COMMUNE DE CLONAS SUR VAREZE

Objet : Rapport d'enquête
Sur l' élaboration du PLU de la commune

COPIE

Enquête réalisée du 7 mai au 7 juin 2018

ARRÊTE municipal du 11janvier 2018

SOMMAIRE

1 Introduction et objet de l'enquête 4
2 La situation actuelle de la commune 5
3 Concertation 6
4 L'avis des personnes publiques associées (PPA) 6
5 Dossier de l'enquête 7
6 Déroulement de l'enquête 9
6.1 Mes démarches.et permanences 9
6.2 Les réactions du public. 9
6.3 Le détail des intervenants durant l'enquête expressions écrites sur le livret d'enquête 9
7 Les questions posées par le CE à l'issue de l'enquête 11
7.1 Questions émanant du public : 11
7.1.1 M. LIMOES parcelle n°156 11
7.1.2 M. Michel FINET 12
7.1.3 M. Christian BORNE Parcelle n°99-1. Celle-ci est occupée par une grange ancienne et il voudrait savoir si la réglementation autorise la réhabilitation ou la construction d'une maison sur l'emplacement actuel. 13
7.1.4 M. Yacup ERDOGAN Parcelle n°952 située au lieudit Vauvillon Les Fenouilères 13
7.1.5 M. et Mme Hervé GILIBERT Parcelles AD 493, AD494, AD 495 Les Plantées 14
7.1.6 Indivision PEGERON René, Robert et Yvette Parcelles AD 145 et 666 15
7.1.7 CIE RHODIA représenté par Mme Ismaan AYHAN, M. Emmanuel RODRIGUES et M. Gérard SICARDI 15
7.1.8 Indivision GUILLOT représentée par Madame Martine FAUQUET 16
7.1.9 Madame Solange DUTOUR Parcelle 635 16
7.1.10 Monsieur Alain Guillot Parcelle 219 16
7.2 Questions relatives aux observations formulées par les PPA 17
7.2.1 La préfecture de l'Isère, DDT 17
7.2.2 La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestier (CDPENAF) 17
7.2.3 La direction régionale de l'environnement (DREAL) 17
7.2.4 Le département de l'Isère 17
7.2.5 La communauté de communes du pays Roussillonnais 18
7.2.6 Le syndicat mixte des rives du Rhône 18
7.2.7 Le réseau de transport d'électricité (RTE) 18
7.2.8 Le CNPF centre régional de la propriété foncière 18
7.2.9 L'institut national de l'origine et de la qualité 18
7.2.10 La chambre d'agriculture de l'Isère 19
7.2.11 La chambre de commerce et d'industrie (CCI) du Nord Isère 19
7.2.12 La Régie d'assainissement 19
7.3 Questions du CE 20
7.3.1 Annonces légales 20
7.3.2 Annulation du 1er PLU 20
7.3.3 Développement d'activité économique sur la commune de Clonas 20
7.3.4 Risques technologiques cf rapport de présentation page 73) 20
7.3.5 Assainissement 21
7.3.5.1 Collectif (AC) 21
7.3.5.2 Individuel (ANC) 21
7.3.6 Avis des communes limitrophes de celle de CLONAS 21
7.3.7 Circulation piétonne dans le centre 21
8 Synthèse du rapport 22

ARRÊTE municipal du 11janvier 2018

9 Les documents annexés au rapport 23
10 Avis du commissaire enquêteur 24
10.1 Concernant le développement urbain de la commune 24
10.2 Concernant les remarques exprimées durant l'enquête et leur prise en compte dans le projet 24
10.2.1 Les remarques du public 24
10.2.2 Les remarques des personnes publiques associées 25
10.2.3 Les remarque autres du CE 25
10.3 Concernant l'aménagement des futurs logements (OAP) 25
10.4 Concernant l'environnement 26
10.5 Concernant l'assainissement 26
10.6 Conclusion 26
11 ANNEXE I 27
12 ANNEXE II 28
13 ANNEXE III 29
14 ANNEXE IV 30
15 ANNEXE V 31

1 Introduction et objet de l'enquête

Cette enquête est destinée à valider le projet du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune de CLONAS SUR VAREZE . et le projet de zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales.

A l'origine, un Plan d'occupation des sols (POS) avait été approuvé puis un premier projet de PLU a été soumis au public le 16 décembre 2013 et annulé par jugement du tribunal administratif le 8 octobre 2015

Par rapport au précédent POS, les modifications apportées sont inscrites dans le document de projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et rappelé dans l'arrêté du présent projet de PLU du 11 janvier 2018.

Les effets principaux de ce nouveau PLU s'articulent autour de cinq axes qui sont les suivants :

1. Le développement urbain : En contenir le rythme
2. Le centre village: En renforcer la fonction
3. Le paysage urbain : En préserver la qualité naturelle et agricole
4. Le Bâti existant : En faciliter une mutation progressive
5. L'assainissement En l'adaptant au développement urbain pressenti

2 La situation actuelle de la commune

La commune de CLONAS-SUR-VAREZE est décrite en détail dans le rapport de présentation, pièce N°1 du dossier

Celle-ci appartient à la communauté de communes du pays Roussillonnais à qui elle a délégué un certain nombre de compétences dont l'assainissement faisant partie de la présente enquête.

Une de ses particularités est son histoire ancienne due à sa situation sur l'emplacement de la via Agripa qui contraint la construction sur les 5 zones identifiées

L'ensemble des logements a connu une croissance soutenue en nombre ces dernières années (environ 5 par an) mais avec une population stable de l'ordre de 1500 habitants correspondant à un taux d'occupation en déclin

Le SCOT (Schéma de cohérence territoriale) des rives du Rhône, en définit et borne les capacité d'extension dans un contexte de croissance démographique limité à 5.5 logements par an pour 1000 habitants soit pour la commune d'une centaine de logements à l'horizon 2030 ce qui correspond à une croissance démographique de 13% .

La commune est majoritairement recouverte d'espaces agricoles (400ha) et de zones boisées (130ha), la zone urbanisée couvrant 115 ha.. Les exploitations agricoles sont au nombre de 4 ayant leur siège sur la commune et 10 exploitant des terres sur la commune mais n'y ayant pas de siège d'exploitation.

En ce qui concerne l'assainissement, la commune dispose d'un zonage d'eau pluviale et d'un zonage d'eaux usées, donc en régime séparatif.
L'assainissement collectif (AC) y est majoritaire et raccordé à la STEP de SAINT ALBAN SUR RHÔNE
Selon le document du zonage d'assainissement du dossier de l'enquête, 42 habitations sont en ANC pour 472 abonnés en AC ;

3 Concertation

Selon le bilan de la concertation remis, depuis l'annulation du premier PLU, il y a eu 3 réunions d'informations et/ou de concertation

- Une première le 6 octobre 2016 en présence du SCOT et de PROGEO urbaniste en charge du dossier et réunissant une cinquantaine de personnes
- Une deuxième le 1er juin 2017 réunissant une trentaine de personnes
- Une 3eme le 7 décembre 2017 à laquelle une vingtaine de personnes ont assisté.

