DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE

Rapport d'enquête publique unique

Révision n°1 du plan local d'urbanisme et élaboration du règlement local de publicité

Commune de Saint-Just Chaleyssin

12 décembre 2022 – 14 janvier 2023

Décision n° E22000164/38 du 5 octobre 2022 du Tribunal Administratif de Grenoble
Arrêté n° 2022-21 du 21 novembre 2022, de Madame le Maire de Saint-Just Chaleyssin

Étienne BOISSY – commissaire enquêteur

Sommaire

Préambule et éléments historiques....5
I LA RÉVISION N°1 DU PLAN D'URBANISME....6
I.A - Les généralités....6
I.A.1- Le cadre général du projet communal de révision du PLU....6
I.A.2- L'objet de l'enquête publique unique....7
I.A.3- Le cadre juridique et administratif de l'enquête....8
I.A.4- La présentation succincte du projet communal de révision du PLU....9
I.A.5- La liste des pièces présentes dans le dossier d'enquête publique....12
a - La note de présentation et autres informations liées à l'enquête publique....13
La note de présentation et la décision de la MRAE....13
La mention des textes qui régissent l'enquête publique....13
Les avis émis sur le projet....13
le bilan de la concertation....13
les délibérations et autres pièces administratives....13
b - le projet de révision du PLU de Saint-Just Chaleyssin....14
II LE RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ....16
II.A - Les généralités....16
II.A.1- Le cadre général de l'élaboration du règlement local de publicité....16
II.A.2- L'objet de l'enquête publique unique....16
II.A.3- Le cadre juridique et administratif de l'enquête....17
II.A.4- La présentation du projet d'élaboration du règlement local de publicité....17
II.A.5- La liste des pièces présentes dans le dossier d'enquête publique....18
a - La note de présentation et autres informations liées à l'enquête publique....19
La mention des textes qui régissent l'enquête publique....19
Les avis émis sur le projet....19
le bilan de la concertation....19
les délibérations et autres pièces administratives....19
b - le projet d'élaboration du règlement local de publicité....19
III L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE....20
III.A - L'organisation de l'enquête publique....20
III.A.1- La désignation du commissaire enquêteur....20
III.A.2- L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique....20
III.A.3- Les visites des lieux et réunions avec le porteur du projet....20
III.A.4- L'indication des mesures de publicité....21
III.A.5- La mise à disposition du dossier d'enquête publique....24
III.B - Le déroulement de l'enquête publique....24
III.B.1- L'organisation de l'enquête publique....24
III.B.2- Les permanences réalisées....24
III.B.3- La réunion publique de concertation....24
III.B.4- La comptabilisation des observations et contributions....25
III.B.5- La clôture de l'enquête publique....26
III.C - Synthèse des avis des personnes publiques associées au projet....26
III.C.1- L'association des personnes publiques associées au projet....26
III.C.2- Les avis des personnes publiques associées au projet....26
a - concernant le projet de révision du PLU....26
b - Concernant l'élaboration du RLP....29
III.D - Les observations et contributions concernant le projet de révision du PLU....29
III.D.1- Le relevé et l'analyse des observations et contributions....29
III.D.2- L'analyse comptable des contributions et observations....58
III.D.3- L'analyse thématique des contributions et observations....59

III.E - L'analyse des avis et des contributions à l'enquête publique.....61
III.E.1- Le positionnement du maître d'ouvrage.....61
a - La prise en compte des avis des personnes publiques.....61
b - La prise en compte des contributions du public.....63
III.E.2- Le positionnement personnel du commissaire enquêteur.....64
Annexe n°1.....67
Annexe n°2.....97
Annexe n°3.....111
Annexe n°4.....120
Annexe n°5.....143

Préambule et éléments historiques

La commune de Saint-Just Chaleyssin, située dans le Nord du département de l'Isère, fait partie de la communauté de communes « Collines Isère Nord Communauté (Coll'in) » et compte une population de 2656 habitants (Insee RP 2019).

L'urbanisme de la commune est géré par un plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 26 mars 2016, objet de modifications simplifiées en 2016, 2017 et 2018 (modification simplifiée n°3 approuvée le 6 juillet 2018), dont la cohérence avec le SCoT du Nord-Isère révisé le 12 juin 2019.

Or, le suivi des indicateurs met en évidence une production de logements supérieure au rythme annuel maximum de 15 logements par an prévu par le PLU et le SCoT et trop éparpillée sur le territoire communal, comme le permettait le plan d'occupation des sols (POS) précurseur du PLU, mais en contradiction avec le développement du centre-bourg voulu par le PADD.

Ces considérations ont amené la commune de Saint-Just Chaleyssin, par délibération du 18 septembre 2020, à prescrire une révision de son PLU sur le territoire communal, notamment dans l'objectif de produire un habitat recentré et diversifié tourné vers le centre-bourg, en même temps qu'un développement optimisé des équipements et services, un travail sur les activités industrielles, les espaces agricoles et naturels, la modernisation des déplacements et la prise en compte des risques naturels et technologiques.

En cohérence avec ces orientations, la commune a souhaité adapter la réglementation nationale sur la publicité aux enjeux locaux en la matière, en mettant en place un règlement local de publicité (RLP), notamment en vue de garantir un cadre de vie de qualité, de préserver une image attractive de la commune et de limiter la consommation énergétique liée à l'affichage publicitaire.

Le rapport du commissaire enquêteur traitera la révision du PLU, puis l'élaboration du RLP et enfin l'enquête publique unique.

Les conclusions des deux volets de l'enquête publique unique sur le projet communal feront l'objet de conclusions séparées.

I LA RÉVISION N°1 DU PLAN D'URBANISME

I.A - Les généralités

I.A.1- Le cadre général du projet communal de révision du PLU

La **commune de Saint-Just Chaleyssin** est maître d'ouvrage et autorité organisatrice du projet de révision n°1 du PLU communal.

Tel qu'il en a été délibéré dans la séance du conseil municipal du 18 septembre 2020, il s'agit d'un projet qui intéresse l'ensemble du territoire communal, même si la volonté de s'intéresser particulièrement au centre-bourg est clairement affichée.

Cette révision est nécessaire à la mise en œuvre du projet de centre-bourg, projet d'intérêt général qui vise notamment à offrir un logement pour tous (y compris la création d'une résidence pour les seniors), à favoriser le développement du commerce et les services de proximité, à créer des parkings supplémentaires, à s'adapter globalement à l'augmentation de la population.

C'est également l'occasion de réaffirmer la volonté de la commune de conserver les étendues agricoles existantes et de préserver les zones naturelles, de lutter contre l'étalement urbain tel que le préconise le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Nord Isère et la législation en vigueur.

Les objectifs de ce projet de révision sont les suivants :

- Recentrer la production de logements sur le centre bourg et mettre en œuvre les études pré-opérationnelles réalisées après l'approbation du PLU,
- Diversifier l'offre de logements, permettant de répondre aux besoins de tous les profils de ménages (logements plus petits, mixité sociale et intergénérationnelle, …),
- Mettre un terme à la dispersion de l'habitat, permettant la mise en œuvre du projet de développement du centre-bourg, mais également de limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces,
- Prendre en compte les besoins futurs liés aux équipements publics et à la capacité des réseaux,
- Conforter les commerces et services existants en centre-village et permettre leur développement,
- Maintenir les activités industrielles présentes sur le territoire et assurer leur pérennité au sein des zones d'activités, tout en ayant une gestion économe du foncier,
- Optimiser et sécuriser les déplacements, notamment les déplacements doux en centre-bourg et aux apports des principaux équipements,
- Préserver et mettre en valeur les espaces agricoles pour la pérennisation de l'activité économique agricole sur le territoire,
- Préserver et valoriser les espaces naturels remarquables (ZNIEFF, carrières, boisements, zones humides, pelouses sèches, …), les paysages et les ressources (notamment en eau potable),
- Prendre en compte les risques naturels en particulier à partir des aléas identifiés (carte des aléas) et les risques technologiques (liés notamment aux canalisations de transport de

matières dangereuses).

Analyse du Commissaire enquêteur

Je ne relève aucun élément, dans les documents qui définissent le cadre général du projet, susceptibles d'engendrer des difficultés dans le déroulement de l'enquête publique relative au projet de révision n°1 du plan local d'urbanisme engagé par la commune de Saint-Just Chaleyssin.

I.A.2- L'objet de l'enquête publique unique

L'objectif de l'enquête publique unique, prescrite par l'arrêté n° 2022-21 de Madame le Maire de Saint-Just Chaleyssin, en date du 21 novembre 2022, qui concerne le projet de révision n°1 du plan local d'urbanisme et l'élaboration du règlement local de publicité, vise à recueillir les avis et observations du public au regard des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la révision, selon les axes suivants :

1. Assurer un développement urbain maîtrisé et de qualité, respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager, qui recentre notamment la production de logements sur le centre-bourg,
2. Favoriser le développement des activités, en confortant l'équilibre entre le tissu commercial en centre-bourg et la pérennité des activités industrielles dans les zones d'activités,
3. Améliorer les équipements et infrastructures, notamment en sécurisant l'accès aux équipements existants et l'ensemble des modes de déplacements,
4. Préserver de toute nouvelle urbanisation les sites les plus sensibles aux phénomènes naturels (versants boisés, réseau bocager, zones humides, prairies sèches, secteurs pentus, …) et aux risques technologiques, notamment à proximité des pipelines, oléoduc et lignes HT et THT,
5. Préserver les zones agricoles, notamment en encourageant des types d'exploitation tenant compte des phénomènes et enjeux naturels de la commune ainsi qu'une reconquête du bâti agricole ancien,
6. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager de la commune, ainsi que les ressources naturelles, au nombre desquelles figurent les espaces naturels et agro-naturels, les zones humides, les continuités naturelles (trames vertes et bleues) et le domaine de la protection des masses d'eau, notamment sur le bassin versant de la Sévenne,
7. Fixer des objectifs de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain, cohérents avec les objectifs du développement communal, maintenant une urbanisation dans ses emprises actuelles, optimisant la capacité des équipements publics de même que la capacité du foncier destiné aux activités économiques.

Analyse du Commissaire enquêteur

Du constat qui ressort du diagnostic communal, ces orientations représentent un réel tournant entre la pratique issue de l'ancien POS et la volonté affichée par la commune d'orienter son action vers des pratiques de développement durable nettement plus marquées. En cela, le rôle pédagogique de l'enquête publique est de nature à pleinement jouer son rôle.

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

Le cadre juridique de l'enquête publique dont relève le projet de révision du PLU communal de Saint-Just Chaleyssin est fixé par les textes législatifs et réglementaires suivants :

- l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement, notamment en son article 3,
- le Code général des collectivités territoriales,
- le Code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27, concernant les modalités de l'enquête publique,
- le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-11 à L.153-26 (chapitre III – section 3) et L.153-31 à L.153-35 (chapitre III – section 5), concernant la révision du plan local d'urbanisme.

Par ailleurs, le projet est inclus dans les périmètres des documents d'aménagement et d'urbanisme suivants :

- la DTA (directive territoriale d'aménagement) de l'aire métropolitaine Lyonnaise, approuvée par décret en Conseil d'État n°2007-45 du 9 janvier 2007,
- le SRADETT (schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires), approuvé le 10 avril 2020,
- le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) du bassin Rhône Méditerranée 2022-2027, approuvé le 21 mars 2022,
- le SCoT (schéma de cohérence territoriale) Nord Isère, approuvé le 19 décembre 2012 et objet d'une révision approuvée le 12 juin 2019,
- le PLH (programme local de l'habitat) 2020-2026, approuvé le 13 février 2020 par la communauté de communes « Collines Isère Nord Communauté » (Coll'in),
- le PLU communal, assorti de son PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), approuvé le 26 mars 2016 et modifié (modifications simplifiées) les 30 juin 2016, 8 avril 2017 et 6 juillet 2018.

Dans les termes des articles L.123-6 et R.123-7 du code de l'environnement, une enquête publique unique est réalisée pour le projet de révision n°1 du plan local d'urbanisme communal et l'arrêté municipal correspondant fixe les modalités de cette procédure en parallèle avec l'élaboration du règlement local de publicité de Saint-Just Chaleyssin.

Il a fait l'objet des décisions administratives suivantes :

- La délibération du conseil municipal de Saint-Just Chaleyssin, en date du 18 septembre 2020, prescrivant la révision du PLU, définissant les objectifs poursuivis, fixant les modalités de concertation et actant le débat sur les orientations du PADD,
- La délibération du conseil municipal de Saint-Just Chaleyssin, en date du 2 septembre 2022, arrêtant le projet de révision du PLU et tirant le bilan de la concertation,
- La décision du président du Tribunal Administratif de Grenoble n° E22000164/38, en date du 5 octobre 2022, désignant Monsieur Étienne BOISSY en qualité de Commissaire enquêteur,
- L'arrêté n° 2022-21, en date du 21 novembre 2022, de Madame le Maire de Saint-Just

Chaleyssin, décidant de procéder à une enquête publique unique sur le projet de révision du PLU, sur la commune de Saint-Just Chaleyssin et sur le projet de règlement local de publicité, sur la commune de Saint-Just Chaleyssin.

I.A.4- La présentation succincte du projet communal de révision du PLU

Le projet de révision du PLU s'articule autour d'un certain nombre d'orientations en termes d'aménagement et de développement durables.

Celles-ci ont été déterminées dans le rapport de présentation, selon le processus d'aménagement suivant :

1. Un diagnostic communal, décliné selon plusieurs thématiques, parmi lesquelles la population, l'habitat, l'économie, l'agriculture, les équipements et réseaux, l'analyse urbaine, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
2. L'état initial du site et de son environnement, vu selon les milieux physique, naturel, humain et le paysage,
3. La justification d'une révision du PLU, par rapport aux choix retenus pour le PADD et les OAP,
4. L'évaluation des incidences des orientations du projet sur l'environnement, en terme de développement, de préservation des éléments naturels, biologiques, paysagers et patrimoniaux, d'amélioration des déplacements, de prévention et réduction des nuisances, de compatibilité avec les autres documents,
5. Les indicateurs d'évaluation des résultats de l'application du PLU, notamment concernant les volets « habitat et économie » et « environnement ».

Les orientations qui constituent le projet communal sont les suivantes :

A. Assurer un développement urbain maîtrisé et de qualité, respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager

- En recentrant le développement urbain sur le centre-village en termes de desserte (voiries et réseaux), d'équipements, de commerces et services, de diversification de l'habitat et de mise en valeur du cœur de village, dans le respect du patrimoine bâti, du patrimoine végétal identitaire du centre-village et de la partie de territoire à dominante rurale,
- En proposant, en centre-bourg, une offre d'habitat diversifiée (accession, location, offre sociale, types 1 à 4) et de qualité (architecturale, urbaine et paysagère), complétée par une résidence seniors, facilitant notamment le rapprochement du centre-bourg d'habitants devenus âgés, en même temps que des espaces dédiés à des modes de travail modernisés,
- En affichant, sur 10 ans, un objectif d'environ 120 logements (dont une centaine au sein d'une opération d'ensemble), complété par une réflexion sur 4 secteurs prioritaires du centre-village, en requalification et densification,
- En réhabilitant le parc ancien de manière cohérente avec les objectifs du SCoT et du PLH.
- En améliorant et sécurisant les déplacements doux ou actifs (à pied ou à vélo) en centre-bourg, ou vers les équipements proches du centre (connexion au centre-village du parc Moudru en particulier).

B. Favoriser le développement des activités

- En affichant clairement la vocation du territoire agricole, tout en permettant l'extension commerciale du centre-village et en préservant le foncier nécessaire au développement des zones d'activités.

C. Améliorer les équipements et infrastructures

- En complétant l'offre d'équipements (maison médicale, capacité d'accueil de l'école, complexe sportif) et en améliorant et sécurisant les accès et la visibilité au droit des équipements sportifs, culturels et de loisirs actuels, de même que sur l'ensemble des modes de déplacements et de stationnements (liaisons piétonnes en centre ancien, carrefour de la RD36, itinéraires piétons et VTT), sur la base de l'organisation déjà prévue par la Communauté de communes, besoins de PMR, stationnements
- En développant les communications numériques pour les entreprises, notamment par le chantier de la fibre optique du Département de l'Isère (objectif d'éligibilité 2024 des foyers et entreprises : 98 %).

D. Préserver de toute nouvelle urbanisation les sites les plus sensibles aux phénomènes naturels et aux risques technologiques

- En traduisant réglementairement les phénomènes naturels et aléas identifiés à la carte des aléas de février 2015 et validé par délibération n° 2015-01 du Conseil municipal (crues, inondations, ravinements, ruissellements et mouvements de terrain,
- En préservant les secteurs sensibles en matière d'environnement et de pratique agricole (versants boisés, réseau bocager, zones humides, prairies sèches, secteurs pentus, …),
- En prenant en considération les risques technologiques aux abords des canalisations de transport souterrain (pipelines et oléoducs) et à proximité des lignes à haute et très haute tension.

