion du 12 février dans le registre dématérialisé, donne lieu à une rédaction plus compréhensible des pages 34 à 37 de la notice

explicative, pages elles-mêmes intégrées dans le dossier d'enquête (pièce n°14).

Analyse du Commissaire enquêteur

L'apport de cette nouvelle rédaction de paragraphes déterminants de la notice explicative m'a paru indispensable pour la compréhension du dossier.

J'analyse ainsi la production de ces pages rectificatives, portées à la connaissance du public, comme un facteur utile au déroulement de la phase d'enquête publique.

II.4 - Le climat de l'enquête publique

Cette enquête s'est déroulée dans une ambiance tout à fait favorable qui, malgré une participation qui a pu sembler modeste en début de période, a cependant permis à chacun d'avoir accès au dossier et d'apporter ses contributions au projet.

De même, l'organisation mise en place par la Mairie du Cheylas, avec un accès aux permanences dans des conditions très faciles, a contribué au bon déroulement de l'enquête.

Les dates et le lieu des permanences avaient été choisis pour permettre à chacun de trouver des possibilités adaptées à ses contraintes personnelles et professionnelles, notamment avec une permanence au cours du dernier tiers du mois d'enquête (le mardi 12 février), hors des vacances scolaires et se terminant à 19 heures.

Je qualifie de tout à fait satisfaisant le climat dans lequel s'est déroulée cette enquête et dépourvu de tout élément de nature à freiner l'expression du public individuel et associatif.

II.5 - La clôture de l'enquête publique

À la suite des permanences tenues en mairies du Cheylas, j'ai procédé, sur place, le jeudi 21 février 2019, à la clôture du registre d'enquête que j'ai remis à Monsieur le Maire.

III - L'analyse des avis et des contributions à l'enquête publique

III.1 - L'analyse comptable des avis et contributions

L'enquête publique a ainsi permis l'expression de plusieurs personnes publiques associées et du public qui ont produit 2 avis formalisés et 7 contributions collationnées dans les registres d'enquête publique.

Ce recueil des contributions figure ci-après :

1. Les avis des personnes publiques associées au projet, consultées avant le lancement de l'enquête et qui se sont exprimées formellement :
 - la Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (M.R.A.E.), par décision en date du 19 décembre 2018, s'est prononcée sur le fait que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale,
 - la Communauté de communes du Grésivaudan, dans son avis en date du 13 décembre 2019, a fait savoir que cette modification n'appelait pas de remarque de sa part.
2. Deux contributions (2) déposées dans le registre d'enquête en format papier :
 - une observation de la part de Monsieur Loïc ROUSSEL, en permanence du 12 février

2019,

- une observation de la part de Monsieur et Madame Nicolas et Anne LAPRESA, en permanence du 21 février 2019.
3. Trois contributions (3) déposées dans le registre d'enquête dématérialisé :
- une information de la part de Monsieur Jean-Dominique MONET, déposée en date du 13 février 2019,
 - une observation de type anonyme, déposée en date du 14 février 2019,
 - une observation de la part de Madame Nolwenn CHERMETTE, déposée en date du 15 février 2019.
4. Aucune contribution (0) adressée par courrier papier.
5. Une contribution (1) exprimée verbalement :
- la contribution de la part de Monsieur et Madame Claude et Nathalie PEYCELLIER, exprimée en permanence du 12 février 2019.
6. Deux contributions (2) parvenues par courrier électronique :
- les contributions de la part de Madame Sylvaine VION, en date du 8 février 2019 (dont une modérée), intégrée le 12 février 2019 dans les registres.

D'autre part, suite à la remise du bilan de la concertation, joint à l'arrêté du Maire en date du 8 février 2019, j'ai interrogé par téléphone les services de la Chambre d'Agriculture au sujet de la remarque déposée par Monsieur Marc RUFFIER, arboriculteur, qui a informé des éventuelles nuisances (pulvérisations, broyage) que peut provoquer l'entretien du verger de poiriers situé sur la parcelle n°1034, contiguë au secteur de développement du Clos du Village, dont il est exploitant.

La commune avait pris note de cette information, précisant que les futurs logements et l'allée modes doux seraient implantés en retrait du verger et que la prise en compte des nuisances serait précisée dans le cadre du projet d'aménagement.

À l'exposé de ce qui précède, Madame Clara VOIROL, de la Chambre d'Agriculture, a précisé qu'il n'y avait pas de nécessité d'avis de la part du service comme dans les problématique liées aux bâtiments d'élevage.

Analyse du Commissaire enquêteur

Je note que la commune, porteur du projet de modification du PLU (à bien distinguer des aménagements futurs du secteur du Clos du Village), a pris acte de la remarque de l'arboriculteur de la parcelle contiguë à l'OAP.

Je précise également que cette proximité entre zones urbaines et agricole n'est pas un cas isolé sur la commune, comme en témoigne l'entrée de la commune en provenance de Grenoble.

La nécessité de préciser les modalités de prise en compte des nuisances dans le cadre du projet d'aménagement, tel que la commune l'a exprimé en page 4 du bilan de la concertation, m'apparaît comme une mesure de gestion nécessaire de l'interface entre les usages de l'espace de ce bourg périurbain.

III.2 - L'analyse thématique des avis et contributions

Parmi les contributions à l'enquête publique, certaines relèvent de la simple information, d'autres se situent en dehors de l'objet de l'enquête publique, d'autres enfin sont porteuses d'une ou plusieurs thématiques telles qu'elles ressortent de la classification ci-après :

Contributions de la part de :	Thématiques
1/ Madame Sylvaine VION	- Répartition du logement - Programmation du logement
2/ Monsieur et Madame Claude et Nathalie PEYCELLIER	<i>Hors objet de l'enquête</i>
3/ Monsieur Loïc ROUSSEL	<i>Hors objet de l'enquête</i>
4/ Monsieur Jean-Dominique MONET	<i>Consultation du dossier</i>
5/ Observation anonyme	- Logement social - Densité urbaine
6/ Madame Nolwenn CHERMETTE	- Déplacements mode doux - Partage de l'espace public - Sécurité des habitants
7/ Monsieur et Madame Nicolas et Anne LAPRESA	- Interface entre zones du PLU

Les thématiques qui ressortent des contributions produites au cours de l'enquête publique se posent en termes de constatations, de questionnements ou de propositions.

Le tableau synthétique qui précède met en évidence plusieurs thématiques ventilées selon les termes ci-dessus évoqués.

- A) Répartition des logements sur les secteurs concernés par le projet
- B) Programmation des logements selon les objectifs des documents d'urbanisme
- C) Logement social
- D) Densité urbaine
- E) Déplacements mode doux
- F) Partage de l'espace public
- G) Sécurité des habitants
- H) Interface entre zones du PLU
- I) Hors objet de l'enquête

A- La répartition des logements sur les secteurs concernés par le projet

Une proposition concernent cette thématique :

- Madame Sylvaine VION (urbaniste), en vue d'une meilleure clarification d'une partie du contenu de la notice de présentation.