De plus un registre a été mis à disposition du public durant la phase de concertation et quelques personnes s'y sont exprimées

En particulier, une personne, Monsieur Hervé GILIBERT a laissé un courrier daté du 3 janvier 2017 concernant la prise en compte d'un couloir écologique le long de la Varèze d'une part et la constructibilité de ses parcelles (AD 493 à 495) d'autre part ;

Cette demande n'a pas été prise en compte dans le cadre de l'enquête, mais la même personne s'est exprimé à nouveau et sa 2eme demande a été traitée. Voir à ce sujet §7-1-6

4 L'avis des personnes publiques associées (PPA)

Les personnes publiques associées ont émis des avis tant sur la forme que sur le fond du dossier. Les avis en sont repris de manière synthétique ci-après assortis d'un certain nombre de questions posées les concernant:

5 Dossier de l'enquête

Dossier principal

Le dossier soumis au public est constitué des pièces suivantes

Pièce N°0 **Délibérations du conseil municipal**

N° 2015-59 du 10 décembre2015 comprend, outre le registre, les éléments suivants :

- Liste des pièces du dossier sur les prescriptions de révision du POS

N° 2018-01 du 11/01/2018 Bilan sur les objectifs du PLU et les modalités de concertation

- Annexe : bilan de concertation contenant divers extraits de documents sur la concertation

N° 2018-02 du 11/01/2018 sur le projet du PLU constitué

Pièce N°1 **Rapport de présentation**

Document de 140 pages comportant :

- Partie 1 Diagnostic territorial P. 1-54
- Partie 2 Etat initial de l'environnement P55-84
- Partie 3 Justification des orientations P.87-108
- Partie 4 Effets du PLU sur l'environnement P. 109-125
- Annexes : Inventaire patrimonial P. 97-139et Diagnostic agricole P.140-142

Pièce N°2 **Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**

Document de 10pages indiquant les 3 axes de développement du projet

Pièce N°**3** **Règlement**

Pièce N°3-1 **Règlement écrit**

Document de 67 pages indiquant les règles pour chaque zone identifiée

Pièce N° 3-2 **Règlement Graphique**

Carte à l'échelle 1/4000 indiquant le zonage et les N° de parcelle

Pièce N°4 **Annexes**

1. Servitudes d'utilité publique : DDE, nucléaire : CNPE de St Alban, SNCF, canal de la Varèze, carte préfectorale indiquant le passage des lignes électriques, la zone de garde de la centrale nucléaire et les servitudes de dégagement de l'aérodrome de Vienne Reventin
2. Carte des secteurs de droit de préemption urbain
3. Réglementation des semis et plantations :Arrêté préfectoral 92 4484 indiquant une liste parcellaire et les distances à respecter
4. Secteur de prescription d'isolement acoustique pour les voies routières et ferrées traversant la commune (Arrêté préfectoral N° 322-0005)
5. Zone d'exposition au plomb Arrêté préfectoral N°2001-5521
6. Assainissement des eaux usées Projet de zonage du 11/012018document de finalisation du Schéma directeur d'assainissement
7. Captage et distribution d'eau potable Arrêté préfectoral du 7 mars 2000, carte du réseau d'eau du 15/10 2013, rapport annuel de 2016 du : (SUEZ) page 27-58
8. Notice sur la collecte et le traitement des déchets (1 page)
9. Information sur les risques naturels
   - Correspondance Aléa/Risque,

ARRÊTE municipal du 11janvier 2018

- Guide de prise en compte des risques naturels 25 pages,
- carte des aléas naturels validée par RTM le 9/9/2010

Pièce N°5 **Orientation d'aménagement et de programmation**
Document de 38 pages détaillant les 6 OAP prévues au titre du PLU

Dossier zonage d'assainissement

Le dossier du zonage d'assainissement eaux pluviales (EP) et eaux usées (EU) est constitué d'une **notice explicative** établie en 5 chapitres

1. le contexte et les objectifs du zonage AC (assainissement collectif) et ANC (assainissement non collectif)
2. Une présentation de la commune contexte physique et hydraulique, état des lieux
3. Le zonage EU au 1/4000 de décembre 2017
4. La carte d'aptitude des sols à l'ANC au 1/4000 de décembre 2017
5. Le zonage EP au 1/4000 de décembre 2017
6. Les Annexes
   Conseils techniques d'entretien et d'installation

6 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du lundi 7 mai au Jeudi 7 juin 2018 au siège de la mairie

6.1 Mes démarches.et permanences

- Avant l'enquête, j'ai rencontré, Monsieur le maire, Régis VIALLATTE et son adjointe Arlette ROZELIER
- J'ai également rencontré le cabinet d'étude PROGEO-Environnement à Grenoble qui a élaboré le dossier du projet de PLU
- J'ai pu constater la présence d'affiches de la commune annonçant l'enquête
- J'ai vérifié que la commune de CLONAS avait bien transféré sa compétence assainissement eaux usées et pluviales à la régie d'assainissement du pays roussillonnais par la délibération n°2014-68 du 11 septembre 2014
- J'ai vérifié la parution de l'annonce de l'enquête dans les affiches de Grenoble et le Dauphiné qui a eu lieu à 2 reprises :
  - pour le Dauphiné Isère le 23/04/2018 le 20 avril et le 11 mai
  - Pour les affiches de Grenoble le 20 avril et le 11 mai 2018

- J'ai également fait le tour de la commune avec M. le maire pour une vue concrète du territoire de la commune le jour de la 2eme permanence qui a eu lieu le 15 mai

- Durant l'enquête, j'ai assuré les permanences suivantes en Mairie:

Lundi 7mai 2018	de9h à 12h	Ouverture
Mardi 15 mai 2018	de 15h à 18h	
Jeudi 24 mai 2018	de 15h à 18h	
Mardi 29 mai 2018	de14h à 17h	
Mercredi 6 juin 2018	de 9h à 12h	

- A l'issue de l'enquête, j'ai rencontré M. le maire pour un retour sur les points soulevés durant l'enquête et lui remettre un certain nombre de questions émanant du public et de moi-même suite à l'étude du dossier et aux visites effectuées sur le terrain

6.2 Les réactions du public.

Le public s'est exprimé soit sur le livret d'enquête soit par des messages ou documents remis au cours de l'enquête

Au total, j'ai reçu sur le livret d'enquête

- 9 visite ou interventions écrites
- 5 dossiers ou documents
- 1 courriel

6.3 Le détail des intervenants durant l'enquête expressions écrites sur le livret d'enquête

La plupart des personnes qui se sont présentées étaient motivées pour des questions de parcelles en limite de zone constructibles

Dans l'ordre chronologique, j'ai reçu les personnes suivantes :