E. Préserver les zones agricoles

- En conservant une importante surface en zone agricole stricte afin de permettre des conditions optimales pour les exploitations en activité et l'éventualité d'un développement nouveau de la profession,
- En encourageant des méthodes d'exploitation respectueuses des caractéristiques naturelles de la commune (haies naturelles par exemple),
- En autorisant, de manière ponctuelle et sous réserve d'une desserte suffisante, les changements d'affectation d'un bâti agricole ancien ayant perdu sa fonction originelle.

F. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager de la commune, ainsi que les ressources naturelles

- En protégeant les espaces naturels remarquables de la commune (ZNIEFF identifiées au SRADDET, « carrière » en arrière du centre-bourg, versants boisés, pelouses sèches, zones humides, …) et les zones à enjeu paysager (environs de la chapelle de Saint-Just, par exemple), de même que les zones humides identifiées sur la commune (la Sévenne, Fontanil et Saint-Just) et repérer l'enjeu des combes qui rythment les reliefs Nord et Sud du territoire communal,
- En préservant les étendues agro-naturelles de la commune pour la diversité de leurs habitats propices à la biodiversité floristique et faunistique (combe de Chante-Merle, par exemple),
- En inscrivant les étendues boisées du territoire en Espace Boisé Classé (EBC), le réseau

bocager en qualité d'Élément Remarquable du Paysage (ERP) et en garantissant les continuités naturelles et écologiques (trames vertes et bleues), enjeux majeurs pour la commune en matière de biodiversité et de valorisation paysagère,

- En préservant les enjeux qualitatifs et quantitatifs du bassin versant de la Sévenne (actions du contrat de rivière des 4 vallées, portées par le SIRRA (Syndicat Isérois des Rivières Rhône Aval)) .
- En protégeant les ressources majeures d'alimentation en eau potable, identifiées au SDAGE et objet d'actions du contrat de rivière des 4 vallées (masses d'eau souterraines des « Alluvions des vallées de Vienne » et la « Nappe de la molasse miocène du bas Dauphiné entre les vallées de l'Ozon et la Drôme »),
- En assurant la protection du captage en eau potable de l'usine Danone (périmètres de protection et dispositions spécifiques),
- En ménageant des espaces de « respiration » entre les secteurs bâtis, notamment le long de la RD36, pour éviter de développer une urbanisation linéaire le long de cette infrastructure.

G. Fixer des objectifs de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain

- Par une densification de la construction cohérente avec les objectifs de développement (passer de 23 logements par hectare à 26 ou 29 sur plusieurs secteurs stratégiques totalisant 3,75 hectares) ; le secteur d'OAP n°1, situé en extension du centre-bourg et celui de l'OAP n°2, au nord du Parc Moudru font partie de cette intention,
- En maintenant l'urbanisation, autant que faire se peut dans ses emprises actuelles, en densifiant le centre-village sur une opération qui assure une mixité des fonctions, une préservation des espaces agricoles et naturels et une sauvegarde de l'aspect paysager du territoire,
- En optimisant la capacité des équipements publics, en adéquation avec la croissance démographique, sur des terrains déjà artificialisés et souvent identifiés par des emplacements réservés (stationnements, élargissement de voiries, liaisons en modes doux, extension du groupe scolaire et des bureaux de la mairie, …) ; quelques projets, parmi lesquels l'élargissement d'une partie de la rue du Bicentenaire, un projet de parking à l'Est du centre-village et l'extension du cimetière, échappent toutefois à cette consommation d'espaces non artificialisés, pour une une surface de 0,5 hectare environ.

Après avoir examiné le contenu du projet aux différents stades du processus d'aménagement, la commune de Saint-Just Chaleyssin estime que celui-ci répond aux exigences plurielles identifiées dans le cadre du diagnostic et les orientations d'aménagement qui le structurent. Par conséquent, ce projet est de nature à permettre à la commune de concilier l'accueil de nouveaux habitants en centre-bourg tout en respectant les équilibres entre ses enjeux agricoles, économiques, environnementaux et paysagers dans une logique de développement durable.

La mise en œuvre de ce projet est assurée par une évolution du règlement, d'une rédaction conforme aux prescriptions des articles R 123.4 à R. 123.12 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (autorisée par l'article 12 du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, maintenus en application jusqu'à la prochaine révision du PLU), vers une rédaction conforme aux articles R 151.9 à R. 151.53 du Code de l'Urbanisme.

Le zonage comporte, comme précédemment, des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), une zone agricole (A) et une zone naturelle (N), avec les évolutions principales suivantes :

- les dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel, sur l'ensemble des zones, sont significativement enrichies, sous forme thématique,
- sur l'ensemble des zones, sont identifiés des secteurs de protections liées à des enjeux de milieux naturels, dans lesquels sont interdits ou limités certains usages et affectations des sols, constructions et activités,
- une évolution des prescriptions écrites de chacune des zones.

Le projet de révision du PLU met également en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), telles que définie par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme :

- deux secteurs d'OAP en vue d'un développement urbain maîtrisé et de qualité visant à conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges autour d'une polarité renforcée d'équipements et de services de proximité :
  - un premier secteur, en vue de la requalification du centre-bourg et l'aménagement d'un foncier de trois hectares (OAP n°1),
  - un deuxième secteur, également en centre-bourg, d'accompagnement d'une division parcellaire, au Nord du parc Moudru, cohérente avec le tissu urbain environnant (OAP n°2),
- une OAP de type thématique visant la mise en valeur de l'activité agricole, de l'environnement, notamment des continuités écologiques, et du paysage, en préservant, notamment de toute urbanisation les sites les plus sensibles, et en valorisant le patrimoine agricole, naturel et paysager de la commune au niveau du réseau bocager constitué de haies, mais aussi de petits boisements complétant les massifs et versants boisés.

Analyse du Commissaire enquêteur

La présentation du projet m'apparaît tout à fait lisible et cohérente avec les exigences issues de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 précité, de l'approbation du SCoT révisé en date du 12 juin 2019, du constat relatif à la production quantitative et sectorielle (éparpillement sur le territoire communal) de logements depuis l'approbation du PLU communal en date du 25 mars 2016 et successivement modifié en 2016, 2017 et 2018 et d'autres considérations, notamment en termes de mise à jour de la prise en compte des risques naturels et technologiques.

La trame d'examen du projet répond aux exigences précitées avec une articulation autour du chapitre 3, de ***« justification du PLU »****, qui permet ensuite d'évaluer les incidences du projet et de quantifier ses résultats par rapport au diagnostic communal et à l'état du site et de l'environnement.*

Cette trame d'examen m'apparaît ainsi comme suffisamment étayée pour que le dossier puisse être présentée à l'avis du public et en recueillir les contributions ou observations.

I.A.5- La liste des pièces présentes dans le dossier d'enquête publique

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

- l'avis d'enquête publique,

- les annonces légales publiées dans les éditions de « Le Dauphiné Libéré » des 24 novembre et 15 décembre 2022,
- les annonces légales publiées dans les éditions de « L'Essor » des 25 novembre et 16 décembre 2022.

a - La note de présentation et autres informations liées à l'enquête publique

La note de présentation et la décision de la MRAE

- la note de présentation,
- la décision n° 2021-ARA-KKUPP-2617, en date du 25 juillet 2022, de la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes, décidant que le projet de révision n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Just Chaleyssin n'est pas soumis à évaluation environnementale.

La mention des textes qui régissent l'enquête publique

- la mention des textes qui régissent l'enquête publique

Les avis émis sur le projet

- l'avis de l'État :
  - avis émis par le Préfet de l'Isère (Service DDT/SANO), en date du 5 décembre 2022,
  - avis émis par le service Réseau de Transport d'Electricité (RTE), en date du 21 septembre 2022,
- l'avis du Syndicat mixte du SCoT Nord-Isère, en date du 1er décembre 2022,
- l'avis du Département de l'Isère, en date du 30 novembre 2022,
- l'avis de la CCI Nord-Isère, en date du 23 septembre 2022,
- l'avis du Délégué territorial de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), en date du 20 octobre 2022,
- l'avis du Syndicat des eaux de Septème, en date du 27 septembre 2022.

le bilan de la concertation

- le bilan de la concertation

les délibérations et autres pièces administratives

- la délibération du conseil municipal de Saint-Just Chaleyssin, en date du 18 septembre 2020, prescrivant la révision du PLU et actant le débat sur les orientations générales du PADD,
- la délibération du conseil municipal de Saint-Just Chaleyssin n° 2022/52, en date du 2 septembre 2022, arrêtant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU,
- la décision du président du Tribunal Administratif de Grenoble n° E22000164/38, en date du 5 octobre 2022, désignant Monsieur Étienne BOISSY en qualité de Commissaire enquêteur,

- l'arrêté n° 2022-21, en date du 21 novembre 2022, de Madame le Maire de Saint-Just Chaleyssin, de mise à l'enquête publique unique relative à la révision du PLU et à l'élaboration du règlement local de publicité.

b - le projet de révision du PLU de Saint-Just Chaleyssin

1. Le rapport de présentation (RP) et ses annexes

- A1 – la carte des aléas (plan)
- A2 – la carte des aléas (rapport)
- A3 – la grille aléas/zonages/doctrine 2005/version 2016
- A4 – les fiches Mirnat
- A5 – la carte argiles DDT-mars 2020
- A6 – la plaquette retrait gonflement des argiles

2. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
4. Le règlement

- 41 – le règlement (partie écrite)
- 42a – le document graphique du règlement 1/5000
- 42b – le document graphique du règlement 1/2000
- 42c – le document graphique du règlement – secteurs en assainissement collectif (AC) et non collectif (ANC)

5. Les annexes

- 51 – les servitudes d'utilité publiques (SUP)
  - 511 liste récapitulative SUP
  - 512 carte 1 SUP
  - 513 carte 2 SUP
  - 514 arrêté préfectoral DUP captage plaine
  - 515 courrier RTE
  - 516 courrier TRAPIL
- 52 – les annexes sanitaires
  - 52a alimentation en eau potable (3 documents)
  - 52b défense incendie (1 document)
  - 52c assainissement (11 documents, y compris l'étude de l'extension du centre-bourg)
  - 52d électricité (1 document)
  - 52e déchets (1 document)
- 53 – les arrêtés préfectoraux

- 54 – la réglementation semis et plantations

La conception technique de ce dossier a été confié aux bureaux d'études dont les coordonnées sont les suivantes :

- **Cabinet URBA 2P (Nathalie PONT)**
  28 montée Saint-Claude – 69640 COGNY
  Tél : + 33 4 74 09 18 46 / + 33 6 85 70 32 59 – Email : nathalie.pont@urba2p.fr

  en partenariat avec :

- **Réflex Environnement (Eric BRUYERE, gérant)**
  4 allée de l'Expansion
  69340 FRANCHEVILLE

Analyse du Commissaire enquêteur :

Le dossier d'enquête publique constitué des pièces ci-dessus répertoriées et réalisé par l'équipe de conception sous la direction de Madame Nathalie PONT, Urbaniste, présente un contenu et une présentation qui m'ont permis d'intégrer très efficacement le projet communal de révision du PLU.

Je n'ai pas d'observation à formuler sur les pièces administratives du dossier produite par la commune de Saint-Just Chaleyssin, antérieurement à ma désignation de commissaire enquêteur, sinon une organisation tout à fait performante de la procédure d'élaboration des études en vue de la mise du projet à l'enquête. Concernant l'arrêté de mise à l'enquête du 21 novembre 2022 et l'avis d'enquête publique correspondant, ces pièces m'ont été soumises en minutes, sur lesquelles j'ai formulé mes observations en temps utile.

Concernant le dossier proprement dit, il appelle peu d'observations de ma part.

- *Rapport de présentation :*

  Pas de remarque de fond de ma part.

- *Règlement écrit :*

  page 10 : rajouter en pied du paragraphe « zones naturelles agricoles ou forestières », la référence à l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme

  pages 18 à 21 : rajouter, chaque fois qu'il est possible, la référence aux numéros d'articles des codes (exemple : L 111-23 du Code de l'Urbanisme, pour la restauration d'une ruine L111-15 pour la reconstruction à l'identique),

  pages 29 et suivantes : les numéros d'articles du chapitre « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel », du type « Article RI, RI1, RI2 1 - » ne sont pas faciles à lire ; une écriture du type « Article 1 - RI, RI1, RI2 - » pourrait être plus adaptée,

  pages 58, 59, 72, 73 : insérer, après les premiers paragraphes des articles U 1, U 2, Ui 1, Ui 2 (« Dans les sous-secteurs exposés ... »), les rappels « Sont interdites : » et « Sont admis sous conditions particulières : » figurant dans les zones A (pages 88 et 89) et N (pages 101 et 102).

- *Règlement graphique :*

  Il m'apparaît nécessaire d'améliorer les documents en les complétant par les numéros de parcelles, si possible avec une meilleure lisibilité des lieu-dits. L'indication des

numéros de parcelle sera limitée aux chiffres, sans indication de la section (exemple « 454 » et non « 000 B 02 454 »).

II LE RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ

II.A - Les généralités

II.A.1- Le cadre général de l'élaboration du règlement local de publicité

La loi du 12 juillet 2010 (loi Grenelle II) a modifier le régime de l'affichage extérieur celui des règlements locaux de publicité (RLP), cette procédure d'élaboration étant désormais décentralisée avec un transfert de la compétence à la commune.

Actuellement, en l'absence de RLP sur le territoire communal, celui-ci est soumis au règlement national de publicité (RNP) défini par le code de l'environnement.

L'article L581-14 du code de l'environnement dispose que le RLP est élaboré (ou révisé …) conformément aux procédures d'élaboration ou de révision des PLU, définies par le Code de l'urbanisme, avec ses différentes étapes de prescription, concertation, arrêt de projet, avis des personnes publiques, enquête publique et approbation.

Dans le cadre de sa délibération du 18 décembre 2020, la commune de Saint-Just Chaleyssin a donc décidé d'élaborer son RLP dans une démarche conjointe à la révision du PLU engagée par délibération du 18 septembre 2020, selon des objectifs précis (garantir un cadre de vie de qualité, préserver une image attractive de la commune, limiter la consommation énergétique liée à l'affichage publicitaire) et en fixant des modalités de concertation (information et échange avec le public).

Cette délibération prescrit l'élaboration du RLP en association avec les personnes publiques concernées (État, Région, Département, chambres consulaires, syndicat mixte du SCoT Nord-Isère, CC Collin's).

Analyse du Commissaire enquêteur

Il importe que les intentions de la délibération de prescription du projet soient corroborées par le contenu du dossier soumis au public dans le cadre de l'enquête publique, ce qui a été le cas.

II.A.2- L'objet de l'enquête publique unique

L'objectif de l'enquête publique unique, prescrite par l'arrêté n° 2022-21 de Madame le Maire de Saint-Just Chaleyssin, en date du 21 novembre 2022, qui concerne le projet de révision n°1 du plan local d'urbanisme et l'élaboration du règlement local de publicité, vise à recueillir les avis et observations du public au regard des objectifs du projet, tels qu'ils ressortent du rapport de présentation :

1. la garantie d'un cadre de vie de qualité
    - prendre en compte la qualité des paysages (urbain, périurbain et naturel)
    - créer une ambiance urbaine et qualitative en centre-bourg
    - affirmer les exigences d'intégration des dispositifs de publicité et des enseignes

- limiter la pollution visuelle

2. préserver une image attractive de la commune
   - renforcer l'attractivité du centre-bourg et de la zone d'activités par une meilleure lisibilité des activités et un environnement qualitatif
   - mettre en valeur les commerces du centre-bourg par l'efficacité et la qualité des dispositifs de communication commerciale
   - prendre en compte les besoins spécifiques nécessaires aux équipements et à l'organisation des événements qu'ils drainent
3. limiter la consommation énergétique liée à l'affichage publicitaire

Analyse du Commissaire enquêteur

l'affichage de ces objectifs fait suite à une démarche de constatation réglementaire et territoriale, basée sur la situation actuelle d'une commune gérée par des règles nationales et l'évolution possible vers des prescriptions adaptées aux schémas locaux. Cette approche intéressante sera confirmée par la présentation du projet proprement dit.

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

Le cadre juridique de l'enquête publique dont relève l'élaboration du règlement local de publicité rejoint celui du projet de révision du PLU communal de Saint-Just Chaleyssin (§ II.A.3 ci-dessus), auquel viennent se rajouter les textes des lois suivants :

- la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE),
- la loi n° 2021-1104, dite Climat et résilience, du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique.

Ces textes durcissent sensiblement le droit de l'affichage publicitaire et des enseignes et renforcent le pouvoir de police de la publicité du maire, ainsi que les mesures de police pouvant être inscrites par le maire dans le RLP.