B- La programmation des logements selon les objectifs des documents d'urbanisme

Une proposition concernent cette thématique :

- Madame Sylvaine VION (urbaniste), en vue de ne pas induire de confusion entre le phasage prévisionnel, les réalisations déjà effectuées et les modifications exposées dans la notice de présentation.

C- Le logement social

Une observation concernent cette thématique :

- Il s'agit d'une observation anonyme, s'étonnant de la réservation d'un contingent de 20 % au logement social sur le secteur de la ZAC des Vignes pour une commune de la taille du Cheylas.

D- La densité urbaine

Une observation concernent cette thématique :

- Il s'agit d'une observation anonyme, exprimant l'inquiétude de son auteur d'assister à une densification du secteur de la ZAC des Vignes.

E- Les déplacements en mode doux

Une observation concernent cette thématique :

- Madame Nolwenn CHERMETTE, qui a noté la création de circulation en modes doux sur le secteur de la ZAC des Vignes, souligne la nécessité de maintenir intact l'espace réservé aux usagers de ces modes doux.

F- Le partage de l'espace public

Une observation concernent cette thématique :

- Madame Nolwenn CHERMETTE interroge le porteur du projet sur les moyens pratiques qui, notamment sur le secteur de la ZAC des Vignes, sont envisagés pour gérer un partage entre usagers des modes doux et usagers non autorisés et lutter contre les nuisances sonores potentielles à proximité de ces circulations (2 roues motorisées notamment).

G- La sécurité des habitants

Une observation concernent cette thématique :

- Madame Nolwenn CHERMETTE fait observer la nécessité de mettre en place, sur le secteur de la ZAC des Vignes, les mesures de sécurité des enfants au niveau des circulations en modes doux.

H- L'interface entre zones du PLU

Une observation concernent cette thématique :

- Monsieur et Madame LAPRESA font part de leur crainte d'un vis à vis préjudiciable à leur installation sur un terrain contigu à l'îlot A de l'OAP « Clos du Village », appelé à accueillir de petits immeubles résidentiels, qui ne dépasseront pas 2 étages sur RDC.

I- Les observations diverses ou sans lien avec le projet

Deux observations et une consultation du dossier sont à classer dans ce paragraphe :

- Monsieur ROUSSEL souhaite savoir si le projet de modification du PLU pourrait lever l'impossibilité de fermer, par un portail, l'accès à sa parcelle, en raison de la nécessité qui lui est imposée, de réserver, sur sa parcelle, une plateforme de retournement.
- Monsieur et Madame PEYCELLIER, propriétaires d'une parcelle située en zone A, localisée chemin de l'Usine, souhaitent savoir si le projet de modification du PLU pourrait faire évoluer leur terrain vers un statut de parcelle constructible.
- Une simple consultation, en ligne, du dossier effectué par Monsieur Jean-Dominique MONET.

Analyse du Commissaire enquêteur

Mon analyse de ces contributions, classées ci-dessus par thématiques, est exprimée dans le cadre du paragraphe « II.3 déroulement de l'enquête publique », contribution par contribution.

III.3 - Le positionnement du maître d'ouvrage

Monsieur le Maire du Cheylas, autorité organisatrice et maître d'ouvrage du projet de modification n°1 du PLU communal, a exprimé sa position officielle dans le cadre de l'enquête, au termes d'un mémoire du 11 mars 2019, en réponse au procès-verbal de synthèse établi par le commissaire enquêteur en date du 28 février 2019.

Aux termes de ce mémoire, Monsieur le Maire du Cheylas apporte la réponse circonstanciée de la commune à chacune des contributions recensées dans le courant de l'enquête publique, telles qu'elles ressortent du procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur.

Monsieur le Maire a adopté une classification de ces contributions selon le plan suivant :

- Les observations du public :
 - simple consultation du dossier (pour mémoire),
 - contributions concernant le règlement du PLU,
 - contributions concernant l'OAP n°1 « Clos du Village »,
 - contributions concernant la ZAC des Vignes,
 - contributions concernant une demande de constructibilité,
- Les observations de l'urbaniste.

A- Observations du public

A-a – simple consultation du dossier (pour mémoire)

Il s'agit de la consultation du dossier par Monsieur Jean-Dominique MONET (contribution n°3), qui n'a pas appelé d'observation de la part de la commune.

A-b – contribution concernant le RÈGLEMENT du PLU,

Sur l'observation formulée par Monsieur Loïc ROUSSEL (contribution n°4), qui exprime le refus qui lui est opposé d'installer un portail au droit de sa limite parcellaire (parcelle B n° 2626, située en zone UA), en extrémité d'une voie privée débouchant sur l'avenue du Dauphiné, au regard de l'obligation qui lui est faite de satisfaire aux dispositions du règlement du PLU, notamment en son article UA.3 « Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de

telle sorte que tous les véhicules puissent faire aisément demi-tour. »

La commune se positionne sur le maintien du règlement et justifie sa position par l'obligation de reconsidérer la possibilité de demi-tour des véhicules sur voie en impasse suite à la recomposition parcellaire qui a créé la parcelle B n°2626, acquise par Monsieur ROUSSEL.

A-c – contribution concernant l'OAP N°1 « CLOS DU VILLAGE »

Sur l'observation, formulée par Monsieur et Madame Nicolas et Anne LAPRISA (contribution n°7), qui expriment leur réticence à acquérir le tènement constitué des parcelles B 757, B 789 et B 788p, afin de ne pas être exposés au vis à vis que pourrait engendrer un bâtiment collectif implanté sur l'îlot A de l'OAP « Clos du Village », îlot qui est susceptible d'accueillir de petits immeubles résidentiels, qui ne dépasseront pas 2 étages sur RDC.

La commune choisit de maintenir la perspective d'un développement de qualité en confortant le caractère urbain et la gestion de ce secteur ancien de centre-bourg déjà densifié, en intégrant des dispositions opposables sur les parcelles situées en zone UA et en secteur d'OAP n°1 évolué et en atténuant les éventuelles situations de vis à vis.

A-d – contributions concernant la ZAC DES VIGNES

Sur l'observation de type anonyme (contribution n°5), concernant les raisons du choix de réserver un contingent de 20 % au logement social (non réglementairement imposé aux communes de population inférieure à 3500 habitants) et qui exprime une inquiétude de voir le secteur se densifier par l'augmentation du nombre de logements collectifs, mitoyens ou implantés sur des terrains de taille réduite.