- M. LIMOES
- M. Michel FINET
- M. Yacup ERDOGAN
- M. et Mme Hervé GILIBERT
- Indivision PEGERON René, Robert et Yvette
- CIE RHODIA représenté par Mme Ismaan AYHAN, M. Emmanuel RODRIGUES et M. Gérard SICARDI
- Indivision GUILLOT représentée par Madame Martine FAUQUET
- Madame Solange DUTOUR
- M. Alain GUILLOT (mail notifié le dernier jour de l'enquête)

Le détail des demandes formulées est énoncé en §7-1

7 Les questions posées par le CE à l'issue de l'enquête

A l'issue de l'enquête, j'ai posé un certain nombre de questions en les regroupant par provenance selon l'ordre chronologique suivant
Les réponses apportées par la mairie en sont traitées à la suite ainsi que mes commentaires par rapport à ces réponses

7.1 Questions émanant du public :

7.1.1 M. LIMOES parcelle n°156

Située en bordure de la RN7, cette parcelle est enclavée dans une zone Ub sans possibilité de construire mais avec seulement une autorisation d'agrandissement. L'objet de la demande est celle de la constructibilité, même partielle, de cette grande parcelle.

Question CE *Quelle est votre position sur ce sujet ?*
Réponse Mairie (RM)

Parcelle AD 156 :

- Cette parcelle est déjà bâtie sans possibilité de construire mais seulement avec autorisation d'agrandissement (règlement de la zone A).maximum déjà atteint.

Parcelles AD 157 et 158 :

- ces parcelles ne sont pas enclavées dans une zone UB
- les parcelles situées en face de l'autre côté de la nationale (sur la commune d'Auberives sur Varèze) ne sont pas constructibles
- Le PADD prévoit dans son axe 1 de « maîtriser le rythme et la localisation de l'extension urbaine », et notamment de « **stopper l'extension urbaine et la consommation d'espaces naturels et agricoles** ». En cohérence avec cet objectif, et compte-tenu de l'analyse des potentialités de densification qui a mis en évidence un potentiel élevé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, la commune se fixe pour objectif **la suspension de toute extension urbaine pour les 12 prochaines années.**
- Les constructions le long de la RN7 ont été édifiées alors qu'elles étaient en zone agricole mais bénéficiaient de la loi des 25 m. En effet, les terrains situés dans une zone agricole, dans laquelle la construction d'une maison individuelle sans lien avec l'activité agricole pouvait être autorisée sous réserve du respect de la règle d'implantation dite des 25 mètres.
- Les parcelles ne sont pas desservies par l'assainissement collectif et la perméabilité du sol est inadaptée pour un assainissement autonome
- Les parcelles sont impactées par une obligation de recul de 35 m de l'axe de la RN7 (amendement Dupont)
- Le PADD prévoit de ne pas augmenter l'exposition de la population aux risques naturels, technologiques et aux nuisances, et notamment de ne pas développer les secteurs proches de la RN7 .

Conclusion : pas de modification à apporter au PLU en cours d'élaboration

Avis du CE *Cette parcelle paraît effectivement excentrée par rapport à la zone Ub même si elle en est proche. Je suis d'accord sur la réponse*

7.1.2 M. Michel FINET

Demande de ne pas perdre les acquits obtenus déjà depuis 1998. Il s'agit d'aménager une zone artisanale de 7 lots situés de part et d'autre du chemin VC3 au sud immédiat de la D37b dans le secteur de La Plaine.
Celui-ci s'estime en effet lésé par les dispositions prises au titre de l'arrête 2004-1438 constituant une réserve foncière nécessaire à la déviation de la RN7 laquelle ne s'est jamais réalisée
Ces fait sont explicités dans une note postérieure à notre entretien du 15 mai 2018 et datée du 23 mai 2018
Un important dossier s'étendant sur plusieurs dizaines d'années étaye ses nombreuses interventions auprès de la mairie

RM

Parcelles AK 300 298 297 2900 287 155 154 273 272 271 :

- Pas de perte d'acquis puisque « l'abri artisanal et bloc sanitaires » est construit (permis de construire déposé en 1998 et accordé le 2 mars 2001)
- Depuis l'obtention de ce permis de construire, M. Finet n'a pas redéposé de permis de construire ou d'aménager, ni de déclaration préalable pendant une quinzaine d'années. Il n'y a donc aucun droit acquis par M. Finet au titre du Code de l'Urbanisme à ce jour.
- M. Finet a déposé en 2011 une demande de certificat d'urbanisme informatif pour ses parcelles
- M. Finet a déposé en 2012 et 2014 des demandes de certificats d'urbanisme opérationnels en vue de la création de plusieurs lots (ces 4 CUO ont été étudiés non réalisables en date du 06/04/2014 et du 18/12/2014)
- M. Finet a déposé le 29 décembre 2015 deux demandes de permis d'aménager en vue de la création de plusieurs lots artisanaux, respectivement sur les parcelles cadastrées section AK 154, 155, 297, 298 et 300 d'une part, et sur les seules parcelles cadastrées section AK 287 et 290 d'autres part : ces deux demandes ont fait l'objet de deux arrêtés de refus en date du 13 juillet 2016, raisons des refus : mise en demeure de régulariser l'exploitation de l'installation de stockage de déchets dangereux – avis défavorable du service gestionnaire de la voirie – avis défavorable de la DREAL – zone NAi, zone non ou insuffisamment équipée – terrain non desservi par une voie dans les conditions répondant à l'importance du projet (étroitesse, etc...) – nécessité d'extension du réseau d'eau potable, non desservis à l'heure actuelle – non desservis par l'assainissement – nécessité d'extension du réseau électrique (voir arrêtés de permis d'aménager 381141510003 et 3811415100004)
- M. Finet a déposé en 2018 deux nouvelles demandes de permis d'aménager en vue de la création de plusieurs lots (sursis à statuer en date du 05/06/2018)
- M. Finet met en cause le tracé de la future rocade (décision préfectorale) dont il soutient qu'elle l'a empêcher d'obtenir ses différents certificats d'urbanisme et permis d'aménager, mais ceci n'est pas la seule raison à ces refus, d'autant plus que ce projet n'existe plus depuis quelques années.
- Les raisons de ces refus sont exposées dans les arrêtés de refus de permis d'aménager que vous trouverez en pièces jointes à ce document.

ARRÊTE municipal du 11janvier 2018

- Le projet de PLU prévoit de classer les parcelles de Monsieur FINET en Ue2, ce qui tient compte de l'activité économique de M. Finet (forage, dépôt de matériaux...), mais exclut notamment toute réalisation de construction à usage d'habitation ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées au commerce et aux activités de service.