Le cadre de l'enquête a fait l'objet des décisions administratives suivantes :

- La délibération du conseil municipal de Saint-Just Chaleyssin, en date du 18 décembre, prescrivant l'élaboration du règlement local de publicité, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation préalable,
- La délibération du conseil municipal de Saint-Just Chaleyssin, en date du 2 septembre 2022, arrêtant le bilan de la concertation et le projet d'élaboration du règlement local de publicité,
- La décision, précitée au paragraphe I.A.3, du président du Tribunal Administratif de Grenoble n° E22000164/38, en date du 5 octobre 2022,
- L'arrêté précité au paragraphe I.A.3, n° 2022-21, en date du 21 novembre 2022, de Madame le Maire de Saint-Just Chaleyssin, décidant de procéder à une enquête publique unique.

II.A.4- La présentation du projet d'élaboration du règlement local de publicité

Le projet d'élaboration du règlement local de publicité s'articule autour d'un certain nombre d'orientations, déterminées dans le rapport de présentation :

1. un axe réglementaire présentant :

- les familles de publicités, l'élaboration et le contenu du RLP,
- la situation réglementaire du territoire communal avant élaboration du RLP,

2. un axe territorial selon deux volets :
   - le type d'urbanisation de la commune, de population, d'activités et de points sensibles,
   - la présentation du territoire selon sa structuration et ses paysages,
3. les éléments justifiant l'élaboration d'un règlement local de publicité :
   - au regard de la situation de l'affichage avant le RLP, notamment en secteurs d'activités et de commerces,
   - les enjeux de l'élaboration du RLP, au regard des observation de terrain, du concept d'agglomération et des objectifs en fonction des sensibilités paysagères,
   - les objectifs du RLP, déjà cités mais issus des phases précédentes et en cohérence avec les orientations du PLU,
   - les orientations du RLP, dans le prolongement des objectifs, en vue de **limiter l'impact** des dispositifs publicitaires, définir l'aspect de l'**affichage temporaire événementie**l, améliorer la **lisibilité des enseignes**, adapter les **horaires d'extinction** nocturne des vitrines, remplacer les préenseignes par une **signalisation routière homogène**,
4. un volet explicatif des choix qui représente la colonne vertébrale du projet avec :
   - la composition du dossier de RLP,
   - le choix de trois zones réglementées (ZR1, ZR2, ZR3),
   - les dispositions du règlement,
   - la synthèse des orientations du PLU sous forme de tableau.

Le projet d'élaboration du règlement local de publicité s'articule autour d'un certain nombre d'orien

Analyse du Commissaire enquêteur

La présentation des documents constitutifs du projet est parfaitement limpide et exploitable, non seulement en termes de règles, mais de justification de ces règles.

Cette logique ne devrait pas laisser de place à l'improvisation, tant il est connu que le domaine concerné prête souvent le flanc à des interprétations préjudiciables en terme de droit, mais aussi de sécurité et d'esthétique.

Quelques réserves ou recommandations devront toutefois être levés dans le dossier final :

- *le code EB10, utilisé sur la cartographie du rapport de présentation et le règlement pour le panneau de sortie d'agglomération, devra être remplacé par le code EB20,*
- *l'arrêté n° 2022-22 du 21 novembre 2022 de Madame le Maire, devra figurer en annexe n°4 du règlement,*
- *l'échelle des pièces graphiques du règlement devra être agrandies pour leur conférer une meilleure lisibilité.*

II.A.5- La liste des pièces présentes dans le dossier d'enquête publique

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

- l'avis d'enquête publique,
- les annonces légales publiées dans les éditions de « Le Dauphiné Libéré » des 24 novembre et 15 décembre 2022,
- les annonces légales publiées dans les éditions de « L'Essor » des 25 novembre et 16 décembre 2022.

a - La note de présentation et autres informations liées à l'enquête publique

La mention des textes qui régissent l'enquête publique

- la mention des textes qui régissent l'enquête publique

Les avis émis sur le projet

- l'avis de l'État, émis par le Préfet de l'Isère (Service DDT/SASE), en date du 20 septembre 2022,
- l'avis de la CCI Nord-Isère, en date du 21 septembre 2022.

le bilan de la concertation

- le bilan de la concertation

les délibérations et autres pièces administratives

- La délibération du conseil municipal de Saint-Just Chaleyssin, en date du 18 décembre, prescrivant l'élaboration du règlement local de publicité, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation préalable,
- La délibération du conseil municipal de Saint-Just Chaleyssin, en date du 2 septembre 2022, arrêtant le bilan de la concertation et le projet d'élaboration du règlement local de publicité,
- la décision du président du Tribunal Administratif de Grenoble n° E22000164/38, en date du 5 octobre 2022, désignant Monsieur Étienne BOISSY en qualité de Commissaire enquêteur,
- l'arrêté n° 2022-21, en date du 21 novembre 2022, de Madame le Maire de Saint-Just Chaleyssin, de mise à l'enquête publique unique relative à la révision du PLU et à l'élaboration du règlement local de publicité..

b - le projet d'élaboration du règlement local de publicité

1. Le rapport de présentation
2. Le règlement et ses annexes :
   - Annexe 1 : le document graphique dénommé « zonage » faisant apparaître les zones
   - Annexe 2 : le document graphique faisant apparaître le secteur protégé
   - Annexe 3 : le document graphique faisant apparaître les limites d'agglomération et l'agglomération
   - Annexe 4 : l'arrêté municipal fixant les limites d'agglomération (page de garde)

3. Les fiches synthétiques :
   - la fiche synthétique de la zone réglementée ZR1 : secteurs résidentiels majoritaires
   - la fiche synthétique de la zone réglementée ZR2 : secteurs de centre-bourg
   - la fiche synthétique de la zone réglementée ZR3 : secteurs hors agglomération

La conception technique de ce dossier a été confié aux bureaux d'études dont les coordonnées sont les suivantes :

- **Cabinet URBA 2P (Nathalie PONT)**
  28 montée Saint-Claude – 69640 COGNY
  Tél : + 33 4 74 09 18 46 / + 33 6 85 70 32 59 – Email : nathalie.pont@urba2p.fr

  en partenariat avec :

- **Réflex Environnement (Eric BRUYERE, gérant)**
  4 allée de l'Expansion
  69340 FRANCHEVILLE

Analyse du Commissaire enquêteur :

Mon analyse du contenu de ce dossier rejoint, en tout point, celle qui figure dans le paragraphe précédent II.A.4 : « liste des pièces présentes dans le dossier d'enquête ».

III L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

III.A - L'organisation de l'enquête publique

III.A.1- La désignation du commissaire enquêteur

Par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble n° E22000164/38, en date du 5 octobre 2022, Monsieur Étienne BOISSY a été désigné, en qualité de Commissaire enquêteur, pour l'enquête publique unique sur le projet de révision du PLU et sur le projet de règlement local de publicité de la commune de Saint-Just Chaleyssin.

III.A.2- L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique

Par arrêté n° 2022-21, en date du 21 novembre 2022, Madame le Maire de Saint-Just Chaleyssin, décidé l'ouverture de l'enquête publique unique sur le projet de révision du PLU et sur le projet de règlement local de publicité de la commune de Saint-Just Chaleyssin.

III.A.3- Les visites des lieux et réunions avec le porteur du projet

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

- Mercredi 7 décembre 2022, de 14h00 à 17h00, rencontre avec Monsieur Michel CARLES, Premier adjoint en charge de l'urbanisme et Monsieur Alexandre TÊTE, Responsable des affaires générales, pour effectuer une visite générale du territoire communal, faire le point sur le contenu et l'avancement du dossier (avis des personnes associées, notamment) et

procéder au visa des pièces du dossier, coter et parapher le registre d'enquête à feuillets non mobiles qui sera mis à la disposition du public.

- Vendredi 16 décembre 2022, de 9h00 à 10h00, un rendez-vous téléphonique auquel participaient Monsieur CARLES et Monsieur TÊTE, a permis de faire un point d'étape sur le contenu des contributions et la réception des avis des personnes publiques associées, permettant d'envisager les modalités de levée des réserves émises par les services qui ont émis un avis formalisé.
- Vendredi 20 janvier 2023, à 11h00, remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête (annexe n°3) à Madame le Maire de Saint-Just Chaleyssin et à Monsieur CARLES, Premier adjoint.
- Du 15 janvier au 13 février 2023 : Rédaction du rapport d'enquête publique et de ses conclusions séparées.
- Lundi 13 février 2023, à 15h00 : Remise à Madame le Maire de Saint-Just Chaleyssin et à Monsieur CARLES, Premier adjoint du rapport d'enquête publique et de ses conclusions séparées, avec copie adressée à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble.

III.A.4- L'indication des mesures de publicité

L'information du public

Elle a été réalisée conformément à la réglementation, les habitants de la commune ayant été informés du projet de révision n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Just Chaleyssin, par la publicité réglementaire dans la presse accréditée, les avis d'enquête publique apposés en mairie, sur les panneaux d'affichages municipaux et sur le panneau à message variable, une publicité sur le site internet de la commune et une information sur l'application « Illiwap ».

Les journaux

L'avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux habilités, **dix sept et dix huit jours** avant le début de l'enquête, dans les éditions du jeudi 24 novembre 2022 du quotidien « le Dauphiné Libéré » et du vendredi 25 novembre 2022 de l'hebdomadaire d'informations locales et régionales « L'Essor – édition 38 ».

Une deuxième parution a eu lieu **trois et quatre jours** après le début de l'enquête, dans les mêmes publications : « le Dauphiné Libéré », dans son édition du jeudi 15 décembre 2022 et « L'Essor – édition 38 » dans celle du vendredi 16 décembre 2022.

Les affichages légaux

Dès la transmission de l'avis d'enquête publique aux publications précitées, la commune a procédé à l'affichage de l'avis d'enquête publique sur les panneaux d'affichages municipaux suivants :

- le panneau d'entrée de la Mairie,
- la porte d'entrée du Clos Moudru,
- le panneau d'affichage, route du Stade, à l'extérieur du gymnase du complexe sportif (une affiche, visible à l'intérieur, est également présente dans le hall de ce même gymnase).

Ces emplacements sont bien ciblés dans le sens où, autant le Clos Moudru que le complexe sportif, drainent une fréquentation régulière de particuliers et d'associations.

Le panneau à message variable

L’avis de mise à l’enquête publique a été présent sur le panneau à message variable (PMV) piloté par la commune, situé rue du 8 mai 1945.



Le panneau d’entrée de la Mairie



La porte d’entrée du Clos Moudru



Le panneau à message variable au centre-village



Le panneau d’affichage, route du Stade

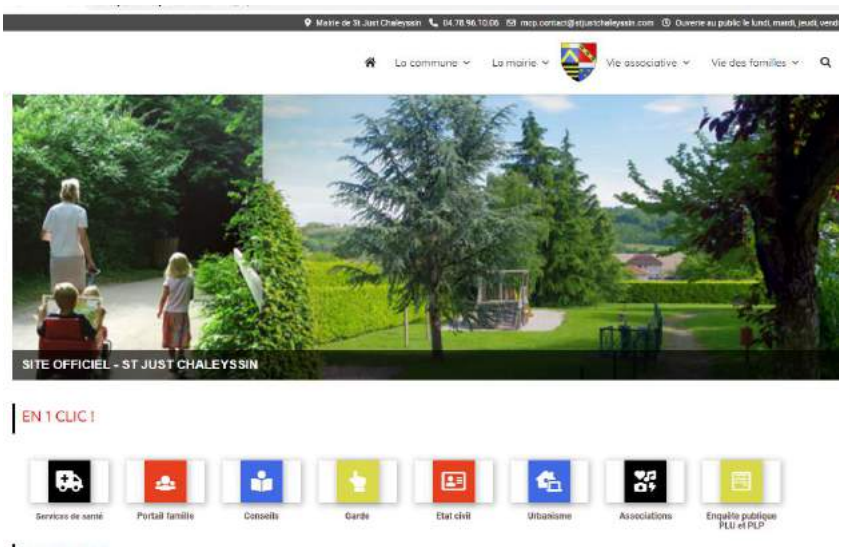
(crédit photo : Étienne Boissy)

J'ai pu constater le maintien de ces affichages, à l'occasion de mes passages sur place, lors de la réunion en Mairie du mercredi 7 décembre 2022 et en marge de mes permanences des mercredi 21 décembre 2022, jeudi 5 et samedi 14 janvier 2023.

Enfin, celui-ci a été validé selon les termes du certificat d'affichage, établi par Madame le Maire en date du 16 janvier 2023 et qui figure en annexe n°5 au présent rapport.

<u>La publicité sur le site internet communal</u>

Au niveau local, l'avis de mise à l'enquête publique était publié sur la page « urbanisme » du site internet de la commune. J'ai demandé la présence de cet avis de façon plus apparente sur la page d'accueil du site, ce qui a été réalisé sans délai: https://www.stjustchaleyssin.com/index.php/fr/



La publication de l'avis d'enquête publique en page d'accueil du site internet de la commune

L'information relayé sur le réseau social « Illiwap »

L'information partagée sur ce réseau social assure une communication moderne aux abonnés.



Publication de l'avis d'enquête publique sur l'application « Illiwap »

III.A.5- La mise à disposition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique, dont la composition a été présentée 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 de Saint-Just Chaleyssin, 220 place Fernand Rey, 38540 Saint-Just Chaleyssin, les lundis, mardis, jeudis, vendredis et samedis de 8h00 à 12h00, ainsi que le mercredi 21 décembre de 9h00 à 12h00 et le jeudi 5 janvier 2023 de 16h00 à 19h00.

En version électronique, le dossier a été accessible, pendant toute la durée de l'enquête :

- sur l'adresse du registre dématérialisé : https://www.registre-dematerialise.fr/4319 ,
- sur l'adresse : https://www.stjustchaleyssin.com/index.php/fr/la-commune/urbanisme de la page « urbanisme » du site internet de la mairie,
- sur un poste informatique en accès gratuit au site internet, mis à la disposition du public en mairie de SAINT-JUST CHALEYSSIN, aux jours et heures énoncés ci-dessus.

III.B - Le déroulement de l'enquête publique

III.B.1- L'organisation de l'enquête publique

Cette enquête s'est déroulée dans une ambiance tout à fait favorable, les interlocuteurs essentiels du commissaire enquêteur étant Monsieur Michel CARLES, Premier adjoint en charge de l'urbanisme à la Mairie de Saint-Just Chaleyssin et Monsieur Alexandre TÊTE, Responsable des affaires générales, selon une organisation qui a permis à chacun d'avoir accès au dossier et d'apporter ses contributions au projet.

Ainsi, 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, en réservant notamment deux créneaux exceptionnels d'ouverture de la Mairie (mercredi 21 décembre 2022, de 9h00 à 12h00 et jeudi 5 janvier 2023, de 16h00 à 19h00), et une dernière permanence en fin de semaine, à savoir le samedi 14 janvier 2023, 8h30 à 11h00.

III.B.2- Les permanences réalisées

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 12 décembre 2022, à 9h00 au samedi 14 janvier 2023, à 11h00, comme spécifié dans l'arrêté n° 2022-21 de Madame le Maire en date du 21 novembre 2022, qui a précisé les dates et horaires des permanences en mairie du commissaire enquêteur :

- lundi 12 décembre 2022, de 9h00 à 12h00,
- mercredi 21 décembre 2022, de 9h00 à 12h00,
- jeudi 5 janvier 2023, de 16h00 à 19h00,
- samedi 14 janvier 2023, de 8h30 à 11h00.

III.B.3- La réunion publique de concertation

En marge de la procédure d'élaboration du projet de révision du PLU, la commune de Mairie de Saint-Just Chaleyssin a organisé une réunion publique de concertation en date du 17 juin 2022 selon les items suivants :

- le bilan du PLU,
- les orientations générales du PADD,
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- la traduction des orientations du PADD en règlement.

Cette réunion, animée par le conseil municipal (Monsieur Michel Carles, 1er adjoint, Madame Bernadette Bieuvelet et Monsieur Michel Rage, membre de la commission urbanisme, avec le concours de Madame Nathalie Pont, urbaniste en charge de la procédure, a permis de réunir environ quatre-vingt personnes d'un large public et d'apporter réponse à la plupart de leurs questions.

À cette occasion, un diaporama disponible sur le site web communal, lors de la rédaction du rapport (https://www.stjustchaleyssin.com/images/presentation-revision-PLU-reunion-publique.pdf), a servi de fil conducteur à la présentation, dont un compte-rendu a été rédigé en date du 13 octobre 2022.

La présentation du projet en matière de création de logements, supérieure aux limites assignées par le SCoT, a précisé la nécessité de cette révision, qui s'impose pour repartir sur les bases d'une période de dix ans et assurer le développement souhaité du projet en centre village.