La commune reprecise les orientations qui concernent le secteur des Vignes :

- en termes de réduction prévue du programme de logements (80 et non plus 113 !),
- en termes de poursuite, dans le cadre de l'OAP n°3, de l'urbanisation du secteur initiée de longue date par la ZAC, selon un développement et une densification qui maîtrisent l'étalement urbain,
- en faveur de la mixité sociale et l'accompagnement en matière de parcours résidentiel, sans discrimination d'âge ou de ressources, selon les orientations clairement affichées du PADD et le respect de l'article L101-2 du code de l'urbanisme.

Sur l'observation formulée par Madame Nolwenn CHERMETTE (contribution n° 6), qui interroge le porteur du projet sur les moyens envisagés d'interdire l'intrusion d'usagers non autorisés dans les secteurs réservés aux modes doux et sur les mesures de sécurité des enfants et de lutte contre les nuisances sonores potentielles à côté de ces circulations.

Après avoir rappelé les domaines d'exercice des pouvoirs de police, suite à l'observation formulée, la commune distingue deux niveaux de réponse à la requérante :

- les mesures d'aménagement, d'ordre général dans le PLU et portées par des orientations d'aménagement et de programmation sur les espaces qui restent à aménager,
- les dispositions complémentaires (exemples : chicanes anti-intrusion des 2 roues motorisées, zone 30 en quartier résidentiel) qui seront traitées au moment de la définition précises des espaces par de futurs projets de type opérationnels.

A-e – contribution concernant une demande de constructibilité

Une observation concernent cette thématique.

B- Observations de l'urbaniste

Sur les contributions formulées par Madame Sylvaine VION, urbaniste (n°1 et 2), suite à la réunion d'explicitation entre l'urbaniste et le commissaire enquêteur en date du 8 février 2019 (seule la n°2 est accessible au public, le contenu de la contribution n°1 ayant été repris et précisé dans la contribution n° 2), qui apporte une clarification sur la prise en compte des équilibres en matière de logements, en fonction des secteurs impactés par le projet de modification du PLU et donne lieu à une rédaction plus compréhensible des pages 34 à 37 de la notice explicative.

La commune n'a pas émis d'observations sur cette contribution.

Analyse du Commissaire enquêteur

Mon analyse sur le positionnement de la commune du Cheylas est tout à fait positive de part sa rigueur et sa clarté, tant en termes de positionnement de la commune que dans l'argumentation qui justification des avis émis, sans éluder les propositions formulées en matière de sécurité et de tranquillité sur le secteur des Vignes.

III.4 - Le positionnement personnel du commissaire enquêteur

Je n'ai pas jugé utile de reprendre un certain nombre d'éléments d'analyse que j'ai développés dans le corps de mon rapport. Par contre, je m'exprimerai sur le contenu et la présentation du dossier mis à la disposition du public, sur l'organisation et le déroulement de l'enquête, sur le positionnement des acteurs et, de façon assez informelle, sur le contenu du projet et son opportunité.

Concernant le contenu du dossier et sa présentation

*Le dossier mis à la disposition du public, réalisé par **Cap.T** [Collectif d'Aménagement de Projets de Territoire – Mesdames Sylvaine VION (urbaniste) et Ségolène COGNAT (avocate)], 20 place Saint-Bruno à GRENOBLE, a été élaboré de manière la plus compréhensible possible et adaptée au projet.*

Je ne m'attarderai pas sur la partie juridique et administrative du dossier (pièces n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 13 et 14, mais plutôt sur les pièces n° 9 à 12 du dossier, qui en constituent la partie technique (pièces n° 1 à 4 du projet).

*La **Notice explicative** en est la pièce charnière, que le cabinet a constitué de façon méthodique, à partir du PLU approuvé, en intégrant les études complémentaires, le point sur les objectifs atteints ou en cours, le rappel des orientations initiales et enfin, les perspectives que la commune souhaite donner au travers de la modification de son PLU. Il s'agit d'un document bien étayé, qui pose les jalons des autres pièces du dossier de modification n°1 du PLU communal et dont le texte est judicieusement illustré par un nombre significatif de représentations graphiques. On peut regretter la taille réduite des écritures de quelques représentations graphiques, qui en rendent la lecture difficile, mais qui seront reprises dans les autres pièces du dossier.*

À cette notice sont adjointes les trois autres pièces constitutives du dossier que sont les Orientations d'aménagement et de programmation, le Règlement écrit et le carnet des modifications apportées au Règlement graphique.

*Les **Orientations d'aménagement et de programmation** (pièce n°2 du projet) présentent clairement*

le texte opposable des dispositions des OAP n° 1 à 3 selon une rédaction avant modification suivi de la version après modification. L'ensemble est clairement présenté, aéré, coloré, légendé et assorti de photos et planches graphiques qui contribuent à une bonne compréhension du texte.

*Le **Règlement écrit** (pièce n°3 du projet) a adopté une mise en évidence des modifications apportées au document d'origine selon les codes couleurs suivants :*

- en vert, le confortement du Cheylas Bourg : Clos du Village et ZAC des Vignes – zone UAa et zone AUaa,*
- en rose, la gestion de la ZAE des Pérelles, suite à la caducité du règlement de lotissement – secteur UAi1 et secteur UAi2,*
- en bleu, les autres modifications apportées au règlement.*

*Le carnet des modifications apportées au **Règlement graphique** (pièce n°4 du projet) selon une approche avant et après modification, légendé et mettant en évidence, page par page, chaque modification, secteur par secteur.*

***J'analyse de façon tout à fait positive l'ensemble de ce dossier** dans lequel j'ai toutefois relevé quelques erreurs matérielles dont je proposerai la rectification en annexe 5 au présent rapport.*

Concernant l'organisation de l'enquête

Comme je l'ai précisé précédemment notamment dans le cadre du paragraphe II.2 ci-dessus, la commune du Cheylas a organisé l'ensemble des étapes qui ont précédé l'accès aux permanences (notification aux personnes publiques associées, information du public, insertions légales dans la presse, affichages légaux) de façon tout à fait satisfaisante, en ménageant même une insertion marquante dans le bulletin municipal mensuel, de telle sorte que le public a disposé de tous les moyens utiles à sa compréhension du projet et à son expression à son sujet.

Mon avis concernant cette enquête est que les moyens nécessaires à son organisation, à la connaissance du dossier et à ses possibilités d'expression ont été mis en place de façon adaptée au projet par le commune du Cheylas.

Concernant le déroulement et le contenu de l'enquête

Je ne reviens ni sur la consultation des personnes publiques associées, ni sur les avis formalisés par la Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (M.R.A.E.) et la Communauté de communes du Grésivaudan, reçus en temps et en heure, ni sur l'ensemble de mes analyses rédigées dans le cadre du paragraphe II.3 « le déroulement de l'enquête publique ».