Conclusion : *pas de modification à apporter au PLU en cours d'élaboration*

Avis du CE *Compte tenu de l'importance du dossier et du projet présenté, je me suis rendu sur place*
. La zone concernée est effectivement proche des voies de communication et accessible par le chemin vicinal VC3 à la zone artisanale de SAINT MAURICE L'EXIL ; Le projet d'établir une zone d'activité le long de la D37B n'est pas à mon sens inintéressant et aurait mérité d'être étudié, même si il ne correspond pas aux objectifs de développement de la commune sachant que la zone n'est pas propre à la pratique de l'agriculture.
Il représente une zone d'activité susceptible de générer des emplois sur la commune et s'inscrirait dans le choix de la communauté de commune de développement: Son intérêt est à mon sens équivalent à celui présenté dans l'orientation programmée (OAP)n° 7 du projet, voisin et situé de l'autre côté de la D4 sans prélever de surface sur la zone agricole
Le classement en Ue2 de sa parcelle effectivement exclut toute construction à usage d'habitation, or selon les indications reçues de M. FINET, la demande existe de la part des artisans pour occuper les locaux d'activité. Ce point reste cependant à vérifier.
-

7.1.3 M. Christian BORNE Parcelle n°99-1. Celle-ci est occupée par une grange ancienne et il voudrait savoir si la réglementation autorise la réhabilitation ou la construction d'une maison sur l'emplacement actuel.

Question CE Quelle est votre position sur ce sujet ?

- ***RM*** Cette parcelle est située dans sa moitié en zone urbaine et en zone agricole, le bâtiment se trouve en zone urbaine, il n'y a pas d'opposition à ce que ce bâtiment soit réhabilité, y compris avec changement d'affectation, sous condition d'obtention d'un permis de construire

Conclusion : *pas de modification à apporter au PLU en cours d'élaboration, puisque le bâtiment peut être réhabilité.*

Avis du CE *D'accord sur la réponse apportée*

7.1.4 M. Yacup ERDOGAN Parcelle n°952 située au lieudit Vauvillon Les Fenouilères
Il possède une parcelle enclavée dans la zone inconstructible dans le nouveau PLU. Il remet avec sa demande un rapport d'huissier décrivant le lotissement déjà construit dont sa parcelle fait partie. Sa demande concerne une constructibilité au moins partielle de celle-ci

Question CE Quelle est votre position sur ce sujet ?

- ***RM*** Cette parcelle est enclavée, l'éventuel chemin d'accès privé fait partie de la copropriété située en dessous de cette parcelle.
- Cette parcelle n'a pas fait partie d'un lotissement ! mais cette parcelle était classée en zone 2AU dans l'ancien PIU (zone future d'aménagement d'ensemble, appelée zone « des Fenouillères », projetée en 2 phases, et non reconduite au futur PLU) et en zone NA dans l'ancien POS.
- Une constructibilité même partielle n'est pas envisagée *pour le moment*

- Le PADD prévoit dans son axe 1 de « maîtriser le rythme et la localisation de l'extension urbaine », et notamment de « **stopper l'extension urbaine et la consommation d'espaces naturels et agricoles** ». En cohérence avec cet objectif, et compte-tenu de l'analyse des potentialités de densification qui a mis en évidence un potentiel élevé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, la commune se fixe pour objectif **la suspension de toute extension urbaine pour les 12 prochaines années.**
-

Conclusion : *pas de modification à apporter au PLU en cours d'élaboration*

Avis du CE *Cette parcelle constitue malgré tout une « dent creuse » par rapport à la limite de la zone Ub et, me semble-t-il, inexploitée. Mais par ailleurs, il faut bien admettre qu'il y ait une limite et la réponse de la mairie me paraît cohérente*

7.1.5 M. et Mme Hervé GILIBERT Parcelles AD 493, AD494, AD 495 Les Plantées

Avec le concours de M. JB PASSI de la SAFTI
Ceux-ci s'étonnent du tracé de l'enveloppe urbaine de la zone Ub située à la limite Sud Ouest de leurs parcelles, et qui laisse en dehors des zones résidentielles, lesquelles sont situées encore plus au Nord-Est
Leur objet est de vendre l'ensemble pour pouvoir bénéficier d'un logement. La situation leur paraît adaptée aux facilités existantes : Assainissement collectif et liaison pédestre distante de 750m du centre ville.

Question CE *Quelle est votre position sur ce sujet ?*

- ***RM*** Ce tracé existait déjà au POS en 1983 et il n'y a pas eu de changement au précédent PLU. L'enveloppe urbaine doit se limiter à un moment donné, les constructions au nord du tènement avaient été construites à l'époque par des agriculteurs.
- Le PADD prévoit dans son axe 1 de « maîtriser le rythme et la localisation de l'extension urbaine », et notamment de « **stopper l'extension urbaine et la consommation d'espaces naturels et agricoles** ». En cohérence avec cet objectif, et compte-tenu de l'analyse des potentialités de densification qui a mis en évidence un potentiel élevé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, la commune se fixe pour objectif **la suspension de toute extension urbaine pour les 12 prochaines années.**

Conclusion : *pas de modification à apporter au PLU en cours d'élaboration*

Avis du CE *Même remarque qu'en §7-1-4.*

il conviendrait de plus de faire figurer sur le plan définitif de zonage les habitations qui n'y figurent pas
Remarque en réponse de la mairie : Le plan de zonage découle de la matrice cadastrale, c'est le service des impôts de Vienne qui la met à jour. (environ tous les deux ans), toutefois, il nous semble que toutes les habitations y figurent, le cabinet PROGEO a indiqué par des pastilles les dernières constructions.

7.1.6 Indivision PEGERON René, Robert et Yvette Parcelles AD 145 et 666

Leurs parcelles constructibles lors du POS précédent soit Novembre 1998 a fait l'objet de plusieurs demandes, la dernière en date du 1er mars 2017 visant à la rendre constructible

Question CE Quelle est votre position sur ce sujet ?

- ***RM*** Ces parcelles n'ont jamais été en zone constructible au POS, ni d'ailleurs au précédent PLU
- Le PADD prévoit dans son axe 1 de « maîtriser le rythme et la localisation de l'extension urbaine », et notamment de « **stopper l'extension urbaine et la consommation d'espaces naturels et agricoles** ». En cohérence avec cet objectif, et compte-tenu de l'analyse des potentialités de densification qui a mis en évidence un potentiel élevé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, la commune se fixe pour objectif **la suspension de toute extension urbaine pour les 12 prochaines années.**
- Les constructions le long de la RN7 ont été édifiées alors qu'elles étaient en zone agricole mais bénéficiaient de la loi des 25 m. En effet, les terrains situés dans une zone agricole, dans laquelle la construction d'une maison individuelle sans lien avec l'activité agricole pouvait être autorisée sous réserve du respect de la règle d'implantation dite des 25 mètres.
- mauvaise perméabilité du sol pour un assainissement autonome
- pas desservies par l'assainissement collectif
- recul de 35 m de l'axe de la RN7
- situées à une « extrémité du village »

Conclusion : pas de modification à apporter au PLU en cours d'élaboration

Avis du CE *D'accord sur cette réponse, d'autant que la parcelle est vraiment excentrée par rapport à la zone de densification prévue*

7.1.7 CIE RHODIA représenté par Mme Ismaan AYHAN, M. Emmanuel RODRIGUES et M. Gérard SICARDI

Leur question concerne la salle des fêtes CHUZY construite sur la parcelleAC214. Le' zonage l'a placée en zone NL, interdisant de fait son utilisation en tant qu'ERP.
Leur souhait est de modifier le zonage (zone Ui) ou de modifier le §4 du règlement

Question CE Quelle est votre position sur ce sujet ?