Les membre de la commission urbanisme du conseil municipal ont présenté les orientations du PADD et les différentes composantes du projet communal autour des OAP du centre-bourg, de l'adaptation du zonage au projet communal et de la présence des emplacements réservés.

La seconde partie de la réunion a été réservée à la réponse aux questions des participants.

À l'issue de cette réunion de concertation, la commune n'a pas exprimé la nécessité d'organiser de nouvelles actions de communication du même type.

III.B.4- La comptabilisation des observations et contributions

L'enquête publique a permis l'expression du public, dont les représentants ont produit les contributions qui figurent ci-après :

1. Trente sept contributions (35) déposées sur le registre d'enquête papier :
   - cinq contributions (5), en permanence n°1 du lundi 12 décembre 2022, comprenant un courrier papier,
   - cinq contributions (5), en permanence n°2 du mercredi 21 décembre 2022, comprenant un courrier papier,
   - six contributions (6), en permanence n°3 du jeudi 5 janvier 2023, comprenant un courrier papier ou pièces jointes,
   - treize contributions (13), en permanence n°4 du samedi 14 janvier 2023, comprenant deux courriers papier ou pièces jointes,
   - six contributions (6), en dehors des permanences comprenant trois (3) courriers papier.
2. Quatorze contributions (14) déposées sur le registre d'enquête dématérialisé (web), ou par l'intermédiaire de la la messagerie électronique (email) dédiée à l'enquête publique, accompagnées ou non de pièces jointes,
3. Deux contributions (2) exprimée verbalement

Analyse du Commissaire enquêteur

Cette comptabilisation des contributions fait ressortir un intérêt du public pour la procédure engagée par la commune et l'intérêt de l'enquête en sus des mesures de publicité et de concertation mise en place durant les phases d'étude du projet.

III.B.5- La clôture de l'enquête publique

À la suite des permanences tenues en mairie de Saint-Just Chaleyssin, j'ai procédé, sur place, le samedi 14 janvier 2023, à la clôture du registre d'enquête que j'ai remis à Madame le Maire.

J'ai présenté la synthèse de l'enquête publique, telle qu'elle figure en annexe n°3 au présent rapport, à Madame le Maire de Saint-Just Chaleyssin et à son Premier adjoint, Monsieur CARLES, en réunion du vendredi 20 janvier 2023. Le mémoire en réponse de la commune, en date du 3 février 2023, m'est parvenu dans le délai requis (cf annexe n°4 au présent rapport).

Puis, en ma qualité de commissaire enquêteur, j'ai 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 Madame le Maire au conseil municipal, qui en délibérera pour décider des suites de l'enquête publique et de l'approbation du projet.

III.C - Synthèse des avis des personnes publiques associées au projet

III.C.1- L'association des personnes publiques associées au projet

Les personnes publique associées, mentionnées aux articles L153-11, L153-16, L132-7, L132-9 du code de l'urbanisme, ont reçu notification du projet communal. La mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (MRAE) a également été consultée au titre d'une demande d'examen du dossier, au cas par cas, présentée le 30 mai 2022.

Indépendamment de la MRAE, des avis ont été formalisés par les personnes publiques suivantes : l'État, la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Isère (CDPENAF), le Syndicat mixte du SCoT Nord-Isère, le Département de l'Isère, la CCI Nord-Isère, l'INAO, le Syndicat des eaux de Septème.

Les avis non formalisés par les autres personnes publiques associées, sont réputés tacitement favorables au projet.

III.C.2- Les avis des personnes publiques associées au projet

Les contenus des avis formalisés, émis à l'issue de la consultation des personnes publiques associées, figurent in extenso en annexe n°1 et sont restitués ci-dessous sous forme synthétique :

a - concernant le projet de révision du PLU

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 la

commune de Saint-Just Chaleyssin le 30 mai 2022, pour l'examen au cas par cas du projet de révision n°1 de son PLU, a stipulé, en application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme (articles R104-1 à R104-39), par décision en date du 25 juillet 2022, que le projet de révision n°1 du PLU de Saint-Just Chaleyssin n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Avis de l'État – Préfecture de l'Isère (DDT/SANO)

Dans son avis, en date du 5 décembre 2022, le service de l'État (Préfecture38/DDT/SANO) a émis, sur le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Just Chaleyssin, un **avis favorable assorti de réserves**, qui appellent la modification du document en conséquence et de quelques observations contribuant à la qualité du dossier. Cet avis est complété par la lettre prescriptive du service RTE, en date du 21 septembre 2022.

Les réserves de l'État concernent :

- démontrer à quel besoin répond la « résidence séniors » projetée en centre-bourg et adapter les pièces du projet en conséquence,
- compléter l'OAP du centre-bourg par un échéancier de réalisation des équipements,
- préciser, dans les emplacements réservés en zone U ou AU, les surfaces à partir desquelles les constructions sont interdites et les dates limites de levées des servitudes,
- joindre au PLU la nouvelle convention commune/Danone et démontrer que le contrat de traitement des eaux est respecté, sinon restreindre la production de nouveaux logements en assainissement collectif sur le territoire communal,
- justifier efficacement la prise en compte et la traduction graphique des risques naturels ainsi que la bonne déclinaison de la doctrine locale,
- vérifier l'adéquation du zonage des risques naturels à leur situation en zones urbanisées ou non urbanisées de la commune,
- adapter, si nécessaire, les pièces du PLU à la prise en compte des servitudes liées aux ouvrages RTE et intégrer les dispositions générales et particulières énoncées par le courrier du 21 septembre 2022.

D'autre part, les quelques observations contribuant à la qualité du dossier concernent les risques naturels au niveau du rapport de présentation (pages 100, 185, 221), du règlement graphique (détails matériels), du règlement écrit, en page 29 (numérotation), 32 (extension de texte à toutes les zones en aléa inondation) et 42 (mise en valeur non justifiée du texte de l'article RV2) ainsi que le volet de la qualité de l'air et des nuisances sonores, bien pris en compte dans le rapport de présentation, mais qui mériterait de l'être aussi dans le PADD et l'OAP.

Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Isère (CDPENAF)

Dans son avis, en date du 12 décembre 2022, la CDPENAF émet un **avis favorable** au projet de révision du PLU qui porte sur deux points :

- un **avis favorable** concernant les possibilités d'évolution des extensions et annexes des habitations situées en zone agricole ou naturelle,
- un **avis est favorable** au STECAL Ai **sous réserve** de circonscrire son périmètre autour des bâtiments existants et de mettre le rapport de présentation en cohérence avec les dispositions du règlement.

Avis du Syndicat mixte du SCoT Nord-Isère, en date du 1er décembre 2022,

Dans son avis, en date du 1er décembre 2022, le Syndicat mixte du SCoT Nord-Isère émet un **avis favorable** au projet de révision du PLU sur deux points :

, assorti d'**une réserve** et de quelques remarques. Il souligne notamment les efforts important entrepris par la commune pour aboutir à un projet en accord avec les enjeux du SCoT, tout en souhaitant que cette compatibilité avec les objectifs du SCoT soit encore renforcée sur les points suivants :

- une **réserve** émise par le Syndicat mixte : la problématique des 40 hébergements de la « résidence séniors » qui, en fonction du conventionnement dont elle fait ou non l'objet, conduisent au respect des 110 à 120 logements sur le temps du PLU ou s'expliquent par le rôle important de la commune dans la vitalité des espaces ruraux,
- quelques **remarques** à prendre en compte pour une clarté tout à fait affirmée entre les diverses pièces du projet :
  - harmoniser les objectifs de logements sociaux entre les documents SCoT et PLU et au sein même des pièces composant le PLU,
  - justifier les possibilités d'extension des zones d'activités de « la montée de Gravetan » et « des Verchères » respectant les critères du DOO du SCoT, dans le cadre d'une ouverture à l'urbanisation des deux zones précitées,
  - traduire clairement, dans le règlement des zones UI, ce qui interdit, sur le territoire communal, le développement de l'activité logistique,
  - identifier, au plan de zonage, les sentiers issus du PIDPR et les itinéraires cyclables, qui pourraient faire l'objet d'une protection,
  - mobiliser des outils permettant de garantir une insertion qualitative dans son environnement, le projet d'espace de santé du centre-bourg issu d'un changement de destination,
  - Pour plus de clarté apporter une meilleure résolution à la cartographie de l'OAP thématique.

Avis du Département de l'Isère

Dans son avis en date du 30 novembre 2022, le Département de l'Isère émet un **avis favorable** sur la projet de révision du PLU communal, moyennant les quelques observations suivantes :

- Routes départementales :
  - associer le Département, dès les phases pré-opérationnelles, à tous travaux impactant la voirie départementale,
  - conserver les capacités des routes départementales,
  - respecter le référentiel des aménagements de sécurité routière (plateaux, chicanes …).
- Action sociale :
  - le Département sera attentif à la garantie d'objectifs de mixité sociale (majoration des objectifs de production des logements sociaux, offre en accession sociale …).

Avis de la CCI Nord-Isère

Dans son avis en date du 23 septembre 2022, la CCI Nord-Isère émet un **avis favorable** sur le projet de révision du PLU communal, tout en soulevant, dans un contexte de raréfaction du foncier, l'absence de règle sur la densité. Cette remarque pourrait donner lieu à un courrier justificatif.

Avis de l'INAO

Dans son avis en date du 20 octobre 2022, le Délégué territorial de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) ne manifeste **pas d'opposition au projet**, dans la mesure où le projet communal n'a pas d'incidence directe sur les IGP concernés sur le territoire de Saint-Just Chaleyssin (IGP « Emmental français Est-Central », IGP viticole « Isère », IG « Gnépi des Alpes ».

Il précise que les changements de destination des bâtiments en zone agricole et/ou naturelle ne devront pas compromettre l'activité agricole. Toutes les mesures de préservation (haies, anti-dérive, reculs, etc …) devront être à la charge des pétitionnaires, donc sur l'emprise de leur tènement et non pas à la charge des agriculteurs et sur leur surface de production.

A titre indicatif, le Délégué territorial fait remarquer que « le règlement graphique et les OAP traduisent globalement les objectifs *(du PADD)* en limitant le développement de l'urbanisation en continuité de l'existant et en réduisant la consommation d'espace à 3,16 ha sur les 10 prochaines années (contre une consommation passée de 16,34 ha sur les 10 dernières années) ».

Avis du Syndicat des eaux de Septème

Dans son avis en date en date du 27 septembre 2022, le syndicat des eaux de Septème signifie n'avoir **aucune observation à formuler**.

b - Concernant l'élaboration du RLP

Avis de l'État – Préfecture de l'Isère (DDT/SASE)

Dans son avis, en date du 20 septembre 2022, le service de l'État (Préfecture38/DDT/SASE) a émis, sur le projet d'élaboration du règlement local de publicité (RLP) de la commune de Saint-Just Chaleyssin, un **avis favorable** assorti des **observations** suivantes :

- seuls les dispositifs lumineux sont concernés par la possibilité de règlementer les publicités et les enseignes à l'intérieur des vitrines,
- harmonisation des largeurs des dispositifs scellés au sol (enseignes) dans les différentes zones.

Avis de la CCI Nord-Isère

Dans son avis en date du 21 septembre 2022, la CCI Nord-Isère émet un **avis favorable** sur le projet d'élaboration du règlement local de publicité (RLP) de la commune de Saint-Just Chaleyssin.

III.D - Les observations et contributions concernant le projet de révision du PLU

III.D.1- Le relevé et l'analyse des observations et contributions

L'enquête publique a permis l'expression du public au travers des canaux suivants : dans le cadre des quatre permanences tenues par le commissaire enquêteur, par l'accès aux registres d'enquête (format papier à feuillets non mobiles ou registre dématérialisée), par correspondance adressée en

mairie au commissaire enquêteur, par courrier électronique sur la messagerie dédiée à l'enquête publique.

Dans le cadre des permanences

Permanence n°1, du lundi 12 décembre 2022, de 9h00 à 12h00, en Mairie de Saint-Just Chaleyssin

Cette permanence s'est déroulée dans des conditions d'accueil tout à fait satisfaisantes. J'ai été reçu par Madame Isabelle HUGOU, Maire de Saint-Just-Chaleyssin, Monsieur Michel CARLES, Premier adjoint et Monsieur Alexandre TÊTE, Responsable des affaires générales, qui ont mis à ma disposition la salle de réunions, à proximité immédiate de l'accueil du public.

Au cours de cette permanence, j'ai également accueilli cinq (5) personnes ou binômes de personnes. J'ai apporté réponse à ces requérants et recueilli leurs contributions.

Contribution n°1 : Madame Marie-Danièle BROSSARD, demeurant 56 allée des Jardins de Noémie – 38540 VALENCIN (tél : 06 72 45 29 75) et son frère, Monsieur Jean-Paul BROSSARD, demeurant 60 allée des Jardins de Noémie – 38540 VALENCIN (tél : 06 32 11 36 46)

Ces personnes souhaitent que, dans le cadre du PLU révisé, leur parcelle située : « Combe Levrat », section B n°369 soit rendue constructible.



La parcelle B n°369, objet de la contribution BROSSARD

Analyse du Commissaire enquêteur

Le PADD, aux termes de son orientation n°5 « Préserver les zones agricoles », s'est notamment fixé comme objectifs de maintenir la vocation agricole de la commune et de reconquérir ponctuellement un certain bâti agricole ancien.

La parcelle de Madame BROSSARD et de Monsieur BROSSARD est située en zone A (agricole) tant dans le PLU de 2016 que dans le projet de révision soumis à l'enquête publique et se trouve dépourvue de tout bâti agricole à valoriser.

J'émets donc un avis DÉFAVORABLE à la demande des requérants.

Contribution n°2 : Madame Liliane GARNIER, demeurant 105 impasse des Mésanges – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN (tél : 06 73 63 16 26)

Madame GARNIER et son époux, Monsieur Armand GARNIER, souhaitent vendre leur bien, situé : « Les Mayetières », section B n°317, en vue de se rapprocher du village. Ils sont intéressés par un logement situé dans l'OAP n°1, dans un petit bâtiment, au dernier niveau (attique) des constructions projetées.

Analyse du Commissaire enquêteur

Malgré l'intérêt que ce couple porte à l'opération du centre-village, il n'est pas dans la compétence du commissaire enquêteur de réserver un logement dans l'un des périmètres d'aménagement et de programmation.

Je prends acte de cette demande, qui n'appelle pas d'avis de la part du commissaire enquêteur, mais qui devrait se poursuivre par une information réciproque entre le couple et la commune.

Contribution n°3 : Monsieur Emmanuel BALAYE, demeurant 10 impasse des Tonneliers – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN (tél : 06 60 24 38 56)

La demande de Monsieur BALAYE porte sur les parcelles situées : « Combe Ramier », section A n°1496 et 1499, qu'il qualifie de « dent creuse », en vue de les rendre constructibles, dans la continuité du bâti présent sur les parcelles A n°1232 (habitation du requérant) et A n°1490 (ferme voisine).



La dent creuse de l'impasse des Tonneliers (parcelles A n°1496 et 1499)

Analyse du Commissaire enquêteur

La demande du requérant porte sur une ouverture à la construction de parcelles situées en zone N (naturelle), autant dans le PLU de 2016 que dans le projet de révision et en contradiction avec les orientations du PADD, notamment lorsqu'il s'agit de maintenir, au maximum, l'urbanisation dans ses limites actuelles. D'autre part, les parcelles 1496 et 1499 ne se positionnent pas dans la continuité du tissu bâti de la zone urbaine (sous conditions) située à proximité.

Dans ces conditions, j'émets un avis DÉFAVORABLE à la demande du requérant.

Contribution n°4 : Monsieur Frédéric MIRAILLES (indivision OUAOUAA), demeurant 27 rue du Ferraguet – 69330 PUSIGNAN (tél : 06 52 14 93 55)

La contribution de Monsieur MIRAILLES porte sur les parcelles situées : « Le Chana », section A, n°66 et 67 qui, constructibles au PLU de 2016, sont positionnées en zone N dans le projet de révision.

Le requérant évoque les difficultés rencontrées au sein de l'indivision, qui ont retardé le dépôt d'un projet de construction sur ces parcelles. Le décès de l'indivisaire opposée à tout projet sur le tènement, survenu fin 2021, rend à nouveau possible un projet sur ces parcelles.

Dans la logique de ces nouveaux éléments, un compromis de vente a été signé devant notaire et Monsieur MIRAILLES m'a présenté quelques esquisses d'un projet de division du tènement en quatre ou cinq lots, destinés à de la construction pavillonnaire.

Le demande formulée est le maintien en zone constructible du tènement (3875 m²) constitué par les parcelles A n°66 et 67, en vue d'un projet de construction de quatre maisons individuelles.