Je ne reviens pas non plus sur le déroulement de la phase d'enquête durant laquelle le public a eu toute latitude pour exprimer son avis.

Constatant cependant l'absence d'avis formalisé de la part de la DDT 38, service de l'État dont les compétences en urbanisme sont avérées, j'ai pris l'attache de Monsieur Emmanuel CUNIBERTI, chargé d'aménagement au Service d'aménagement Sud-Est, qui m'a fait part de sa présence en amont de l'enquête, dans le cadre des réunions de travail pilotées par la commune du Cheylas et de la rédaction des éléments de connaissance transmis à la M.R.A.E en date du 6 décembre 2018. Ces éléments m'ont confirmé la perception très favorable de ce dossier, de la part de ce service.

Ainsi, l'ensemble des éléments ainsi recueillis me permettent de confirmer mon avis favorable concernant le déroulement de cette enquête et son contenu.

Concernant le positionnement des acteurs

S'agissant d'un projet sous maîtrise d'ouvrage communale, sa mise en place dépend d'un groupe d'acteurs assez limité : la commune du Cheylas (Monsieur Roger COHARD, Maire et Madame Nadia CERAN, du Service urbanisme) et le cabinet d'urbanisme Cap.T (Madame Sylvaine VION).

J'ai perçu une bonne appropriation du dossier par chaque acteur du projet et une communication de qualité à chaque étape de la procédure, qu'il s'agisse de la transmission, par la commune, des éléments nécessaires à ma mission d'enquête, de la réponse aux questions de ma part et des apports complémentaires de la part de l'urbaniste lorsqu'il s'est avéré nécessaire de fournir des éléments de compréhension du dossier.

De même, j'ai apprécié de recevoir la réponse aux questions posées par mon procès-verbal de synthèse sous forme d'un mémoire particulièrement argumenté et dans un délai qui m'a permis d'en exploiter le contenu dans la production de mon rapport d'enquête.

J'exprime ici ma satisfaction d'avoir conduit cette enquête dans un fonctionnement où chaque acteur de la démarche a contribué à faciliter le déroulement.

Concernant mon appréciation du projet et de son opportunité

Il ne m'appartient pas d'émettre un avis sur la procédure de modification du PLU, mais plutôt d'exprimer ce en quoi l'enquête publique se positionne sur un projet abouti et jouissant d'un bon niveau d'acceptabilité :

- 1. le projet s'articule autour d'une pièce maîtresse (la notice explicative) dans laquelle se trouve rassemblée la teneur du projet, pièce elle-même construite autour de l'objet de fondation du projet qui est le développement du pôle multi-équipements projeté sur le secteur « Clos du Village » ;*
- 2. le projet de modification ne s'éloigne pas de son cadre juridique (modification et non révision), en s'appuyant sur les orientations du PLU initial et les objectifs résultant de l'arsenal d'aménagement (SCot, PLH, PADD, OAP), pour que se précisent les contours d'un projet urbain intégrant des équipements et un potentiel en évolution de plusieurs catégories de logements venant renforcer l'identité centrale du bourg du Cheylas ;*
- 3. il s'agit d'un véritable projet d'urbanisme, dans lesquels les appareils législatifs et réglementaires sont largement sollicités pour mettre en harmonie les besoins à satisfaire et les moyens d'y parvenir (évolution des zonages, des règlements, de la programmation en logements, introduction de schémas de principes, de liaisons et maillages viaires,) ;*
- 4. les enchaînements de la démarche énoncée ci-avant constituent, de fait, le projet qui vient en lumière d'une façon « logique », mais jamais déconnectée de l'approche progressive et mesurée sur laquelle la commune s'est positionnée à partir de la proposition intelligente du cabinet d'urbanisme, sous la forme de :*
 - modifications apportées à l'OAP initiale (Clos du Village) ou création d'une nouvelle OAP pour poursuivre un aménagement entrepris sous une autre forme (ZAC des Vignes) ;*
 - redistribution des objectifs de programmation de logements, pour densifier le centre-bourg, mais dans le respect des équilibres visés par les documents d'aménagement ;*
 - prise en compte des évolutions locales du contexte économique et commercial (ZAC Belledonne, notamment) ;*
 - modifications apportées aux règlements écrit et graphique ;*

- modifications apportées aux emplacements réservés ;
 - mise à jour des surfaces des zones constitutives du PLU communal ;
5. la constitution des pièces modificatives du PLU (orientations d'aménagement et programmation, règlement écrit, règlement graphique), comportant un « avant modification » et un « après modification », assorties de présentations complémentaires sous formes écrites et graphiques.

L'approche que j'ai perçue et détaillée ci-dessus m'est apparue comme un moyen de fonder assez solidement ce dossier pour que les observations exprimées durant l'enquête ne puissent venir déstabiliser le projet, mais plutôt lui apporter de véritables contributions.

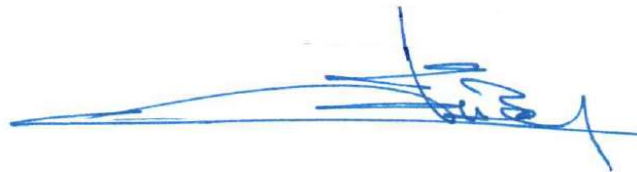
§§§§§§§§§§§§§§§§

Les conclusions au présent rapport font l'objet d'un document séparé.

Fait à Rives, le 22 mars 2019

Le commissaire enquêteur,

Étienne BOISSY



Annexes :

- annexe n° 1 : avis de la DDT de l'Isère en date du 6 décembre 2018 ;
- annexe n° 2 : état des personnes publiques associées destinataires du dossier ;
- annexe n° 3 : procès-verbal de synthèse en date du 1^{er} mars 2019 établi par le commissaire enquêteur ;
- annexe n° 4 : mémoire en réponse en date du 11 mars 2019 établi par Monsieur le Maire du Cheylas
- annexe n° 5 : quelques erreurs matérielles relevées par le commissaire enquêteur

Annexe n°1

Avis de la DDT de l'Isère en date du 6 décembre 2018

----- Message transféré -----

Sujet : Re: Consultation "cas par cas" - Urbanisme - dossier n°2018-ARA-DUPP-01134 - modification n°1 du PLU - commune de Le Cheylas (38)
Date : Thu, 6 Dec 2018 10:28:18 +0100
De : Autorité Environnementale - DDT 38/DIRECTION emis par CHARLES Chantal - DDT 38/SG/MGL <chantal.charles.-.ddt-autorite-environnementale@isere.gouv.fr>
Organisation : DDT 38/DIRECTION
Pour : Autorité-environnementale - DREAL Auvergne-Rhône-Alpes/CIDDAE/AE emis par MARSELLA Christiane (Assistante) - DREAL Auvergne-Rhône-Alpes/CIDDAE/AE <christiane.marsella.-.ae-dreal-ara@developpement-durable.gouv.fr>

Bonjour,

Veillez trouver ci-dessous, la contribution de la DDT38 concernant le **dossier n°2018-ARA-DUPP-01134 - modification n°1 du PLU - commune de Le Cheylas (38) :**

Dans le cadre du projet :

-Pas de modification des zones U et AU du PLU approuvé en 2014

Le projet consiste en

- l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU en proximité immédiate du centre bourg (1,54 ha) comprenant un pôle d'équipements publics et des nouveaux logements (188m² d'emprise au sol par logt)

- la modification du potentiel constructible d'une zone U existante par la transformation en AU indiquée suite à une analyse de la réalité du marché de l'immobilier et du coût de la réalisation des équipements publics restant à réaliser et du besoin de maîtriser les projets à venir (3,88 ha et 485 m² d'emprise au sol par logt). Cette zone est située également à proximité du centre bourg.