- **RM** la commune souhaite que le CIE Rhodia puisse rénover son bâtiment et utiliser la salle pour y recevoir du public

Conclusion : modifier l'article NI 1.1. du règlement sans toucher au zonage, en supprimant tout ou partie de l'alinéa 4.

Avis du CE *En accord avec cette réponse*

7.1.8 Indivision GUILLOT représentée par Madame Martine FAUQUET

Concerne 2 Terrain situé l'un à La combe du Sève et l'autre au Sablon
Demande une révision pour la constructibilité de ces parcelles actuellement en zone A, inexploitées et de faible valeur agricole. D'autant motivée que l'un des membres souffre d'un handicap l'empêchant de subvenir à ses besoins

Question CE Quelle est votre position sur ce sujet ?

RM Parcelles AE 503 371 370

- Ces parcelles sont situées en zone agricole, la plus proche parcelle bâtie (qui est déjà située en limite de zone U) se trouve à plus de 100 mètres de ces parcelles.
- Le PADD prévoit dans son axe 1 de « maîtriser le rythme et la localisation de l'extension urbaine », et notamment de « **stopper l'extension urbaine et la consommation d'espaces naturels et agricoles** ». En cohérence avec cet objectif, et compte-tenu de l'analyse des potentialités de densification qui a mis en évidence un potentiel élevé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, la commune se fixe pour objectif **la suspension de toute extension urbaine pour les 12 prochaines années.**
- Pas d'assainissement collectif et pas de réseaux d'électricité à proximité

Conclusion : pas de modification à apporter au PLU en cours d'élaboration

Avis du CE *En accord avec cette réponse*

7.1.9 Madame Solange DUTOUR Parcelle 635

Demande une adaptation du zonage qui selon elle coupe sa parcelle en 2

Question CE Quelle est votre position sur ce sujet ?

- ***RM*** Les parcelles AH 835 et 836 se trouvent dans leur intégralité en zone UB
- La parcelle AH 839 se trouve dans son intégralité en zone UA

Conclusion : pas de modification à apporter au PLU en cours d'élaboration

Avis du CE : *En accord sur la réponse*

7.1.10 Monsieur Alain Guillot Parcelle 219

Note du CE : Cette demande a été formulée par courriel le dernier jour de l'enquête. Elle demandait le classement de cette parcelle en zone loisir.

Question Quelle est votre position sur ce sujet ?

- ***RM*** La parcelle est située en zone agricole, à plus de 100 mètres de la limite de la zone U.
- Le CDPENAF demande à restreindre la zone Nl jouxtant cette parcelle
- La parcelle est également incluse dans la zone de risques naturels C1 (Aléa faible de crue des rivières, hors zone urbanisée), inconstructible en application de la carte d'aléas.

Conclusion : pas de modification à apporter au PLU en cours d'élaboration

Avis du CE *En accord avec cette réponse*

En résumé, sur les 10 requêtes formulées par le public, 8 ont été déboutées et 2 ont donné lieu à un accord pour suite à donner : celle de la CIE RHODIA et celle de M ; Christian BORNE

7.2 Questions relatives aux observations formulées par les PPA

Les personnes publiques associées ont formulé des avis, voire des réserves par rapport au projet. Les réponses apportées à ces remarques figurent sur un document appelé propositions de modifications qui m'a été remis en cours d'enquête et ne fait pas partie à proprement parler du dossier de l'enquête. Ce document est joint au présent rapport et les réponses de la mairie que nous indiquons à la suite proviennent de ce document.

7.2.1 La préfecture de l'Isère, DDT

Par courrier du 5 avril, la direction départementale émet un avis favorable sous 3 réserves

Question du CE *Quelle suite comptez-vous donner à ces réserves ?*

- La transcription des prescriptions d'urbanisme liées à l'alinéa C1 inhérentes aux risques naturels

RM Sera prise en compte sur les documents

- L'ajout du rapport hydrogéologique du captage de Bourassonnes

Note du CE Ce document est annexé à la réponse du syndicat mixte des rives du Rhônes

- La révision du diagnostic relatif au stationnement des véhicules incluant également les véhicules hybrides et les vélos

RM Sera pris en compte sauf pour la partie des véhicules hybrides considérés comme sans objet

7.2.2 La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestier (CDPENAF)

Emet un avis favorable avec quelques remarques de réglementation sur les emprises de piscine et les surfaces des étangs de loisir

Quelle suite comptez-vous donner à ces remarques?

RM Ces modifications seront prises en compte

7.2.3 La direction régionale de l'environnement (DREAL)

Indique par courrier du 21 novembre 2017 émanant de la MRAE (mission régionale de l'environnement) que la procédure d'élaboration du PLU de la commune n'est pas soumise à évaluation environnementale

Sans commentaire

7.2.4 Le département de l'Isère

Indique dans un rapport du 18 février 2016 les éléments à prendre en compte dans l'établissement du projet .d'urbanisation de la commune : Ces éléments abordent l'aspect réglementaire. Il concerne entre autres :

- Les OAP n°1 à 4 pour les hauteurs de bâtiment, la largeur des voies et le nombre de stationnement ainsi que le recul des constructions par rapport aux limites parcellaires
- La répétition des règles communes à toutes les zones pour chaque zone

Comptez-vous prendre en compte les modifications demandées ?

RM L'intérêt de l'OAP est de permettre une application plus souple, en termes de compatibilité et non de conformité : règles à intégrer au cas par cas seulement si nécessaire

- Concernant la largeur des voies, Il s'agit de voies mixtes type « zones de rencontre », sans espace dédié pour les piétons et les cycles ; les espaces de stationnement sont à part
- Concernant l'OAP N°3, Une hauteur de R+1 sera suffisante pour atteindre les objectifs fixés en nombre de logements (6 à 8 logements collectifs en 2 bâtiments)
- Concernant les places de stationnement, le règlement ne sera pas modifié pour l'OAP, s'agissant de places visiteurs nécessaires au type de logement.

7.2.5 La communauté de communes du pays Roussillonnais

Par courrier daté du 23 mars, émet des observations sur les documents graphiques et notamment le plan de zonage

Comptez-vous prendre en compte les modifications demandées ?