Les parcelles A n°66 et 67, positionnées dans le PLU de 2016 (à gauche) et dans le projet de révision (à droite)

Analyse du Commissaire enquêteur

La demande formulée par le requérant porte sur des parcelles, certes classées en zone Ub (parties agglomérées à proximité du centre-bourg) au PLU de 2016, mais qui perdront leur caractère constructible, quelque soit l'évolution du zonage, qui ne pourrait s'envisager autrement qu'en Uh ou en N, au regard des orientations générales du PADD.

Dans ces conditions, j'émets un avis DÉFAVORABLE à la demande du requérant d'un maintien de la constructibilité de ces parcelles dans le cadre du projet de révision.

Contribution n°5 : Monsieur Thierry RUF, demeurant 519 chemins des Roches – 38470 VARACIEUX (tél : 06 10 27 44 23) en tant que représentant de l'indivision RUF, qui intègre ses frères Hubert et Fabrice

Le requérant mentionne des évolutions parcellaires dans la constitution de la propriété familiale, telles qu'elles ressortent du document d'arpentage, établi par le Cabinet CASSASSOLES, Géomètres experts à Heyrieux en date du 9 juillet 2021.

La demande exprimée porte sur le changement de destination des parcelles B n°804 et 755, pour une grange dauphinoise afin de la rendre constructible, ainsi que sur le changement de destination des parcelles B n°218-b (numérotée 1140 pour 2020 m²) et B n°801-a (numérotée 1142 pour 407 m²). La priorité de la demande porte sur le changement de destination de la grange dauphinoise.



L'extrait du document d'arpentage de la propriété de l'indivision RUF,présenté en permanence n°1



La grange dauphinoise de la parcelle B n°804 vue depuis l'impasse des Mésanges (crédit photo : Étienne Boissy)



La grange dauphinoise de la parcelle B n°804 vue depuis la RD36 (route du Concordat) (crédit photo : Étienne Boissy)

Analyse du Commissaire enquêteur

La demande du requérant poursuit deux intentions :

1. *déclassifier une partie des parcelles B n°218 et 801 (218-b numérotée 1140 et 801-a numérotée 1142), classées en zone agricole (A) pour les rendre constructibles,*
2. *reconquérir ponctuellement le bâti agricole ancien de la grange dauphinoise, positionnée sur la parcelle B n°804, en lui autorisant un changement de destination..*

La demande concernant les parcelles B n°218-b et B n°801-a ne s'inscrit pas dans les termes de l'orientation n°5 du PADD de préserver les zones agricoles.

J'émets un avis DÉFAVORABLE à cette partie de la demande.

Concernant la grange dauphinoise de la parcelle B n°804, elle est accolée à un logement vétuste, qui a perdu sa fonction première dans le contexte du démembrement de l'exploitation agricole familiale, mais le bâti de cette grange en reste jusqu'à présent assez distinct.

Dans le contexte d'un changement de destination d'agricole en habitation autre que pour permettre l'extension du logement existant, il n'est envisageable de donner accès à un plusieurs logements créés dans le corps de grange, ni par l'accès actuel du logement existant, qui se trouverait privé de son jardinet, ni par l'ouverture actuellement béante qui débouche directement sur la route du Concordat (RD36). Dans un cas comme dans l'autre, des problèmes de sécurité ne manqueraient pas de surgir en l'absence d'un accès sécurisé à cette voirie.

Compte tenu des questions de sécurité évoquées, je suis DÉFAVORABLE à un changement de destination de cette grange.

Permanence n°2, du mercredi 21 décembre 2022, de 9h00 à 12h00, en Mairie de Saint-Just Chaleyssin

Cette permanence s'est également déroulée dans des conditions d'accueil tout à fait satisfaisantes. J'ai été reçu Monsieur Michel CARLES, Premier adjoint, sachant que l'ouverture exceptionnelle de la Mairie limitait la présence du personnel habituel.

Au cours de cette permanence, j'ai accueilli six (6) personnes ou groupes de personnes auxquelles j'ai apporté réponse et recueilli leurs contributions.

Contribution n°7 : Monsieur Jacques PAVARD, demeurant 5 place Camille Gallon – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN (tél : 06 31 18 05 22)

Monsieur PAVARD est propriétaire d'une parcelle située « Au Lantay », section A n°313, classée en zone Uc au PLU de 2016. A ce jour, la parcelle (divisée en A 1559 et 1600), est à cheval sur les zones N et Uh. Monsieur PAVARD estime que la partie en zone Uh est insuffisante pour construire et demande que la limite de constructibilité, qui figure au projet, soit déplacée vers le Nord.

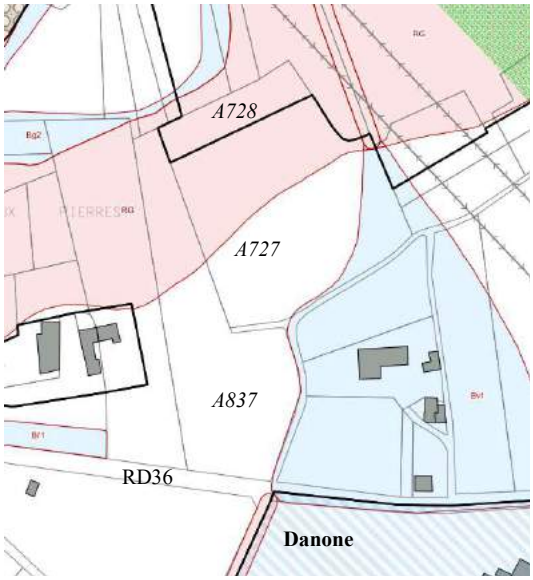
Analyse du Commissaire enquêteur

Au droit de la parcelle de Monsieur PAVARD, les limites entre secteurs sont inchangées entre le PLU de 2016 et le projet de révision du PLU, objet de l'enquête. Par contre, les prescriptions évoluent, d'un secteur Uc (partie agglomérée de plus faible densité à proximité du centre-bourg) en 2016, vers un secteur Uh dans le projet de révision (celui-ci ne permet pas de nouveaux logements selon l'orientation n°1 du PADD). Dans ces conditions, même une extension du secteur Uh ne permettra pas la réalisation d'un projet, qui aurait pu être compatible avec un classement Uc de la parcelle A n°313, mais dont le requérant n'a nullement évoqué l'existence.

J'émets un avis DÉFAVORABLE à la demande de Monsieur PAVARD.

Contribution n°8 : Messieurs André GERLAND et son fils Alain, demeurant 58 impasse de la Côte – 38550 AUBERIVES SUR VAREZE (tél : 06 73 39 58 31)

Monsieur GERLAND souhaiterait que les parcelles situées « Aux Pierres », section A n°727, 728, 837, dont il est propriétaire, puissent devenir constructible. N'habitant pas la commune, le requérant souhaiterait les commercialiser.



Analyse du Commissaire enquêteur

La commune n'a pas jugé bon de faire évoluer le statut de ces parcelles au sein des zones A et N dans lesquelles elles se situent, ce qui est en accord avec les objectifs du PADD de maintenir la vocation de la zone agricole et de conserver, entre les espaces bâtis,des « respirations » le long de la RD 36, afin d'éviter un développement trop linéaire de cette voirie.

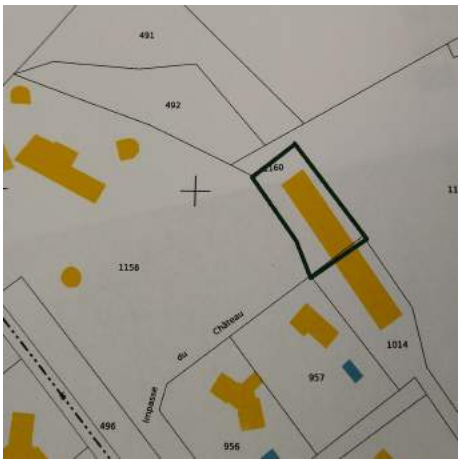
Je suis DÉFAVORABLE à la demande de Monsieur GERLAND.

Contribution n°9 : Messieurs Cédric MATERNO, demeurant 142 rue de la Noyeraie – 38200 LUZINAY (tél : 06 29 49 67 15), accompagné de Monsieur et Madame Bernard et Michèle GAIVALLET, demeurant 112 impasse du Château – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN (tél : 04 78 96 10 02)

Monsieur MATERNO est en cours d'acquisition de la parcelle située « Le Château », section C n°1160, qui appartient à Monsieur et Madame GAIVALLET, pour entretenir et embellir le bâtiment qu'il supporte, pour éviter son délabrement, voire sa ruine et le transformer en vue d'une activité de dépôt (meubles, outillage, divers).



Le secteur protégé du Château et le classement en zone A de la parcelle C n°1160



La parcelle C n°1160, objet de la contribution MATERNO





Deux aspects bien différents : à gauche, la chapelle Saint-Just, à droite le bâtiment de M et Mme Gaivallet

Analyse du Commissaire enquêteur

L'activité envisagée par le requérant n'apparaît pas conforme aux orientations du PADD, d'une part au regard de la prise en compte des abords de la chapelle Saint-Just, inscrite au titre des monuments historiques (orientation n°1 du PADD) et d'autre part en vue du maintien de la vocation agricole de la commune (orientation n°5 du PADD) au titre duquel le changement d'affectation d'un tel bâtiment n'est pas compatible avec le respect des caractéristiques patrimoniales du secteur.

Avis DÉFAVORABLE du commissaire enquêteur sur cette demande de changement d'affectation.

Contribution n°10 : Monsieur Philippe GOYET, demeurant 115 impasse de l'Armère 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN (tél : 07 86 79 96 48)

La demande de Monsieur Philippe GOYET porte sur le changement de destination du bâtiment agricole du lot n°3, situé « Chaleyssin », section B, n°792 et 934, pour les raisons de départ à la retraite de deux associés de l'EARL de la ferme du Père Théo, de dissolution de l'entreprise, d'arrêt de l'élevage et du changement de destination déjà acté sur les lots numérotés 1 et 2. Le projet évoqué par le requérant est une location du bâtiment n°3 à des entrepreneurs.

Analyse du Commissaire enquêteur

La demande formulée par le requérant s'inscrit dans un devenir assez semblable à celui des deux premiers bâtiments de l'ancienne Ferme du Père Théo, si ce n'est que la réflexion concernant cette troisième partie de l'ex-exploitation est moins avancée que celle qui est décrite dans le chapitre traitant de la traduction réglementaire des orientations du PADD (page 209 du rapport de présentation).

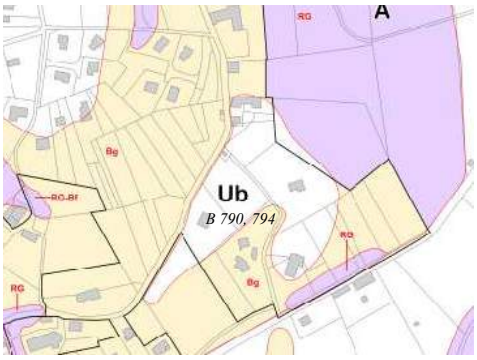
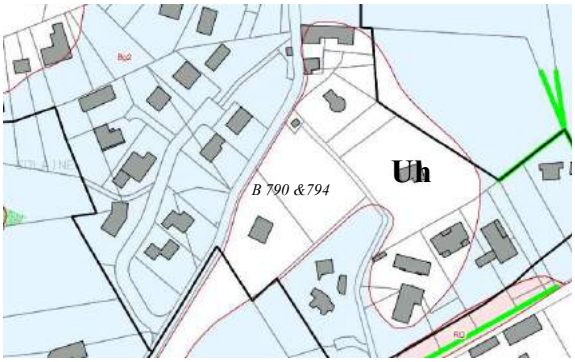
Certes, aucun élément déterminant ne justifie un classement différent entre ce bâtiment et les deux précédents, même si les intentions du requérant manquent encore d'une ceraine précision. De ce fait, il me semble prudent pour la commune de ne pas autoriser un changement de destination de cet ancien corps de ferme, que le requérant souhaite réhabiliter, sans fixer quelques règles d'aspect et d'intégration paysagère au regard de la proximité du tissu urbain du

village.

Dans ces conditions, je suis FAVORABLE à la demande de Monsieur Philippe GOYET d'autoriser un changement de destination sur le lot n°3 des parcelles B n°792 et 934, sous réserve que le règlement écrit du PLU révisé définisse un usage du sol (article A2 - § 5) qui permette d'autoriser une réhabilitation de ce bâtiment, compatible avec le futur projet du requérant et en harmonie avec l'environnement bâti des zones U situées dans sa proximité (80 mètres environ).

Contribution n°11 : Mesdames Pascale FORTAILLIER, demeurant 483 route du Terroir – 01200 ELOISE (tél : 06 70 50 80 15) et Isabelle TROSSET, demeurant chemin des Camponnes – 01800 MEXIMIEUX (tél : 06 07 98 09 98)

Dans le cadre de la succession de Madame Yvonne DURIEUX, leur maman, Mesdames FORTAILLIER et TROSSET souhaitent prendre connaissance de l'évolution de la constructibilité dont bénéficient les parcelles « Sous l'Eglise », section B, n°794 et 790, classées en zone UB au PLU de 2016. Elles souhaitent notamment que la parcelle n°794 demeure constructible en vue de la construction d'une habitation.

	
Les parcelles B n°790 & 794, en zone UB du PLU de 2016	*Les parcelles B n°790 & 794, en zone Uh dans le projet de révision du PLU*

Analyse du Commissaire enquêteur

La parcelle B n°794, en secteur Ub (parties agglomérées à proximité du centre-bourg) au PLU de 2016, ne peut maintenir son caractère constructible au regard des prescriptions du secteur Uh où elle se situera dans le projet de révision du PLU (le secteur Uh gère le bâti existant sans autoriser de nouveaux logements, dans le respect de l'orientation n°1 du PADD). Toute autre sectorisation de type urbain contreviendrait au parti d'aménagement du centre-bourg, et ce même si l'on peut considérer que le quartier « Sous l'Église » n'en est guère éloigné. En revanche, cette position pourra évoluer dans le cadre d'une évolution future du plan d'urbanisme de densification de ce quartier du centre-bourg.

Mais, dans l'immédiat, avis DÉFAVORABLE du commissaire enquêteur sur la demande de maintien de la constructibilité de la parcelle B n°794 formulée par les requérantes.

Permanence n°3, du jeudi 5 janvier 2023, de16h00 à 19h00, en Mairie de Saint-Just Chaleyssin

Cette permanence s'est également déroulée dans des conditions d'accueil aussi satisfaisantes que les précédentes. J'ai été reçu Messieurs Michel CARLES et Alexandre TETE, sachant que, comme lors de la précédente permanence, l'ouverture exceptionnelle de la Mairie en dehors des horaires

habituels, limitait la présence du personnel habituel. Ceci étant, le créneau horaire choisi a permis à un public assez représentatif d'exprimer son avis sur le projet soumis à l'enquête.

En effet, au cours de cette permanence, j'ai accueilli sept personnes (7) ou groupes de personnes auxquelles j'ai apporté réponse et qui ont pu déposer leur contribution sur le registre tenu à cet effet.

Contribution n°13 : Monsieur Jean-Michel ROZIER, demeurant 1630 rue du Concordat – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN (tél : 06 75 31 54 64)

Monsieur ROZIER demande la possibilité de transformer en logement le bâtiment agricole de 500 m² situé sur la parcelle A n°179.

Analyse du Commissaire enquêteur

Le requérant demande un changement de destination en habitation d'un bâtiment situé en zone A et non repéré sur le document graphique.

Cette demande n'est pas cohérente avec les orientations du projet communal de positionner son urbanisation vers le centre du bourg et de maintenir la vocation de la zone agricole de la commune ((orientations n° 1 et 5 du PADD).

J'émets un avis DÉFAVORABLE sur la demande du requérant.

Contribution n°15 : Monsieur Rémi BULOT, demeurant 34 rue Roger Salengro – 69004 LYON (tél : 06 10 54 92 05)

Monsieur BULOT souhaite connaître ce qu'il est possible de réaliser sur la parcelle B n°524 (lieudit « les Marguetières »), située route du Fayet.

Analyse du Commissaire enquêteur

La parcelle B n° 524, sur laquelle porte la demande de renseignements de Monsieur BULOT, se situe, dans sa partie Nord, en zone Uh, secteur Bg2, partiellement soumis à des prescriptions spéciales liés à des risques de glissements de terrain et dans sa partie Sud, en zone N, secteur RG dans sa quasi totalité, inconstructible en raison de risques de glissements de terrain.

Les possibilités de construire figurent dans le règlement de la zone U, secteur Uh, en particulier dans les articles U1 et U2 (pages 58 et 59) du règlement du PLU.

Je suis DÉFAVORABLE à une éventuelle demande de mise en constructibilité de cette parcelle.