- Évolution d'une OAP pour redistribuer les constructions à venir

Le projet de modification ne concernent que des zones à urbaniser déjà prévues au documents d'urbanisme.

A ce titre, la DDT propose que la modification ne soit pas soumise à évaluation environnementale.

Bonne réception

Cordialement

B.DUBESSET
Directeur Départemental Adjoint des Territoires de l'Isère

Annexe n°2

État des personnes publiques associés destinataires du dossier

Services	Adresse	CP	Ville
EPSCOT	21 rue de Lesdiguères	38000	GRENOBLE
Chambre de l'Agriculture	40 avenue Marcellot Berthelot – BP 2068	38040	GRENOBLE Cedex 2
Chambre des Métiers et Artisanat	20 rue des Arts et Métiers - Zac Bouchayer Vallet	38026	GRENOBLE
Chambre de Commerce et de l'Industrie	1 place André Malraux	38016	GRENOBLE
Conseil Régional Auvergne Rhône Alpes	1 esplanade François Mitterrand CS 20033	69269	LYON CEDEX 02
Région Auvergne Rhône Alpes- Espace de Grenoble 38	« Le Palladium » 5 rue Eugène Faure	38000	GRENOBLE
Conseil Départemental de l'Isère	7 rue Fantin Latour	38000	GRENOBLE
Conseil Départemental Direction Territoriale du Grésivaudan	71 chemin des Sources	38190	BERNIN
DREAL Unité Territorial du Grésivaudan	44 avenue Marcellot Berthelot - BP 2068	38040	GRENOBLE Cedex 2
DDASS	17 rue Commandant l'Herminier	38000	GRENOBLE
Le Grésivaudan Communauté de Communes	390 Rue Henri Fabre	38926	CROLLES Cedex
SASE-DDT Grenoble	17 boulevard Joseph Vallier	38040	GRENOBLE Cedex 9
Unité Territoriale de la Direction régionale des Affaires Culturelles	3 chemin des Marronniers	38100	GRENOBLE
Région Rhones-Alpes - ERA 38	2 rue de la Poste	38000	GRENOBLE
ONF	Maison forestière	38580	ALLEVARD
SYMBHI	9 Rue Jean Bocq – BP 1096	38022	GRENOBLE Cedex 1
ADAYG	40 avenue Marcelin Berthelot	38000	GRENOBLE
AVENIR	Maison Borel – 2 rue des Mails	38120	SAINT EGREVE
FRAPNA	5 Place Bir Hakeim	38000	GRENOBLE
Syndicat agricole de Bramefarine	70 rue du Bouchet	38570	LE CHEYLAS
AURG	21 rue de Lesdiguères	38000	GRENOBLE
CAUE	22 Rue Hébert	38000	GRENOBLE
Groupement des Syviculteurs Belledonne Nord	Les Prés communaux	38190	BERNIN
SEDI	27 Rue Pierre Sémard	38000	GRENOBLE

Annexe n°3

Procès-verbal de synthèse en date du 1er mars 2019 établi par le commissaire enquêteur

Etienne BOISSY

Commissaire enquêteur

Le Tulipier n° 3 - 178 rue Alfred Buttin
38140 RIVES

Tél : 04 76 91 16 40 – 06 78 00 92 00

Objet : Projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme
de la ville du Cheylas.

Enquête publique du 21 janvier au 21 février 2019.

Procès-verbal de synthèse

Rives, le 28 février 2019

Monsieur le Maire,

L'article R123-18 du code de l'environnement précise que, après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur rencontre le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, dans un délai de huit jours comptés à partir de la réception du registre d'enquête et des documents annexés.

Le responsable du projet dispose alors d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Voici donc la synthèse des observations auxquelles a donné lieu l'enquête publique concernant le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de votre commune, qui est intervenue entre les dates des lundi 21 janvier et jeudi 21 février 2019.

Cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, tant au niveau de l'accueil du public lors des permanences tenues en mairie que par les moyens de production des contributions.

Ainsi, pour apporter ses contributions et faire part de ses observations concernant le dossier soumis à l'enquête publique, le public a pu utiliser les moyens suivants :

- registre papier d'enquête publique déposé en mairie du Cheylas, aux heures d'ouverture des bureaux, pendant ou en dehors des permanences du commissaire enquêteur,
- registre d'enquête dématérialisé à l'adresse <https://www.registredemat.fr/cheylasmodiflplu>,
- courrier postal adressé au commissaire enquêteur au siège de l'enquête (Mairie du Cheylas – rue de la Poste – 38570 LE CHEYLAS),
- observations formulées de façon verbale auprès du commissaire enquêteur dans le cadre de ses permanences.

En préalable, je précise que le dossier mis à la disposition du public contenait l'avis de l'autorité

environnementale Auvergne-Rhône-Alpes du 19 décembre 2018, qui a spécifié que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale. D'autre part, l'avis, sans observation, de la Communauté de communes « Le Grésivaudan », en date du 13 décembre 2018, était également annexé au dossier. Enfin, les autres personnes publiques associées, auxquelles le projet a été notifié, n'ont pas formulé d'avis à son sujet.

Voici donc les contributions du public listées en fonction de leur mode de production :

1/ Contributions sur le registre d'enquête publique (format papier)

Pendant la durée de l'enquête, deux contributions écrites ont été produites directement sur le registre d'enquête, format papier, lors de mes permanences en mairie,

- l'une par Monsieur Loïc ROUSSEL, domicilié au Cheylas – 302 avenue du Dauphiné, en date du 12 février 2019 (observation n°4),
- l'autre par Monsieur et Madame Nicolas et Anne LAPRISA, domiciliés à Crolles – 143 rue Jessie Owens, en date du 21 février 2019 (observation n° 7).

Les contributions 1, 2, 3, 5 et 6, qui ont été produites par d'autres moyens, ont également été annexées au registre en format papier.