RM Remarques généralement prises en compte sauf pour l'échelle des cartes qui en réduirait la lisibilité

7.2.6 Le syndicat mixte des rives du Rhône

Emet par l'intermédiaire du bureau syndical un avis favorable assorti d'une réserve concernant la zone Ubc le long de la RD4.

Quelle suite comptez-vous donner à cette réserve ?

RM Distinguer 2 sous-zones Ub : - - « village » (Uba) où seront autorisés « artisanat et commerce de détail » et « services »,
- et « St Pierre » (Ubs) où seuls les services seront autorisés

7.2.7 Le réseau de transport d'électricité (RTE)

Indique l'incompatibilité des servitudes liées aux ouvrages électriques avec les EBC (espaces boisés classés) qu'il y a lieu de déclasser. Il recommande également d'insérer dans le règlement les contraintes liées à la maintenance des constructions attenantes aux ouvrages électriques*

Quelle suite comptez-vous donner à cette réserve ?

RM Modification plan de zonage prévu : suppression EBC sauf dans la partie au-dessus du village

7.2.8 Le CNPF centre régional de la propriété foncière

Emet un avis défavorable au projet principalement du fait de la grande étendue de forêt classée EBC (22.9ha)

Quelle suite comptez-vous donner ?

RM **Le CNPF** Souhaite une argumentation approfondie sur classement EBC, pour chaque site. Ce souhait sera pris en compte

Note du CE *Le traitement de la répartition des EBC est traité par ailleurs*

7.2.9 L'institut national de l'origine et de la qualité

Fait remarquer que les zones d'activité actuelles ou futures sont prévues sur des terres agricoles (14ha) et « interroge sur la nécessité d'une telle consommation

Partagez-vous cet avis ?

RM Le développement des ZAE s'inscrit dans une logique intercommunale, validée par le ScoT. Pas de modification prévu au projet

7.2.10 La chambre d'agriculture de l'Isère

Donne un avis favorable au projet de PLU sous réserve de la prise en comte des demandes suivantes :

- Celle de limiter la zone AS au secteur situé entre la RD4 et RD37b

RM Le développement des ZAE s'inscrit dans une logique intercommunale, validée par le ScoT.

- Celle d'autoriser la création de bâtiments agricoles dans les zones Ua ou Ub afin de permettre l'évolution des bâtiments existant situés dans ces zones

RM La commune ne souhaite pas autoriser la création de nouveaux bâtiments agricoles en zone Ua et Ub

- Celle de ne pas interdire systématiquement les habitations agricoles en zone A

RM A étudier, sous réserve que l'agriculteur justifie que sa présence continue et permanente sur le site de l'exploitation est nécessaire à son bon fonctionnement. Quelles limites de surface

7.2.11 La chambre de commerce et d'industrie (CCI) du Nord Isère

Donne un avis favorable au projet notamment par rapport au développement économique généré par les activités industrielles, commerciales et touristiques

7.2.12 La Régie d'assainissement

Dans le cadre du dossier assainissement qui fait partie de cette enquête, la régie fait part d'un certain nombre de remarques qui affectent le dossier du projet de PLU sur un certain nombre de points :

- L'approbation du dossier par la communauté de communes du pays Roussillonnais (CCPR) établie en 2018
- Le transfert de compétence de la commune à la CCPR eau pluviale et assainissement
- Le projet de 2 emplacements réservés pour des bassins de rétention en amont du village
- L'ajout réglementaire pour les constructions nouvelles vis-à-vis de l'imperméabilisation

<u>Question du CE</u>

Les 2 premiers points me semblent être de fait réalisés, notamment celui du transfert de compétence, mais je ne sais pas en ce qui concerne le projet des bassins de rétention ni la modification réglementaire

Pourriez-vous m'indiquer votre position sur l'intégration de ces remarques dans votre projet de PLU

RM Les zonages avaient été transmis trop tard pour pouvoir être intégrés au PLU arrêté en janvier 2018 : les éléments seront pris en compte. Le transfert de compétence est réalisé depuis le 01/01/2014

L'approbation du dossier par la CCPR a été effectuée au printemps 2018. Les zonages d'assainissement ont été intégrés au PLU arrêté en janvier 2018

Il y a effectivement 2 emplacements réservés au PLU pour des bassins de rétention

Concernant l'imperméabilisation des sols, les règles du Schéma directeur des eaux pluviales (qui seront intégrées dans le règlement) et le coefficient de biotope permettent de prendre en compte la problématique.

Avis du CE sur l'ensemble des remarques émanant des PPA

En résumé, si on comptabilise les remarques exprimées, sur les 18 demandes ou réserves formulées par les PPA, 12 ont été prises en compte

7.3 Questions du CE

7.3.1 Annonces légales

Je n'ai pas trouvé dans les documents d'enquête les annonces parues à part celle du DL du 23 avril 2018 figurant dans le dossier d'enquête.

Pourriez-vous me les faire parvenir pour compléter le dossier ?

RM Les 4 preuves de parution de mise à l'enquête publique sont annexées à ce document.

Note du CE Ces preuves figurent dans l'annexe II

7.3.2 Annulation du 1er PLU

Auriez-vous le texte d'annulation par le TA du 1er PLU ?

RM Ce document vous a été remis en main propre

Note du CE *j'ai effectivement reçu ce document.*

L'objet du présent rapport n'étant pas celui de l'annulation du 1er projet, j'indique ici pour mémoire les points principaux mentionnés pour l'annulation prononcée, à savoir le défaut d'indications « des objectifs poursuivis par la commune » pour l'élaboration du PLU et aussi de celui « des modalités de la concertation avec le public »

7.3.3 Développement d'activité économique sur la commune de Clonas

Si on considère le rapport de présentation à la page 13, on voit qu'il existe selon le SCOT un potentiel de 50 ha d'activités intercommunales sur le site de la ZAE Rhône Varèze

Or dans le document du PADD , il est indiqué que, selon l'axe 4 page 9, la commune souhaite « développer une offre pour l'implantation d'activités économiques »

Question du CE : Cette disposition a-t-elle fait l'objet d'une étude spécifique à la commune et dans ce cas quel en est l'impact sur le projet proposé Voir en particulier L'OAP n°8 du PLU de St Maurice l'exil ?

Cas particulier N° 2 des questions du public : la demande ne s'inscrit-elle pas dans cette direction ?

RM La zone Rhône Varèze sur le territoire de Clonas est inscrite au SCOT, elle est prise en compte dans le PADD et zonée en As afin d'éviter des constructions sur ce secteur, aucune étude n'a été menée pour l'aménagement de cette zone ; d'autre part la zone Rhône Varèze située sur St Maurice l'Exil n'est pas encore remplie.

La commune a pris en compte l'OAP n°8 du PLU de St Maurice en zonant la partie limitrophe en AUe pour que celle-ci soit réalisable.