Contribution n°16 : Mademoiselle Martine BOUVARD, demeurant 12 rue Gabriel Cordier – 69520 GRIGNY (tél : 06 79 65 97 28) et Monsieur Max BOUVARD, son père, demeurant 93 chemin de l'Église – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN (tél : 06 26 60 56 79)

Monsieur Max BOUVARD, accompagné de sa fille Martine, souhaite connaître ce qu'il est possible de construire sur la parcelle A n°1266 (lieudit « sous l'Eglise ») dans une perspective de donation et de prix du terrain qui s'y attache.

Analyse du Commissaire enquêteur

La parcelle A n° 1266, sur laquelle porte la demande de renseignements de Monsieur BOUVARD, se situe en zone N, secteur Bg2, partiellement soumis à des prescriptions spéciales

liés à des risques de glissements de terrain.

Les possibilités de construire, au demeurant très limitées, figurent dans le règlement de la zone N, en particulier dans les articles N1 et N2 (pages 101 et 102) du règlement du PLU.

Je suis DÉFAVORABLE à une éventuelle demande de mise en constructibilité de cette parcelle.

Contribution n°17 : Monsieur et Madame André et Monique MOURGUES, demeurant 25 rue du Rond - 07430 SAINT-CYR

Propriétaires des parcelles A n° 517, 518, 519, dont ils sont vendeurs (mais à un prix qui leur convienne), les demandeurs souhaitent connaître pourquoi la commune rencontre autant de difficultés à accepter un promoteur capable de faire évoluer l'opération d'OAP n°1 de façon économiquement acceptable.

Analyse du Commissaire enquêteur

Les parcelles A n° 517, 518, 519 constituent la surface la plus importante du terrain d'assiette du projet d'OAP n°1 (envron 1,6 hectares), projet dont les enjeux sont essentiels au sein du projet de révision du PLU.

Ceci étant, je perçois la demande exprimée par les requérants comme portant sur le prix auquel ils estiment que la vente de leur tènement doit être négociée et le choix de l'aménageur choisi par la commune qui ne coïncide pas avec celui qu'ils souhaitent.

Ils précisent que l'organisme de tutelle du frère de Madame n'acceptera pas le prix d'acquisition proposé par le service des domaines.

Dans une perspective concertée, les suites à apporter à la demande de Monsieur et Madame MOURGUES excèdent toutefois les limites de l'enquête publique et ne peuvent s'envisager que dans une démarche réunissant l'ensemble des partenaires concerrnés par le dossier, faute de quoi le dossier de mise en œuvre d'OAP n° 1 devra intégrer une procédure de déclaration d'utilité publique.

Contribution n°18 : Monsieur David BRET-MOREL et Madame Karene JULLIAND, demeurant 65 route de Luzinay – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN (tél : 06 60 95 94 11)

Monsieur BRET-MOREL et Madame JULLIAND souhaitent remettre en eau un étang qui existait sur la parcelle ZB n° 62 et installer sur sa rive deux chalets en bois, reposant en partie sur la digue de l'étang et en partie sur pilotis immergés dans l'étang, afin de proposer une offre d'hébergement de courte durée (limité à une nuit). L'installation d'un hébergement familial fait également souhaité.

Les requérants déposent un dossier présentant le projet en question, accompagné d'un extrait du plan cadastral, d'une attestation de propriété et de trois annexes (demande d'installation temporaire d'une caravane, demande d'installation d'un mobil-home à l'année, demande de modification du zonage de la parcelle ZB 62).

Analyse du Commissaire enquêteur

La projet de Monsieur BRET-MOREL prévoit des travaux de déboisement et de défrichement dans le lit de l'étang, au sein d'une zone à vocation naturelle et forestière, dans laquelle les affouillements ou exhaussements de sol non compatibles avec le caractère de la zone sont interdits.

Il présente un caractère de loisir et d'hébergement, destiné à un certain public, dans une partie du tènement concernée par un risque d'inondation de plaine (7400 m² environ, soit 80 % de la parcelle en secteur RI). Dans ce secteur, destiné à accueillir des chalets d'hébergement, seules les installations, structures provisoires, démontables en moins d'une heure sont admises (page 35 du règlement).

Je remarque également que, malgré le courrier du requérant en date du 12 novembre 2019, demandant la mise en place d'un zonage du PLU favorable à l'installation d'un mobil-home et sollicitant la possibilité de créer un STECAL, le projet de révision du PLU n'a rien envisagé dans ce sens concernant ce secteur, pas plus que la CDPENAF n'a été saisi d'une demande similaire à celle de la zone Ai (cf article L151-13 du code de l'urbanisme). A cela se rajoute, l'interdiction de la construction d'un certain habitat de loisir dans la zone N.

De plus, il serait malvenu de donner une suite favorable à un tel projet, situé en pleine zone humide mais inconnu des services consultés dans le cadre du projet de révision. En effet, cette non intégration dans le projet communal n'aurait pas permis aux services précités de formuler un avis en temps utile.

J'émets un avis DÉFAVORABLE concernant la contribution de Monsieur BRET-MOREL et Madame JULLIAND.

Contribution n°19 : Madame Marie-Thérèse GATTONE, demeurant 1015 route de Luzinay – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN (tél : 06 70 56 10 62)

Madame GATTONE demande qu'une partie de la parcelle ZB n° 177, celle qui est intercalée entre les parcelles 175 et 33, soit classée en zone constructible (il s'agit d'une demande qui n'avait pas été présentée lors de l'enquête publique de 2016).

Analyse du Commissaire enquêteur

La contribution de la requérante représente une partie de la demande formulée dans le cadre de la contribution n° D12 sur laquelle je me prononce de manière DÉFAVORABLE pour les motifs déjà évoqués.

Permanence n°4, du samedi 14 janvier 2023, de 8h30 à 19h00, en Mairie de Saint-Just Chaleyssin

Cette permanence s'est également déroulée dans des conditions d'accueil aussi satisfaisantes que les précédentes et le créneau horaire choisi a permis à un public assez représentatif d'exprimer son avis sur le projet soumis à l'enquête.

En effet, au cours de cette permanence, j'ai accueilli treize (13) personnes ou groupes de personnes auxquelles j'ai apporté réponse et qui ont pu déposer leur contribution sur le registre tenu à cet effet.

Contribution n°25 : Monsieur Raphaël GAIVALLET, demeurant 430 chemin de l'Eglise – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN (tél : 06 11 96 88 45)

Monsieur GAIVALLET demande le classement constructible de la parcelle B n° 256, située chemin de l'Église, entourée de propriétés bâties sur trois côtés (Nord, Sud, Ouest) et desservie par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Analyse du Commissaire enquêteur

La demande de Monsieur GAIVALLET concerne la parcelle B n° 256, situé en zone N, en secteur RG, inconstructible en raison de risques de glissements de terrain.

Au regard du statut de la zone N et de la présence des risques affichés sur le tènement, j'émets un avis DÉFAVORABLE à la demande du requérant.

Contribution n°26 : Madame Monique MOURGUES, née GALLON, demeurant 25 rue du Rond – 07430 SAINT-CYR (tél : 06 75 31 54 64) – contribution déposée le samedi 14 janvier 2023, sous forme d'une correspondance insérée dans le registre et jointe en annexe n°2 au présent rapport

La contribution produite par Madame MOURGUES développe, en première partie un historique des démarches qui concernent les parcelles A n° 517, 518 et 519 dans le cadre du projet de l'OAP n°1 qui les concerne. Elle mentionne notamment la présence, dans la fratrie, de Monsieur Pascal GALLON, sous tutelle et précisant que, dans cette situation, c'est au juge des tutelles qu'il appartient de décider de la vente.

Ensuite, affirmant que la commune aurait procédé au déclassement de certaines parcelles de sa propre initiative *(sic)*, la requérante demande le maintien ou le classement en statut constructible des parcelles A n° 908 lieudit « sous l'Église », A n° 98 lieudit « Chana », ZC n° 30 lieudit « les Verchères », ZC n° 32 lieudit « le Chanoz », A n° 351 lieudit « au Lantay », B n° 250 et 251, B n° 239 chemin de l'Eglise, A n° 739 lieudit « Chana », ZB n° 14 lieudit « les Dames », A n° 55, lieudit « Chana », A n° 517, 518, 519, au centre-bourg.

Analyse du Commissaire enquêteur

La première partie de la contribution déposée par Madame MOURGUES est un doublon de la contribution n° 17, formulée cette fois-ci sur la base d'un courrier inséré dans le registre papier.

Concernant le deuxième volet de la contribution, le classement des parcelles mentionnées par Madame MOURGUES n'a pas évolué entre les PLU de 2016 et l'actuel projet de révision, à l'exception des parcelles A n° 517, 518 et 519. A ce titre, aucune classement intempestif n'est intervenu sur ce foncier de la part de la commune.

Ainsi, au titre du projet communal, la localisation des parcelles de la requérante est la suivante :

- *les parcelles A n° 517, 518, 519, dans un secteur où la municipalité a fait le choix d'étendre le centre du village par un aménagement cohérent (projet d'OAP n°1),*
- *la parcelle A n° 908, en zone Uh, où la constructibilité est limitée, dans certaines conditions, à l'aménagement et l'extension des bâtiments existants à usage d'habitation,*
- *les parcelles A n° 98, 351, 739, ZB n° 14 et 32, en zone A, où le projet de révision ne modifie pas le caractère de cette parcelle, selon les objectifs du PADD de maintenir la vocation de la zone agricole,*
- *la parcelle ZC n° 30, zone AU, non constructible en l'état actuel, mais destinée à être ouverte à l'urbanisation (cette parcelle fait l'objet d'une contribution de l'entreprise HANOTTE Bois, en vue de l'extension de son activité, mitoyenne à ce tènement),*
- *les parcelles A n° 55, B n° 239, 250, 251, en zone N, où le projet de révision du PLU ne modifie pas le caractère de cette parcelle, selon les objectifs du PADD de préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager de la commune, notamment le caractère naturel et forestier de la zone N.*

Au regard des objectifs du projet communal, mon avis de commissaire enquêteur sur la demande de la requérante est le suivant :

- *un projet d'OAP, dont il lui appartient de prendre acte, concerne les parcelles A n° 517, 518 et 519,,*
- *j'émets un avis DÉFAVORABLE à sa demande en matière de constructibilité concernant les parcelles situées en zones Uh, A et N,*
- *j'émets un avis FAVORABLE à sa demande en matière de constructibilité concernant la parcelle ZC n° 30, en tout ou en partie, sous réserve de contribuer au développement de la zone à vocation d'activités artisanales des Verchères.*

Contribution n°27 : Messieurs LHERBETTE, Michel demeurant 26, 38 route de Saint-Germain – 38540 LUZINAY (tél : 04 72 28 08 77) et Roger demeurant chemin de la Pallatière – 38540 HEYRIEUX, accompagnés de Madame Aurore ROUSSY, (tél : 07 87 05 72 44) – contribution étayée par la copie du courrier adressé à Monsieur Michel CARLES, 1er adjoint, en date du 24 janvier 2022, versé au registre d'enquête.

La contribution de Messieurs LHERBETTE porte sur la parcelle A n° 1062 (12837 m²), dont ils demande la constructibilité, sous forme d'un lotissement de 4 à 6 maisons individuelles (procédure OAP) sur une partie d'environ 4000 m² de la parcelle.

Analyse du Commissaire enquêteur

Le projet de révision du PLU ne modifie pas le classement de cette parcelle, située en zone A, en accord avec les objectifs du PADD de maintenir la vocation de la zone agricole.

J'émets donc un avis DÉFAVORABLE à la demande des requérants.

Contribution n°28 : Monsieur Bernard PATUREL, demeurant « Le Fayet » 434 route de Lafayette – 38540 VALENCIN (tél : 04 78 96 19 94)

La contribution de Monsieur PATUREL porte sur la parcelle A n° 1590, dont il demande la constructibilité pour une maison.

Analyse du Commissaire enquêteur

Le projet de révision du PLU ne modifie pas le classement de cette parcelle, située en zone N, en accord avec les objectifs du PADD de préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager de la commune, notamment dans cette zone à caractère naturel et forestier.

J'émets donc un avis DÉFAVORABLE à la demande du requérant.

Contribution n°29 : Madame Christiane ROUSSILLON, demeurant 39 montée des Grands Prés – 38200 VIENNE (tél : 04 74 31 93 33)

La contribution de Madame ROUSSILLON concerne premièrement la demande d'annulation de l'emplacement réservé sur sa parcelle B n° 510, dont elle estime que la présence se fait au détriment de sa parcelle, qui demeure inconstructible malgré sa proximité du centre-bourg.

D'autre part, concernant sa parcelle A n° 808, la requérante adhère à la demande d'une liaison douce entre le lotissement du Larpin et le Clos Moudru, tout en conditionnant son adhésion à la

réalisation d'une étude sérieuse et surtout au changement du caractère de sa parcelle en matière de constructibilité.

Analyse du Commissaire enquêteur

La demande, formulée par la requérante, de supprimer l'emplacement réservé n° 7, positionné sur sa parcelle B n° 510, se heurte à un choix du projet communal, qui définit deux emplacements réservés (n° 6 et 7), pour un espace de stationnement en adéquation avec les besoins de la population en centre-bourg, en croissance démographique, ces dernières années (chapitre 3.1 du rapport de présentation).

Ceci étant, le préjudice que cette emplacement fait subir à la requérante est assez limité sur cette partie de parcelle, située en zone A et concernée, dans sa quasi totalité, par un risque de ravinement et de ruissellements sur versant.

Je prends acte de l'opposition de la requérante à la localisation de l'ER n° 7 sur sa parcelle.

Sur le deuxième volet de la contribution de Madame ROUSSILLON, la condition qu'elle pose (constructibilité de sa parcelle A n° 808), pour faciliter la réalisation d'un projet à connotation d'intérêt général (la liaison « Larpin-Moudru » contribution n° 22), ne me semble pas compatible avec une réflexion d'aménagement.

La parcelle A n° 808, d'une surface de 1,6 hectare environ, est située en zone A, où le PADD poursuit l'objectif du maintien de sa vocation agricole, incompatible avec une ouverture à l'urbanisation.

Je suis DÉFAVORABLE à la constructibilité de cette parcelle, quelles que soient les conditions posées par la requérante.

Contribution n°30 : Messieurs Roland BROSSARD, Philippe REGAL, Laurent MARIE représentant l'indivision BROSSARD (tél : 06 12 69 16 05)

La contribution des requérants porte sur la parcelle A n°1126, dont ils demandent la constructibilité.

Analyse du Commissaire enquêteur

Le projet de révision du PLU ne modifie pas le classement de cette parcelle, située en zone A, en accord avec les objectifs du PADD de maintenir la vocation de la zone agricole.

J'émets donc un avis DÉFAVORABLE à la demande des requérants.

Contribution n°31 : Madame Annie GALLON, demeurant 80 impasse du Navire – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN (tél : 06 20 85 04 04)

La contribution de la requérante porte sur les règles de constructibilité qui concernent la parcelle A n° 908 (superficie = 1005 m²) et les conditions de réhabilitation d'une ruine sur la parcelle A n° 50 (superficie du terrain = 1173 m²).

Analyse du Commissaire enquêteur

La contribution de Madame GALLON est une demande de lecture des règles d'urbanisme relatives aux parcelles A n° 908 et A n° 50.

La parcelle A n° 908, située en zone Uh, sera régie au sein des pages 57 à 70 du règlement du

PLU en cours de révision, qui prévoit que la constructibilité sera limitée, dans certaines conditions, à l'aménagement et l'extension des bâtiments existants à usage d'habitation.

La parcelle A n° 50, située en zone N, où le projet de révision communal prévoit la préservation et la valorisation du patrimoine paysager de la commune, notamment son caractère naturel et forestier. Cette parcelle est inconstructible dans sa quasi totalité, en raison d'un risque de glissement de terrain.

Je suis DÉFAVORABLE à une éventuelle demande de mise en constructibilité de ces parcelles.

Contribution n°32 : Monsieur & Madame Pascal & Mireille RIGARD, demeurant 12 chemin du Larpin – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN (tél : 06 73 08 32 02)

La contribution des requérants porte sur la parcelle A n°322, dont ils sollicitent la constructibilité pour réaliser une construction.

Analyse du Commissaire enquêteur

Le projet de révision du PLU ne modifie pas le classement de cette parcelle, située en zone A, en accord avec les objectifs du PADD de maintenir la vocation de la zone agricole.

J'émets donc un avis DÉFAVORABLE à la demande des requérants.

Contribution n°33 : Madame Liliane BERTHAUX, demeurant 405 rue du Bicentenaire – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN (tél : 06 83 05 25 46)

La requérante souhaite connaître le niveau des constructions dans l'OAP n°1 au droit de son habitation (parcelle A n° 1099, rue du Bicentenaire).