L'observation n° 4, formulée par Monsieur Loïc ROUSSEL, exprime le refus qui lui est opposé d'installer un portail au droit de sa limite parcellaire [parcelle B n° 2626, située en zone UA, en extrémité d'une voie privée débouchant sur l'avenue du Dauphiné (RD 523)], au regard de l'obligation qui lui est faite de satisfaire aux dispositions du règlement du PLU, notamment en son article UA.3 « *Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire aisément demi-tour.* »

L'observation n° 7, formulée par Monsieur et Madame Nicolas et Anne LAPRISA, qui souhaitent s'installer au Cheylas, exprime leur réticence à acquérir le tènement situé à proximité du 27 rue de la Gorge (parcelles B 757, B 789 et B 788p), afin de ne pas être exposés au vis à vis que pourrait engendrer un bâtiment collectif implanté sur l'îlot A de l'OAP « Clos du Village ». Cet îlot est susceptible d'accueillir de petits immeubles résidentiels, qui ne dépasseront pas 2 étages sur RDC.

2/ Contributions sur le registre d'enquête publique (format dématérialisé)

Indépendamment des observations déposées sur le registre papier, l'enquête publique a donné lieu à cinq contributions électroniques, déposées sur le registre dématérialisé, puis insérées dans le corps du registre papier, selon la liste qui suit :

- deux contributions produites par Madame Sylvaine VION, urbaniste, adressées par courriels à mon adresse (l'une d'entre elles a fait l'objet d'une modération) et insérées dans les registres papier et dématérialisé (observation n°1 et 2),
- une consultation du dossier mis en ligne sous format électronique, par Monsieur Jean-Dominique MONET en date du 13 février (observation n° 3),
- une contribution, de type anonyme, en date du 14 février (observation n° 5),
- une contribution produite par Madame Nolwenn CHERMETTE, en date du 15 février (observation n° 6).

Les contributions n° 1 et 2, dont seule la n° 2 est accessible au public sur le registre dématérialisé, le contenu de la contribution n° 1 ayant été repris et précisé dans la contribution n° 2, ont été formulées par Madame Sylvaine VION, urbaniste chargée du projet, à la suite de la réunion

d'explicitation entre l'urbaniste et le commissaire enquêteur en date du 8 février 2019. Cette contribution apporte une clarification sur la prise en compte des équilibres en matière de logements en fonction des secteurs impactés par le projet de modification du PLU. Elle donne lieu à une rédaction plus compréhensible des pages 34 à 37 de la notice explicative. Ces pages ont été intégrées dans le dossier d'enquête.

L'observation n° 3 : il s'agit d'une consultation du dossier mis en ligne sous format électronique, par Monsieur Jean-Dominique MONET en date du 13 février, sans contribution proprement-dite.

L'observation n° 5, de type anonyme, concerne la modification de la ZAC des Vignes au titre de laquelle le requérant s'interroge sur les raisons du choix de réserver un contingent de 20 % au logement social (non réglementairement imposé aux communes de population inférieure à 3500 habitants) et exprime son inquiétude de voir le secteur se densifier par l'augmentation du nombre de logements collectifs, mitoyens ou implantés sur des terrains de taille réduite.

L'observation n° 6, qui concerne la ZAC des Vignes, est formulée par Madame Nolwenn CHERMETTE. Elle interroge le porteur du projet sur les moyens envisagés d'interdire l'intrusion d'usagers non autorisés dans les secteurs réservés aux modes doux et sur les mesures de sécurité des enfants et de lutte contre les nuisances sonores potentielles à proximité de ces circulations.

3/ Courrier postal adressé au commissaire enquêteur

Aucune contribution par voie postale n'a été adressée à l'attention du commissaire enquêteur durant la période réservée à l'enquête publique.

4/ Observation orale

Dans le cadre de ma permanence du 12 février 2019, j'ai accueilli Monsieur et Madame Claude et Nathalie PEYCELLIER, domiciliés au Cheylas – 102 rue du Chai, qui souhaitent connaître si la parcelle B n° 600, dont ils sont propriétaires, était concernée par la projet de modification dans la perspective d'un statut de constructibilité.

Dans la mesure où les divers points évoqués ci-dessus suscitent des observations ou nécessitent des précisions de votre part, je vous laisse le soin de m'en faire part dans le délai précité.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma haute considération.

Le commissaire enquêteur,

Étienne BOISSY

Monsieur le Maire du Cheylas

Rue de la Poste

38570 LE CHEYLAS

Annexe n°4

Mémoire en réponse en date du 11 mars 2019 établi par Monsieur le Maire du Cheylas

Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur

7 contributions ont été recueillies par le commissaire enquêteur.

n°1 et 2 - Madame Sylvaine VION urbaniste chargée du projet à la suite de la réunion d'explicitation entre l'urbaniste et le commissaire enquêteur qui s'est tenue le 8 février 2019.

n°3 - Monsieur Jean Dominique MONET : consultation en ligne du dossier mis en ligne sans contribution proprement dite.

n°4 - Monsieur Loïc ROUSSEL : contribution sur le registre papier

n°5 - Anonyme : contribution sur le registre dématérialisé

n°6 - Madame Nolwenn CHERMETTE : contribution sur le registre dématérialisé

n°7 - Monsieur et Madame Nicolas et Anne LAPRISA : contribution sur le registre papier

1 observation orale a été recueillie au cours de la permanence du 12 février 2019

Observations du public

Contribution n°3 - Monsieur Jean Dominique MONET

Cette contribution n'appelle pas d'observation de la commune.

Règlement

Contribution n°4 - Monsieur Loïc ROUSSEL, domicilié au Cheylas, 302 avenue du Dauphiné.

Monsieur Roussel exprime le refus qui lui est opposé d'installer un portail au droit de sa limite parcellaire (parcelle B n°2626 située en zone UA), en extrémité d'une voie privée débouchant sur l'avenue du Dauphiné, au regard de l'obligation qui lui est faite de satisfaire aux dispositions du règlement du PLU, notamment en son article U3 « les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent aisément faire demi-tour. »