Avis du CE *Voir la question commentée au § 7-1-2.*

7.3.4 Risques technologiques cf rapport de présentation page 73)

Selon le rapport de présentation, il existe deux canalisations faisant l'objet de servitudes, celles-ci ont-elles été reportées sur le plan ?

RM Les canalisations de produits dangereux sont reportées sur le plan, elles sont au nombre de trois.

7.3.5 Assainissement

7.3.5.1 Collectif (AC)

Le rapport de présentation mentionne un assainissement collectif futur qui n'apparaît pas sur le plan du zonage.

Existe –t-il un décalage entre le zonage urbain et le zonage d'assainissement actuel et si oui un planning de réalisation pour rendre le zonage d'assainissement collectif cohérent avec celui du développement urbain ?

RM Assainissement collectif futur : Il s'agit de l'ancienne zone des Fenouillères, laquelle n'est plus d'actualité à ce jour, le zonage urbain est dans l'ensemble bien desservi par l'assainissement collectif.

7.3.5.2 Individuel (ANC)

Sur la carte d'aptitude des sols il existe au nord et à gauche de la route d'Auberives (Grand Pré) une zone non favorable à l'ANC, laquelle est habité.

Avez-vous des prescriptions particulières les concernant ?

Concernant les mises en conformité des installations existantes, qu'elles soient en non conformité ou non contrôlées : 'Cf rapport de présentation page 82)

Avez-vous établi un calendrier de visites de controle ?

RM Assainissement individuel/Carte d'aptitude des sols/zone non favorable, secteur grand Pré : Deux sondages ont été réalisés sur ces parcelles et ont mis en évidence une faible perméabilité (8mm par heure) l'aptitude des sols a été jugée peu favorable, la mise en œuvre de 25 m² de filtre à sable vertical non drainé est préconisé sur ce secteur pour une maison individuelle de 5 pièces principales.

Mises en conformité des ANC : C'est la CCPR qui gère les contrôles et le calendrier

Remarque du CE *La délégation de pouvoir à la CCPR ne délie cependant pas la commune de sa responsabilité sur le contrôle des installations insuffisantes ou non conformes*

7.3.6 Avis des communes limitrophes de celle de CLONAS

Y-a-t-il eu des réactions de ces communes par rapport à ce projet de PLU ?et si oui quelles sont-elles ?

RM Il n'y a pas eu de remarque de la part de toutes les communes limitrophes

7.3.7 Circulation piétonne dans le centre

Les cheminements piétons aux abords immédiats de la mairie m'ont paru difficiles à cause de l'absence de trottoir. Ce point est souligné de manière plus générale dans la rapport de présentation page 47

Avez-vous prévu une amélioration dans le projet ou restez-vous sur le principe d'une réduction de vitesse?

RM Il y aura un cheminement piétonnier dans l'OAP N°1 au centre village.

8 Synthèse du rapport

L'objet de l'enquête est l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) de la part de la commune de CLONAS SUR VAREZE ;
L'élaboration de ce PLU a donné lieu à trois réunions de concertation entre octobre 2016 et décembre 2017 au cours desquelles un registre a été remis au public qui s'est exprimé

L'enquête elle-même s'est déroulée du 7 mai au 7 juin 2018 avec cinq permanences tenues à la mairie de la commune

Il y a eu 10 manifestations du public durant l'enquête et chacune des requêtes présentées a donné lieu a un examen des dossiers par la mairie

A l'issue des permanences, j'ai remis au maire de la commune un questionnaire (rapport de synthèse) afférent d'une part aux expressions du public , d'autre part aux dossiers présentés par les personnes publiques associées et enfin aux aspects généraux du dossier d'enquête après l'avoir examiné.

Les questions posées par le public concernaient essentiellement des demandes de constructibilité de parcelles individuelles. L'ensemble des questions posées ont été répondues par le maire ou ses services
Par rapport aux demandes présentées par le public, 8 ont été déboutés par la mairie et 2 ont donné lieu à un accord pour suite à donner
Je me suis exprimé par rapport à chaque demande individuelle indiquant mon avis par rapport aux décisions de la mairie.

Les demandes présentées par les PPA ont été prises en compte dans leur majorité : 12 sur les 18 requêtes ou réserves donneront ainsi lieu à des modifications sur le projet de l'enquête.

Les demandes complémentaires que j'ai présentées ont été répondues dans leur ensemble

9 Les documents annexés au rapport

Les documents suivants sont annexés au dossier original

- Le dossier d'enquête tel que détaillé en §4
- Le registre d'enquête pour le PLU
- Les dossiers déposés par le public et référencés par ordre chronologique ANNEXE I
- Les avis de parution dans la Presse ANNEXE II
- L'arrêté de mise à l'enquête publique ANNEXE III
- Les délibérations de transfert de compétence ANNEXE IV
- Les Avis des PPA ANNEXE V

Fait à Meylan le 3 juillet 2018

Le commissaire enquêteur

Louis-Dominique Aussedat

10 Avis du commissaire enquêteur

Le nouveau projet de PLU établi pour la commune de CLONAS SUR VAREZE Comporte plusieurs volets que l'on peut conjuguer de la façon suivante :

10.1 Concernant le développement urbain de la commune

L'accroissement démographique prévu reste modéré à savoir limité à 5.5 logements par an pour 1000 habitants, ce qui se traduit par environ 8 logements par an en moyenne pour les 1506 habitants de la commune
Cette décision est en accord avec les recommandations du SCOT Elle apparaît donc réaliste.

L'objectif de la commune est de densifier le centre en préservant les espaces agricoles. De ce point de vue, la plupart des demandes de constructibilité de parcelles en périphérie ont été gelées au profit des pôles de développements identifiés (OAP 1 à 6)
Ceux-ci sont en effet situés dans le centre du village ou dans sa périphérie proche à moins de 400m
Globalement on peut dire que les perspectives de développement urbain restent cohérents avec le cadrage du SCOT

Par ailleurs, il a été créé une **zone artisanale** OAP N° 7 dite de Saint Pierre, d'une surface de 3.8ha en direction de la CNPE (centrale nucléaire) de St Alban. Cette zone d'activité répond à un besoin exprimé par la commune pour les artisans de proximité.
Cependant, ce projet présente un certain nombre d'inconvénients qui sont d'ailleurs cités dans le document Pièce N° 5, page 34, à savoir :

- La proximité de la CNPE
- Situé en zone inondable
- Soumis à nuisances sonores (voies ferrée et voie routière de grand trafic)

De plus, le projet est consommateur de terres agricoles actuellement cultivées

En résumé, le développement urbain proposé me paraît être en accord avec les recommandations du SCOT et réaliste par rapport à la situation actuelle, sauf pour le projet de zone artisanale qui présente un certain nombre d'inconvénients

10.2 **Concernant les remarques exprimées durant l'enquête** et leur prise en compte dans le projet

10.2.1 Les remarques du public

Les remarques des personnes qui se sont manifestées durant l'enquête concernaient des projets particuliers et une réponse de la mairie en a été fournie.