Analyse du Commissaire enquêteur

La réponse communiquée à la requérante dans le cours de ma permanence est un niveau de constructions au droit de sa parcelle ne dépassant par le R + 1.

Contribution n°34 : Madame Marie-Noëlle BADIN, demeurant 1095 route du Fayet – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN (tél : 06 26 97 50 97)

La requérante souhaite connaître les règles de constructibilité des parcelles suivantes : C n° 185, 1131, 546 ; A n° 586, 592 à 598, 621 à 623 ; 326 à 328 ; ZB n° 20 ; E n° 527, 528.

Analyse du Commissaire enquêteur

La demande formulée par le requérant porte sur

- *les parcelles A n° 586, 592, 593, 594, 595, 598, 621, 622, 623, 327, 328 ; C n° 1131, 185 sont situées en zone A, où le projet de révision ne modifie pas le caractère de ces parcelles, selon les objectifs du PADD de maintenir la vocation de la zone agricole,*
- *les parcelles A n° 326, 596, 597 ; C n° 546 (EBC) ; E n° 527 (EBC), 528 (EBC partie) ; ZB n° 20 sont situées en zone N,où le projet de révision du PLU ne modifie pas le caractère de ces parcelles, selon les objectifs du PADD de préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager de la commune, notamment le caractère naturel et forestier de la zone N.*

Je suis DÉFAVORABLE à une éventuelle demande de mise en constructibilité de ces parcelles.

Contribution n°35 : Mesdames Agnès CHEVALIER et Christine MERLE, demeurant 85 chemin de Trioutre – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN (tél : 06 88 64 97 41)

La contribution des requérantes portent sur la demande de transformer un bâtiment agricole en habitation sur la parcelle A n°1134, cadastrée A n°1652.

Analyse du Commissaire enquêteur

La demande formulée par Mesdames CHEVALIER et MERLE, concerne l'un des deux bâtiments constitutifs de l'exploitation agricole désaffectée, située à l'Ouest de la rue du Bicentenaire et se situe à proximité immédiate du projet d'OAP n°1, sur laquelle est envisagée la création d'environ 110 à 120 logements à l'horizon 2032.

Ceci étant, le projet actuel de révision du PLU envisage bien une poursuite du développement de la commune au-delà de la rue du Bicentenaire, mais seulement après 2032 et dans l'immédiat, prévoit le reclassement en zone A des terrains sur lesquels sont implantés les bâtiments agricoles précités.

Toute « extension » intempestive de l'orientation d'aménagement du centre-bourg, m'apparaît comme déstabilisatrice pour sa réalisation, qui constitue l'un des fondements du projet communal.

Je suis DÉFAVORABLE au changement de destination du bâtiment sollicité par les requérantes.

Contribution n°36 : Madame Chantal TROUILLET, demeurant 3512 route de Viallière – 38540 SEPTEME (tél : 06 22 99 69 94)

La contribution de la requérante porte sur la demande de constructibilité de la parcelle A n°552.

Analyse du Commissaire enquêteur

Le projet de révision du PLU ne modifie pas le classement de cette parcelle, située en zone A, en accord avec les objectifs du PADD de maintenir la vocation de la zone agricole.

J'émets donc un avis DÉFAVORABLE à la demande de la requérante.

Contribution n°37 : Madame Josette PELISSIER (veuve PELISSIER Bernard), demeurant chemin de l'Ozon – 69970 CHAPONNAY

La contribution de la requérante porte sur la demande de constructibilité des parcelles C n°984 et 384.

Analyse du Commissaire enquêteur

Le projet de révision du PLU ne modifie pas le classement de ces parcelles, situées en zone A, en accord avec les objectifs du PADD de maintenir la vocation de la zone agricole.

J'émets donc un avis DÉFAVORABLE à la demande des requérantes.

Sur le registre papier, en dehors des permanences

Contribution n°6 : Monsieur et Madame Bertrand MICHOT-BARBE, demeurant 95 route du Stade – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN (contribution déposée le 20 décembre 2022)

Propriétaire de la parcelle « Les Chanoz », section ZC n°211, la demande du requérant est de reclasser en zone Ua la zone actuellement en Ub.

Analyse du Commissaire enquêteur

Cette contribution est analysée au niveau de la contribution dématérialisée n°D04 (email), avec laquelle elle forme doublon.

Contribution n°20 : Monsieur Serge PALMIERI, coordonnées **supposées** : 2520 route du Corbet – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN (tél : 09 52 53 57 90) (contribution déposée le vendredi 6 janvier 2023)

La contribution de Monsieur PALMIERI manifeste deux attentes :

1/ renforcer le plus possible la végétalisation, avec des espèces locales, en vue d'une atténuation de la chaleur estivale,

2/ considérant que l'augmentation de la population va engendre du trafic routier, notamment en transit, mettre en œuvre des mesures de sécurité (contrôle et limitation de la vitesse routière) et de lutte contre les nuisances sonores.

Analyse du Commissaire enquêteur

La contribution de Monsieur PALMIERI traduit une réelle préoccupation en matière de qualité environnementale, notamment sur les vecteurs du confort estival, de la sécurité et de la lutte contre les nuisances sonores.

En revanche, son caractère généraliste ne permet pas de la positionner facilement au sein du projet communal. Le contenu de l'OAP thématique dans ses objectifs de mise en valeur de l'environnement, au sens large, mais également dans la valorisation des espèces locales, pourrait accueillir une partie de ces propositions.

Sans émettre un avis tout à fait objectif sur les problématiques qui émergent de la contribution du requérant, j'estime que l'insertion de clauses ou le renforcement de clauses existantes, favorisant le bien-vivre et la sécurité dans la commune ne peuvent que donner une couleur qualitative au projet communal.

Contribution n°21 : Monsieur Patrick BAIARDI, demeurant 20 impasse des Alpes – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN (tél : 06 07 65 99 81) – contribution déposée le jeudi 12 janvier 2023, à laquelle est joint un courrier, versé au registre papier et annexé au présent rapport

Monsieur BAIARDI, dans son courrier annexé au présent rapport, estime que l'extension du centre-ville, prévue à l'Ouest de la rue du 8 mai 1945, serait plus judicieusement placée dans le secteur de la halle du marché, qui pour lui est le cœur du village et ce en termes d'économie, d'harmonie et de sécurité :

- d'économie, au regard d'une plus grande disponibilité de terrains non bâtis sur ce secteur,
- d'harmonie, en permettant de regrouper les commerces et de s'affranchir de la traversée de la rue du 8 mai 1945, à caractère intercommunal (RD 36a),

- de sécurité, dans la perspective de la création d'un cadre de vie apaisé autour de la rue Gaston Perrier et du groupe scolaire.

Analyse du Commissaire enquêteur

La contribution de Monsieur BAIARDI est un parti d'aménagement du village très différent de celui que prévoit le projet qui fait l'objet de l'enquête.

La disponibilité des terrains non bâtis à l'Est de la halle du marché semble, effectivement, plus grande qu'à l'Ouest de la rue du 8 mai 1945. Par contre, même si le choix de la commune n'apparaît pas comme le plus facile à gérer, il représente l'occasion de valoriser une friche qui, en l'absence de la volonté communale, continuerait à dénaturer le centre-bourg.

D'autre part, l'aménagement du tènement ne manquera pas d'impacter le fonctionnement de la rue du 8 mai 1945, en améliorant et sécurisant l'ensemble des modes de déplacement qui l'utiliseront (cf orientation n°3 du PADD), ce qui devrait être considéré comme une opportunité, plutôt que comme une contrainte.

Quant à regrouper le tissu commercial autour de la halle du marché, la distance qui la sépare du projet d'OAP est assez réduit et la présence de commerces et service sur cet aménagement est de nature à renforcer la vitalité du centre-bourg sur une plus large superficie.

Ces réflexions me confortent dans la logique de positionnement et de contenu du projet d'aménagement entre les rues du 8 mai 1945 et du Bicentenaire et je suis DÉFAVORABLE à une localisation différente de celle qui est présentée dans le cadre de l'enquête publique.

Contribution n°22 : Madame Marianne LEBLANC (06 67 24 63 65) et Monsieur Eric FORT (06 86 03 28 09), représentant les habitants du secteur Larpin – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN – contribution déposée le vendredi 13 janvier 2023, à laquelle est annexé un courrier de 14 pages, en date du 15 décembre 2022, adressé à Madame le Maire. Ce courrier est versé au registre papier et ses pages 1 et 2 figurent en annexe n°2 au présent rapport

Cette contribution des « habitants du secteur du Larpin », qui fait suite au courrier adressé à la Mairie en date du 15 décembre 2022, manifeste le souhait de créer un chemin piétons (ou un sentier) permettant de contourner la route du Corbet pour accéder à pied au village, dans le but de sécuriser l'accès aux familles et aux enfants, de donner de l'autonomie aux adolescents, de favoriser l'accès au village à tous (personnes âgées notamment), de limiter les déplacements motorisés et le stationnement dans le village et de s'inscrire dans la perspective d'un nouveau centre-village au Clos Moudru. Le courrier précité représente 57 foyers (190 personnes, dont 82 enfants).

Analyse du Commissaire enquêteur

La demande formulée « les habitants du Larpin » n'est pas étrangère aux composantes du projet, notamment dans le contenu de PADD, qui affiche dans le corps de son orientation n°1 (page 5), la volonté d' « ***améliorer et sécuriser les déplacements doux ou actifs*** *(à pied ou à vélo)* ***en centre-bourg prioritairement****, parallèlement aux aménagements vers les équipements sportifs et autres quartiers proches du centre ».*

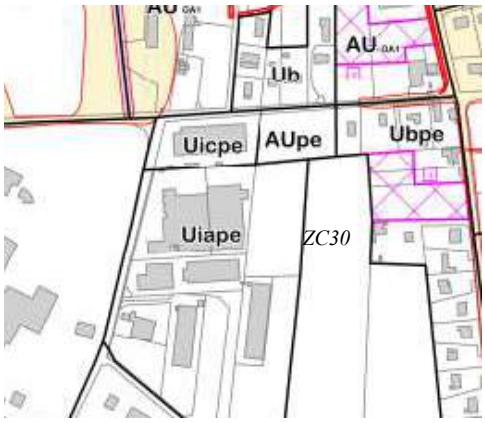
La contribution déposée cible naturellement la liaison « Larpin-Moudru », mais je note que l'amélioration des liaisons piétonnes dans le centre ancien, au niveau communal, l'instauration de lignes « pedibus » (OAP n°1) et la prise en compte des itinéraires piétons et VTT, au niveau de l'intercommunalité, sont des items qui font partie intégrante de l'orientation n° 3 du PADD.

Cette initiative n'aurait donc pas vocation à rester isolée mais, tout en conservant son caractère de prototype, être pérennisée de façon volontariste pour relier, par modes doux, d'autres « écarts » au centre du bourg.

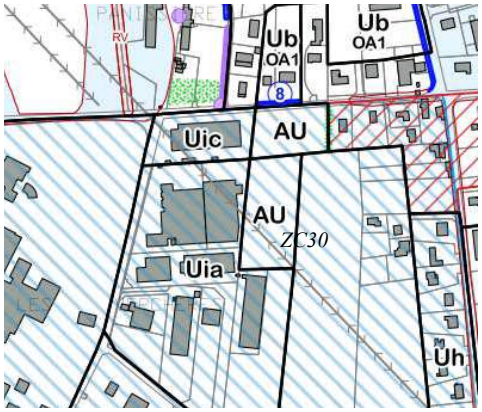
Je suis FAVORABLE à cet aménagement, à l'aide des outils d'aménagement proposés par le code de l'urbanisme et dans une logique d'amorce d'un maillage plus large sur le village en fonction des besoins et des opportunités.

Contribution n°23 : Monsieur Christophe HANOTTE, Président de l'entreprise HANOTTE Bois, implantée à Chaleyssin – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Le requérant demande le maintien en zone constructible du rectangle de la parcelle ZC n° 30, classée UI au PLU actuel et sur laquelle il est titulaire d'une promesse d'achat, en vue de l'agrandissement futur de son entreprise, mitoyenne à ce terrain.



Le zonage Uiape dans le PLU de 2016



Les zonages Uia et AU dans le projet de révision

Analyse du Commissaire enquêteur

La demande formulée par Monsieur HANOTTE, au nom de l'entreprise HANOTTE Bois, est en accord avec les orientations d'aménagement et de programmation concernant l'ouverture à l'urbanisation des zones AU dédiées au développement économique (page 24 du cahier 3.OAP).

Cette partie de la parcelle ZC n° 30 était classée dans le PLU de 2016, en sous-secteur Uiape de protection éloignée du captage Danone, de même que les parcelles ZC n° 78 et 79, sur lesquelles est implantée l'entreprise. Ce classement indicé ne s'impose plus au regard des dispositions sanitaires qui ressortent du schéma directeur d'assainissement et de gestion des eaux pluviales [cf plan 5.2.C.6, du dossier n° 032-382012 (1/3)].

Je suis FAVORABLE à ce que le compartiment AU de la parcelle ZC n° 30 soit rattaché au secteur Uia de la zone Ui.

Contribution n°24 : Madame Céline ROCHAT (et Monsieur Pierre LOMBARDY), demeurant 620 chemin du 1er Gua – 38290 LA VERPILLIERE (tél : 06 61 85 82 68) – contribution déposée le vendredi 13 janvier 2023, sous forme d'une correspondance du 11 janvier 2023, insérée dans le registre et jointe en annexe n°2 au présent rapport

Madame ROCHAT, propriétaire des parcelles A n° 635, 638, et 668, fait état, sur la parcelle 638,

d'une grange en « piteux » état et des fondations d'une ancienne maison qui a été rasée car menaçant ruine. Aux termes de sa contribution, elle souhaite réhabiliter la grange ou reconstruire sur les fondations de l'ancienne maison.

Analyse du Commissaire enquêteur

La demande de Madame ROCHAT, dans le cadre de sa contribution, de réhabiliter une grange vétuste ou de reconstruire une sur les fondations de l'ancienne maison.équivaudrait à la création d'un logement en zone A, contrairement aux objectifs du projet communal dans cette zone, qui se limitent à la gestion du bâti existant et de ses éventuelles extensions et n'autorise pas la réhabilitation des ruines (chapitre 4.1 du rapport de présentation et article A2 du règlement).

Je suis DÉFAVORABLE, sur la parcelle A n° 638, à tout changement de destination en habitation d'un bâtiment agricole trop vétuste, ou à toute reconstruction ex-nihilo d'une ancienne maison.

Sur le registre dématérialisé

Contribution dématérialisée n°D01 (email) : Madame Monique PETREQUIN, demeurant 6 rue Guy de Maupassant – 69300 SAINT-PRIEST (tél : 06 68 23 51 52) (email : franck.petrequin@gmail.com) [contribution déposée le vendredi 16 décembre 2022 à 09h33]

La contribution de Madame Monique PETREQUIN, sous forme de dépôt au registre du courrier au Maire en date du 12 décembre 2022, sollicite la transformation de ses terres agricoles (parcelles E n° 608, 970 et 971) en terres à bâtir, par analogie aux parcelles mitoyennes qui supportent six maisons (un extrait du plan cadastral est joint à la demande de la requérante).



Les parcelles E n° 608, 970 et 971, lieudit « Au Gachet », situées en zone A, au Sud-Ouest du territoire communal, présentées selon le plan de la requérante (à gauche) et selon le cadastre communal (à droite)

Analyse du Commissaire enquêteur

Les parcelles de la requérante sont situées en zone A (agricole), tant dans le PLU de 2016 que dans le projet de révision soumis à l'enquête publique et sont dépourvues de tout bâti agricole à valoriser. Rien n'autorise une urbanisation de la zone agricole sur ce secteur qui viendrait contredire l'objectif du PADD de maintenir la vocation agricole de la commune (orientation n°5 « Préserver les zones agricoles »). L'existence de terrains déjà bâtis, à proximité des parcelles

précitées, ne saurait justifier une possibilité d'urbanisme différente de ce qui précède.

J'émets donc un avis DÉFAVORABLE à la demande des requérants.

Contribution dématérialisée n°D02 (email) : Société TRAPIL (Madame Nathalie DAVID), localisée 22b route de Demigny – Chamforgeuil – 71103 CHALON-SUR-SAONE ((tél : 03 85 42 13 33) [contribution déposée le vendredi 16 décembre 2022 à 10h20]

Par courrier en date du 16 décembre 2022 (annexe n°2), la société TRAPIL demande à la commune de ST-JUST CHALEYSSIN d'intégrer, dans son PLU révisé, certaines dispositions relatives aux servitudes d'utilité publique I1 et I3 et d'informer, lors de son approbation, de la publication du PLU révisé sur le portail national de l'urbanisme (article L133-1 du code de l'urbanisme).