Observation de la commune

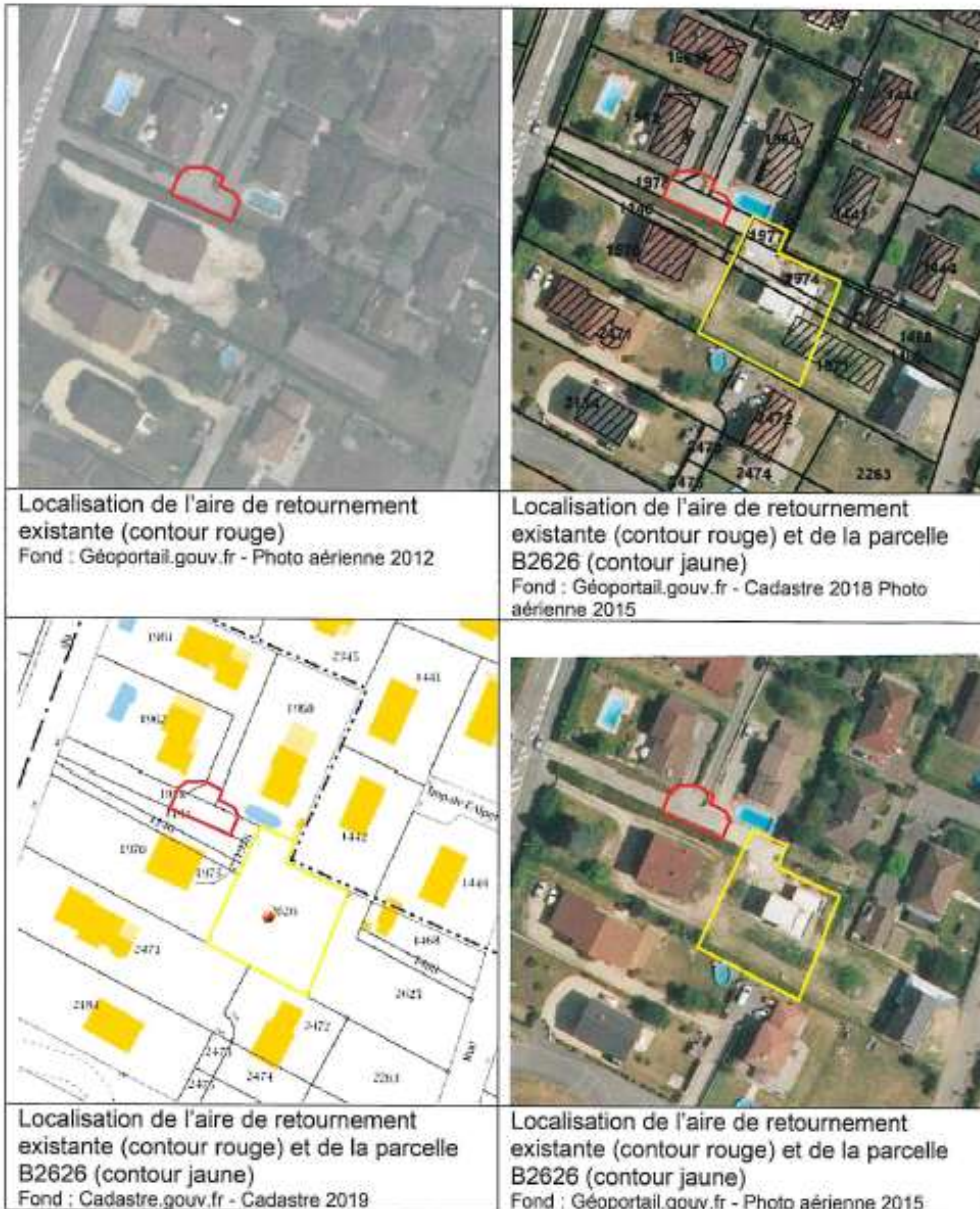
Maintien des dispositions du règlement.

Dans le cas particulier de Monsieur ROUSSEL, voici ce qui peut être dit.

La parcelle B2626 est le fruit d'une recomposition parcellaire des parcelles B1977, B1974, B1971, B1469, suite à la démolition d'un bâtiment installé sur la parcelle B1971. Cette recomposition parcellaire est désormais composée de 3 parcelles (B2526 et B2626, B1469 maintenue en partie). Elle se situe en cœur d'îlot, elle est distribuée par une voie privée, cadastrée B1978.

Avant que la parcelle 2626 ne soit créée puis bâtie, une aire de retournement avait été aménagée à l'extrémité de cette voie privée, par l'implantation en retrait des portails sur les parcelles B1960, B1961 et B1962.

Désormais l'extrémité de la voie en impasse se situe au-delà de l'aire de retournement existante, ce qui explique la position de la commune.



OAPn°1 Clos du Village

Contribution n°7 - Monsieur et Madame Nicolas et Anne LAPRISA.

Ils souhaitent s'installer au Cheylas. Ils expriment leur réticence à acquérir le tènement situé à proximité du 27 rue de la Gorge (parcelles B757, B789 et B788p), afin de ne pas être exposé au vis-à-vis que pourrait engendrer un bâtiment collectif implanté sur l'îlot A de l'OAP « Clos du Village ». Cet îlot est susceptible d'accueillir de petits immeubles résidentiels, qui ne dépasseront pas 2 étages sur RDC.

Observation de la commune

Les parcelles B788, B789 et B757 sont situées au cœur du centre-bourg du Cheylas qui est à la fois une des parties les plus anciennes et les plus denses de la commune. Le PLU gère cet espace par la zone urbaine UA. Les dispositions réglementaires de cette zone visent le maintien et l'organisation urbaine du centre-bourg, ainsi qu'une mixité urbaine associant à la fonction résidentielle d'autres fonctions urbaines de centralité.

Soit un affichage clair de la vocation globale du secteur et son évolution souhaitée.

Ces parcelles forment un tènement enclavé, cerné sur 3 côtés par un environnement urbain hétérogène : au nord par de l'habitat individuel R+1+C, au sud par un habitat villageois ancien en ordre continu et dense dont les hauteurs varient entre R+1+C et R+2+C. L'habitat villageois présente des façades aveugles au Nord, alors que l'habitat individuel peut être volumineux avec des vues sur les parcelles B788, B789 et B757.

Le secteur d'OAP1 se situe à l'Est de ce tènement ; ils sont contigus par une limite parcellaire qui se développe sur un linéaire de 16 m. soit une portion limitée si on regarde la totalité de la limite Ouest de l'îlot A (env. 87m).

Ensuite, à la fois dans l'OAP1 et au règlement des zones UAa ou AUaa (qui correspondent au secteur OAP1), plusieurs dispositions opposables sont prévues pour traiter de façon qualitative la limite et atténuer le cas échéant des situations de vis-à-vis :

- des bandes de recul généreuses sont définies par les zones d'implantation des constructions au sein de la zone AUaa ; l'OAP précise qu'elles recevront un traitement paysager et arboré qui permettra de qualifier les limites.
- l'OAP1 indique que l'implantation des espaces d'agrément au Sud et à l'Ouest sera privilégiée, ainsi qu'une orientation du bâti favorable aux apports solaires passifs.
- la hauteur maximale est fixée à 12 m, l'OAP1 précisant R+2 maxi, et sous la forme de petits immeubles résidentiels.
- l'emprise au sol est limitée 35% maxi pour conserver un caractère aéré au futur quartier.