J'ai donné mon avis par rapport à la plupart des réponses faites au public tel qu'exposé aux § 7-1-1 à 7-1-6. Elles concernaient essentiellement des demandes de constructibilité de parcelles hors zonage et ont été majoritairement refusées
Je suis globalement d'accord avec les réponses faites

Une seule exception à cela, la demande proposant la création d'une zone d'activité proche de celle évoquée précédemment (OAP N° 7), mais plus rapprochée de la zone d'activité de St Maurice l'Exil (voir §7-1-2)
Cette demande a été rejetée par la mairie pour un certain nombre de raisons.
La plupart d'entre elles relèvent d'un contentieux présenté par le requérant, monsieur FINET, qui estime avoir été lésé par les décisions de l'état depuis un certain nombre d'années et a constitué un dossier qu'il a remis à la mairie et à moi-même demandant des compensations sur des faits anciens qui ne font pas partie du champs de l'enquête actuelle.
Il ne m'appartient pas de me prononcer sur ces griefs mais seulement sur l'intérêt de la demande formulée, à savoir la mise à disposition d'un terrain de respectivement 5 et 4 lots présentée en juin 2018 et faisant l'objet d'un sursis à statuer de la part de la mairie
Il me semble que l'aménagement de la zone proposé mérite d'être examinée en alternative de l'OAP N° 7, selon la demande existante réelle d'installation d'artisans et cela indépendamment de tout contentieux existant
En effet, cette zone présente l'avantage d'être à proximité des dessertes locales (D4 et D37B) et relié avec la zone d'activité de SAINTMAURICE L'EXIL par l'intermédiaire d'un chemin vicinal le VC3 facilement aménageable.
Contrairement au projet de l'OAP (zone Aue), elle ne se trouve pas sur des terres agricoles cultivées quoique les jouxtant
De plus le développement de la zone d'activité éligible par la communauté de commune du pays Roussillonnais devrait en toute logique se construire dans les années à venir en partant du nord de la commune de SAINT MAURICE L'EXIL et donc du sud de la commune de CLONAS
Au final je ne vois pas davantage de raisons d'implanter cette zone d'activité sur les parcelles qui constituent l'OAP N°7 du projet que sur celles situées plus au sud appartenant à M. FINET, actuellement classées en zone Ue2

10.2.2 Les remarques des personnes publiques associées

Les remarques des PPA ont également été majoritairement prises en compte, mis à part quelques exceptions notamment celle concernant la possibilité d'aménager des bâtiments situés en zone agricole pour les agriculteurs résidant. Ces remarques sont mineures et n'ont pas d'incidence sur le projet, si ce n'est s'assurer qu'il n'y a pas de dérive dans les transformations de bâtiments situé en zone agricole, surtout si on considère que la commune ne possède que 3 agriculteurs résidant.
Au final je suis en accord avec les remarques formulées par les PPA et leur prises en compte qui seront intégrées dans le nouveau projet

10.2.3 Les remarque autres du CE

Les questions posées ont bien été répondues dans leur ensemble

10.3 Concernant l'aménagement des futurs logements (OAP)

La position des OAP 1 à 6 sont situées à proximité immédiate ou au centre même de l'enveloppe de la commune de CLONAS et en cela elles traduisent la volonté exprimée dans le PADD de développer le centre de la commune
Le logement collectif et individuel sur des surfaces plus petites intègre aussi la mixité sociale

Elles prévoient également des modes de déplacement doux qui sont peu présents dans l'agglomération actuelle comme je l'avais indiqué dans mes remarques
L'assainissement collectif y est présent de manière systématique
Au final, je suis d'accord avec les propositions faites

10.4 Concernant l'environnement

Le projet du PLU de la commune intègre les préoccupations environnementales

- par la conservation de la ruralité de la commune,
- Par le maintient de l'enveloppe urbaine existante malgré les pressions de grignotages générées par les demandes de vente de parcelles
- Par la préservation des espaces naturels et des milieux aquatiques dans la zone délimitée par la VAREZE au nord est de la commune

L'environnement me paraît respecté dans son ensemble

10.5 Concernant l'assainissement

Assainissement eaux usées Pratiquement toute la commune, soit à 90%, est raccordée au réseau collectif d'assainissement. Il reste quelques zones non raccordées dont une critique du point de vue de la perméabilité des sols (zone grand pré)
Des précautions particulières ont été prises pour y remédier
J'ai cependant regretté de n'avoir pas davantage d'informations sur le contrôle de conformité des installations et le calendrier de visites programmées
Concernant le réseau d'eau pluvial, un réseau séparatif est mis en place ce qui est une bonne chose
Concernant l'alimentation en eau potable, j'ai eu l'information de la part de M. le maire, selon laquelle, les périmètres de protection des captages étaient mis en place et accessible

10.6 Conclusion

Globalement , mon avis sur le projet est favorable compte tenu des éléments indiqués ci-dessus sauf pour la localisation de la zone artisanale de St Pierre pour laquelle la proposition alternative présentée en §10-2-1 ci-dessus n'a pas été prise en compte malgré les avantages qu'elle présentait et que je formule ci-après

- Moindre consommation de terre agricole cultivée
- Meilleure desserte locale
- Raccordement aisé avec le réseau ferré
- Davantage dans la continuité du développement de la commune voisine de SAINT MAURICE L'EXIL
- Absence d'habitation proche

Au final, je suis favorable à la mise en œuvre du PLU de la commune de CLONAS SUR VAREZE pour l'ensemble du projet avec une réserve.

Cette réserve concerne la localisation de la zone artisanale d'activité de Saint Pierre (OAP N°7) pour laquelle un projet alternatif doit être étudié au profit de la zone Ue2.
Si ce projet alternatif est validé, en terme réglementaire, cela se traduira par la suppression de la zone Ue2 qui deviendra alors Ue comme celle de l'OAP en question.
Si il ne l'est pas, à savoir que cette implantation n'apporte pas d'avantages, la réserve est levée.

Le commissaire enquêteur le 3 juillet 2018

11 ANNEXE I

Dossiers déposés par le public

Courriers reçus durant la phase de concertation

- Monsieur et Madame Hervé Gilibert
- M . Christophe Schultz
- M. Jean Sibut

Courriers ou dossiers reçus durant l'enquête

- N° 2 Monsieur Finet
- N° 4 Indivision. Erdogan
- N° 5 M. Hervé Gilibert
- N° 10 M. Alain Guillot

12 ANNEXE II

Les Avis de Parution dans la presse

ARRÊTE municipal du 11janvier 2018

13 ANNEXE III

L'arrêté de mise à l'enquête publique

ARRÊTE municipal du 11janvier 2018

14 ANNEXE IV

Les délibérations de transfert de compétence

ARRÊTE municipal du 11janvier 2018

15 ANNEXE V

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

ARRÊTE municipal du 11janvier 2018