En conclusion, les parcelles convoitées sont situées au cœur d'un secteur dont le caractère urbain va progressivement être conforté dans le respect des dispositions du PLU (OAP et règlement). Dans l'objectif de maîtriser l'évolution du cadre de vie, la commune a fait le choix de dispositions qualitatives comme exposé ci-dessus.

ZAC des Vignes

Contribution n°5 - Anonyme

Le requérant s'interroge sur les raisons du choix de réserver un contingent de 20% au logement social (non réglementairement imposé aux communes de population inférieure à 3500 habitants) et exprime son inquiétude de voir le secteur se densifier par l'augmentation du nombre de logements collectifs, mitoyens ou implantés sur des terrains de taille réduite.

Observation de la commune

Contrairement à ce qu'avance le contributeur anonyme, la modification, tenant compte de la suppression de la ZAC, permet de réduire le programme initialement prévue par la ZAC des Vignes ; ce sont désormais 80 logements qui sont programmés et non plus 113, qui résultaient de la différence entre le programme global de la ZAC et les logements déjà réalisés.

D'autre part, les principes exposés dans l'OAP3 s'inscrivent en continuité des ambiances urbaines existantes sur la ZAC des Vignes réalisée, avec une vigilance sur la continuité entre

les tissus urbains existants en limites du secteur à aménager et les futures constructions (voir le chapitre organisation de l'espace et formes urbaines dans l'OAP). Enfin, l'urbanisation de ce secteur est programmée depuis longue date. Cette urbanisation passe forcément par une densification maîtrisée du quartier. Ce choix permet à la commune de concilier développement et lutte contre l'étalement urbain.

Concernant le choix de réserver un contingent de 20% de logements sociaux, il s'agit pour la commune de permettre une mixité sociale dans le logement et faciliter le parcours résidentiel de tous les habitants, à tout âge de la vie et quel que soit leurs possibilités économiques. Cette orientation volontariste est exprimée dans le PADD du PLU ; elle s'inscrit dans le respect de l'article L101-2 du code de l'urbanisme qui dit que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise notamment à atteindre la mixité sociale dans l'habitat.

Contribution n°6 – Mme Nolwenn CHERMETTE

Elle interroge le porteur de projet sur les moyens envisagés d'interdire l'intrusion d'usagers non autorisés dans les secteurs réservés aux modes doux et sur les mesures de sécurité des enfants et de lutte contre les nuisances sonores potentielles à coté de ces circulations.

Observation de la commune

Les aspects soulevés par Mme Nolwenn CHERMETTE relèvent à la fois de mesures à prendre en matière d'aménagement et de police.

Concernant les mesures de police, les domaines d'exercice des pouvoirs de police du maire sont les suivants : l'habitat, la circulation et le stationnement, la protection des mineurs, l'environnement, l'urbanisme, les activités professionnelles, les réunions, les loisirs, la santé publique, les funérailles et les lieux de sépulture.

Concernant les mesures d'aménagement, elles sont d'ordre général dans le PLU. A ce stade, la modification n°1 du PLU a défini des orientations d'aménagement et de programmation pour l'espace restant à aménager. Ce sera au moment de la définition précise des espaces que les aspects soulevés par Mme CHERMETTE pourront être traités par des dispositions complémentaires : aménagements (par exemple, barrières chicanes dissuadant l'intrusion de deux roues motorisés sur les allées modes situées dans un parc) et réglementation (par exemple, zone 30 à l'intérieur d'un quartier résidentiel).

Demande de constructibilité

Observation orale - Monsieur et madame Claude et Nathalie PEYCELLIER, domiciliés au Cheylas, 102 rue du Chai.

Ils souhaitent connaître si la parcelle B600, dont ils sont propriétaires, était concernée par le projet de modification dans la perspective d'un statut de constructibilité.

Observation de la commune

La parcelle B 600 est classée en zone agricole A au PLU. La procédure de modification du PLU ne peut pas réduire un espace agricole. Le caractère agricole de la parcelle est maintenu.

Observations de l'urbaniste

Contributions n°1 et n°2 - Madame Sylvaine VION urbaniste

Ces contributions ont été formulées par l'urbaniste, suite à la réunion d'explicitation entre l'urbaniste et le commissaire enquêteur en date du 8 février 2019.

Seule la n°2 est accessible au public, le contenu de la contribution n°1 ayant été repris et précisé dans la contribution n°2. Elle apporte une clarification sur la prise en compte des équilibres en matière de logements, en fonction des secteurs impactés par le projet de modification du PLU. Elle donne lieu à une rédaction plus compréhensible des pages 34 à 37 de la notice explicative.



Ces contributions n'appellent pas d'observation de la commune.

Commune de Le Cheylas
Enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local
d'Urbanisme
Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire
enquêteur

Le 11 mars 2019,

Le Maire,

Roger COHARD

The official stamp of the Mayor of Le Cheylas is circular. It features a central emblem with a figure holding a staff, surrounded by the text "MAIRIE de LE CHEYLAS" at the top and "38710 (Isère)" at the bottom. Two small stars are positioned on either side of the emblem.

Annexe n°5

Quelques erreurs matérielles relevées par le commissaire enquêteur

(sans garantie d'exhaustivité)

Pièce n°1 – Notice explicative

- page 26 : remplacer « b) Dans le secteur AUa » par « b) Dans le secteur UAa » dans l'article UA.2,
- page 31 : dans « Exposé des modifications », alinéa 3, il faut remplacer le chapitre E par le chapitre F ;
- page 34 : le mot « logements » manque après « permettre la réalisation de 280 nouveaux ... » en début de page ;
- page 39 : un paragraphe en quasi doublon « Le programme permettra ... » doit être supprimé au chapitre PROGRAMME DE LOGEMENTS ;
- page 63 : la partie de phrase « Les caractéristiques des terrains ... non collectif. » n'est pas reprise dans le règlement des zones UA (page 16), UI (page 46), A et N (pages 63 et 82), mais sans secteur indicé « s », Ni (page 96) ;
- page 70 : remplacer « 2 pans minium » par « 2 pans minimum » en début du paragraphe « Toiture – Dans les sous secteurs UAi1 et UAi2 » ;
- page 70 : harmoniser la hauteur de clôture, égale à 1,60 m, mais à 1,50 m dans le règlement ;
- page 70 : l'article UI.12 doit être remplacé par UA.12.

Pièce n°3 – Règlement écrit

- page 21 : remplacer « 2 pans minium » par « 2 pans minimum » en début du paragraphe « Dans les sous secteurs ~~complément~~ surlignés en rouge dan UAi1 et UAi2 » ;
- page 21 : harmoniser la hauteur de clôture, égale à 1,50 m, mais à 1,60 m dans la notice ;
- règlement ;
- page 89 : le secteur indicé « s » est positionné au paragraphe « eau potable ».