Analyse du Commissaire enquêteur

Le courrier précité, en date du 16 décembre 2022, est une mise à jour de celui du 10 novembre 2020, en fonction de la codification des textes réglementaires. Je note toutefois que l'extrait de carte au 1/25000éme, qui figurait dans les pièces jointes au courrier du 10 novembre 2020, est absent.

Suite à une lecture attentive du courrier du 16 décembre 2022, en annexe n°2 à la contribution TRAPIL, j'émets un avis FAVORABLE à ce que ce courrier, assorti du plan au 1/25000éme soigneusement mis à jour, se substitue à celui du 10 novembre 2020.

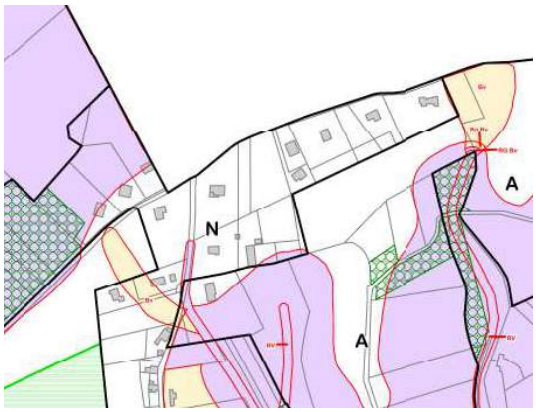
Contribution dématérialisée n°D03 (web) : Madame Isabelle CHAUTEMS, demeurant 6 rue des Tilleuls – 69680 CHASSIEU (tél : 06 68 23 51 52) – (email : isabelle.chautems@free.fr) [contribution déposée le samedi 17 décembre 2022 à 17h07]

La contribution de Madame Isabelle CHAUTEMS est le rappel de son courrier du 1er novembre 2022, adressé à la Mairie de Saint-Just Chaleyssin et demandant la révision du classement des parcelles situées section C, n° 601, 606 et 640, au lieudit « Le Piccard ». Celles-ci, autrefois constructibles aux dires de la requérante, sont classées en zone N (naturelle) dès le PLU de 2016.

Aux termes de son courrier, la requérante souhaite vraiment *« que ce lot (entouré de maisons construites) redevienne constructible afin que nous puissions construire une petite maison pour notre retraite qui approche à grand pas ».*

Le courrier de novembre 2022 est joint au présent rapport, en annexe n°2.





Le classement de ces parcelles

Analyse du Commissaire enquêteur

L'environnement du tènement qui appartient à Madame CHAUTEMS, au sein de la zone naturelle N, est qualifié de tissu urbanisé par l'analyse paysagère cartographiée en page 181 du rapport de présentation, avec la volonté affichée dans le PADD (orientation n°7, page 14) de « maintenir au maximum l'urbanisation dans ses emprises actuelles afin de préserver les espaces agricoles et naturels ».

De ces considérations, découlent les prescriptions des articles N1 et N2 du projet de règlement, qui interdit notamment les nouvelles constructions à usage d'habitation et oriente l'usage de la zone vers l'exploitation naturelle et forestière.

La demande de Madame CHAUTEMS, de construire une petite maison sur un tènement situé, de façon pérenne, en zone naturelle N dans le projet communal de révision du PLU, n'est pas compatible avec les considérations qui précèdent.

J'émets donc un avis DÉFAVORABLE à la demande de la requérante.

Contribution dématérialisée n°D04 (email) : Monsieur Jean-Pierre MICHOT-BARBE, représentant son fils, Monsieur Bertrand MICHOT-BARBE, demeurant 95 route du Stade – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN (email : jean-pierre.michot0104@orange.fr) [contribution déposée le mardi 20 décembre 2022 à 11h52]

Le requérant formule la demande, dans le cadre de l'enquête public de 2022, de *« passer la zone Ub, lieu-dit « le Chanoz » en zone Ua »*, ce qui permettrait à son fils de *« créer une extension (atelier de 54m²) en limite séparative afin de monter une société de plomberie-chauffagiste sur la commune de SAINT-JUST CHALEYSSIN.* »



Le secteur Ub au droit du 95 route du Stade (ZC n° 211), à vocation principale d'habitat (image Google Maps issue du site https://www.google.com/maps)

Analyse du Commissaire enquêteur

La demande, qui concerne la parcelle ZC n° 211, se situe en secteur Ub dans le projet communal, comme elle l'était dans le PLU de 2016. Ce secteur, à vocation principale d'habitat, représente une partie agglomérée à proximité du centre-bourg, sans pour autant en être la plus dense.

Ceci étant, le caractère de la zone Ub n'interdit pas le développement d'une activité artisanale, même si elle se doit d'être encadrée par des règles d'urbanisme et de bon voisinage.

Considérant ce qui précède, j'émets un avis DÉFAVORABLE à la demande des requérants.

Contribution dématérialisée n°D05 (email) : Réseau de Transport d'Electricité (RTE) – SIGEO Prestataire RTE & Activité Urbanisme – Aménagement du territoire, géomatique & cartographie, hydrologie, hydraulique, urbanisme & environnement – 13200 ARLES (Madame Sophie GUIDONI, Chargée de mission urbanisme) - (email : sigeo-sophie.guidoni@orange.fr) [contribution déposée le mercredi 4 janvier 2023 à 12h44]

RTE a transmis un courrier du 18 décembre 2022 (complétant celui du 21 septembre 2022, joint à l'avis PPA de l'État), concernant le résultat de son étude sur la compatibilité réglementaire du PLU au regard du passage des servitudes I4 sur le territoire communal et la nécessité d'intégrer dans le règlement des dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité (courriers figurant en annexe n°2 au présent rapport).

Analyse du Commissaire enquêteur

Le courrier du 18 décembre 2022 précité, qui figure en annexe n°3 au présent rapport, représente un complément à celui du 21 septembre 2022 et doit être pris en compte au titre des avis émis par les personnes publiques associées au projet communal.

Contribution dématérialisée n°D06 (web) : Madame Marie-Thérèse GATTONE, demeurant 1015 route de Luzinay 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN (email : jean.gattone@wanadoo.fr) [contribution déposée le jeudi 12 janvier 2023 à 21h44]

Le contenu de la contribution de la requérante est le suivant :

« Ayant souvent conduit mes petits enfants à l'école en partant du lieu-dit Larpin et lotissement les bleuets situés en hauteur du village, je trouve que la route est dangereuse surtout pour les piétons.
Ne serait il pas possible d'envisager (avec l'accord des propriétaires) un chemin piétonnier, un raccourci, partant du bas du Larpin et rejoignant le chemin de Tioutre (NDR : et non Valenti, comme rectifié par la contribution n° D08 ci-après) vers le clos Moudru ?

Beaucoup de personnes dans les immeubles existants et en projets, ainsi que d'autres habitent et habiteront dans le cœur du village de St-Just. Que pensez vous de jardins partagés ou square ombragée à proximité ? A interroger les concernés. »

Analyse du Commissaire enquêteur

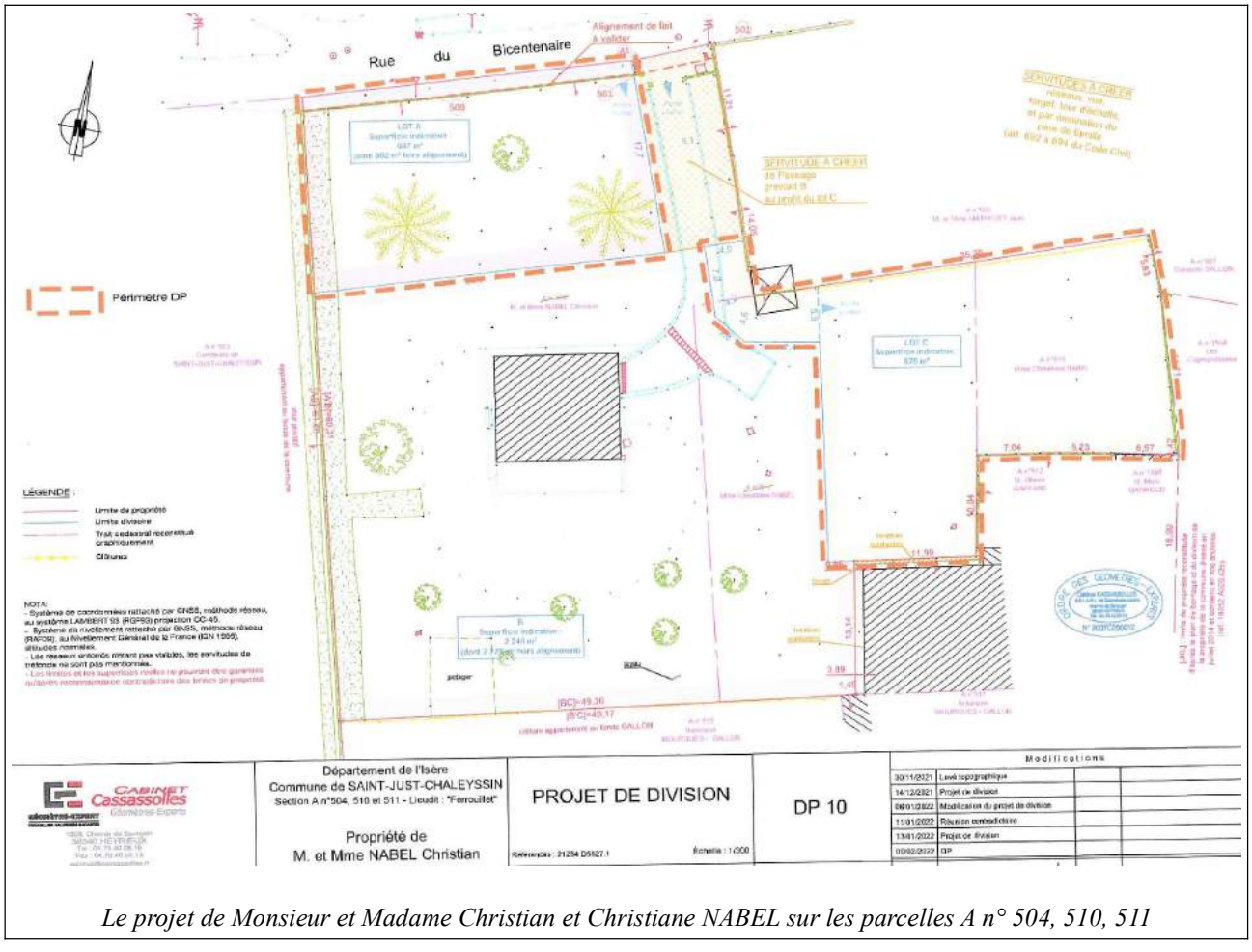
La proposition de la requérante, en écho à la contribution déposée par « les habitants du Larpin » (contribution n° 22), est analysée dans le cadre de celle-ci.

Malgré la pertinence de leur évocation par la requérante, il n'y a pas lieu d'analyser ici la création de jardins partagés ou de squares ombragés, dans le sens où ils ne représentent pas une composante suffisamment opérationnelle du projet communal.

Contribution dématérialisée n°D07 (web) : Monsieur Christian NABEL, demeurant 75 rue du Bicentenaire 38540 SAINT JUST CHALEYSSIN (email : christiane.nabel@free.fr) [contribution déposée le samedi jeudi 12 janvier 2023 à 22h23]

Le requérant demande la possibilité de *« construction d'une maison individuelle par lot. »* et joint à sa contribution :

- un courrier d'accompagnement de Monsieur et Madame Christian et Christiane NABEL (requérants), à l'attention du commissaire enquêteur, précisant que suite à une division parcellaire, ils demandent la construction d'une maison individuelle sur le lot A et d'une maison individuelle sur le lot C de leur propriété, située au lieudit « Le Ferrouillet », 75 rue du Bicentenaire à SAINT-JUST CHALEYSSIN (38540),
- un plan de la division.



Le projet de Monsieur et Madame Christian et Christiane NABEL sur les parcelles A n° 504, 510, 511

Analyse du Commissaire enquêteur

Le tènement appartenant à Monsieur et Madame Christian et Christiane NABEL, constitué des parcelles A n° 504, 510, 511, lieudit « Ferrouillet », est situé en zone Ua, dans un secteur

d'attente de projet, qui limite l'extension de l'habitation (20 m² de surface de plancher) et l'emprise au sol des annexes à l'habitation (40 m² d'emprise au sol) [article U2 du projet de règlement].

Dans ce secteur d'attente de projet, qui inclue les parcelles A n° 504 à 508, 510 à 512, 514, 516, 673, 674, 983, 1034, 1093, 1094, 1257, 1259 à 1262, 1566 à 1576, les constructions sont « figées » dans l'attente d'un projet d'aménagement précis basé sur une estimation de sept (7) logements [cf pages 193 et 194 du rapport de présentation].

Compte tenu des éléments qui précèdent, le projet de Monsieur et Madame NABEL se présente comme une amorce positive à un projet d'aménagement global.

Dans ces conditions, j'y suis FAVORABLE sous réserve de son intégration dans un projet d'aménagement intéressant l'ensemble du secteur précité.

Contribution dématérialisée n°D08 (web) : Madame Marie-Thérèse GATTONE, demeurant 1015 route de Luzinay 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN (email : jean.gattone@wanadoo.fr) [contribution déposée le vendredi 13 janvier 2023 à 10h14]

La requérante signale une erreur à rectifier dans la contribution n° D06 où le vocable « chemin Valenti » est à remplacer par « chemin de Tioutre ».

Analyse du Commissaire enquêteur

J'ai pris acte de cette rectification dès l'analyse de la contribution n° D06.

Contribution dématérialisée n°D09 (web) : Madame Marie-Thérèse GATTONE, demeurant 1015 route de Luzinay 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN (email : jean.gattone@wanadoo.fr) [contribution déposée le vendredi 13 janvier 2023 à 10h15]

La requérante signale une erreur à rectifier dans la contribution n° D06 où le vocable « chemin Valenti » est à remplacer par « chemin de Tioutre ».

Analyse du Commissaire enquêteur

Doublon de contribution n° D08.

Contribution dématérialisée n°D10 (email) : Union de la Publicité Extérieure (Monsieur Charles-Henri DOUMERC, Responsable juridique), 2, rue Sainte-Lucie - 75015 PARIS (tél : 01 47 42 89 92) – (email :) [contribution déposée le mercredi 11 janvier 2023 à 13h52]

Dans le cadre de l'élaboration du règlement local de publicité (RLP) de la commune de Saint-Just Chaleyssin, le syndicat professionnel des entreprise adhérentes à l'Union de la Publicité Extérieure, dans son courrier du 11 janvier 2023, figurant en annexe n°2 au présent rapport, constate que le projet de règlement prévoit, en fonction des zonages du RLP, d'interdire ou de limiter la surface et le nombre des dispositifs d'affichage de petit format.

Le régime du micro-affichage étant directement précisé par le RNP sans que le RLP ne puisse être plus restrictif (CAA de Bordeaux du 26/04/2021), l'Union de la Publicité Extérieure demande d'appliquer les dispositions du RNP concernant ce type d'affichage intégré aux devantures commerciales.

Analyse du Commissaire enquêteur

Sous réserve de validation des dires de l'Union de la publicité extérieure, en matière de réglementation et de jurisprudence, par un service juridique compétent, je suis FAVORABLE à la prise en compte de la demande formulée ci-dessus.

Contribution dématérialisée n°D11 (web) : Madame Marie-Thérèse GATTONE, demeurant 1015 route de Luzinay 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN (email : jean.gattone@wanadoo.fr) [contribution déposée le vendredi 13 janvier 2023 à 12h07]

Le contenu de la contribution de la requérante, concernant le réseau des eaux usées, est le suivant :

« Je demande que le réseau de collecte des eaux usées soit enfin amené dans notre quartier des Pierres, RD 36, route de Luzinay. Avec une quinzaine d'autres du hameau des Pierres, ma maison, construite depuis plus de cent ans, est pourtant située à moins de 400 mètres de la station d'épuration. Au centre d'une toile d'araignée de constructions implantées souvent, bien plus tard que la mienne, mais desservies, elles, par l'assainissement collectif, c'est injuste !! Je fais allusion aux quartiers les Dames, les Érables, route de Gravetan, chemin du Moulin et plus récent le chemin du Marais, l'impasse du Muguet, prolongé chemin du Gachet … ? qui sont bien plus éloignées ».

Analyse du Commissaire enquêteur

Le projet d'assainissement, figure en annexes sanitaires au projet communal (sous-dossier n°5 – plans 52C06 et 52C09 du dossier d'enquête). Ce dossier fait apparaître que le quartier auquel fait référence la requérante, notamment la parcelle ZB n° 175 où elle habite, est identifié comme zone d'assainissement non collectif (ANC).

Il ne peut donc pas être répondu favorablement à la demande de Madame GATTONE.

Contribution dématérialisée n°D12 (web) : Madame Marie-Thérèse GATTONE, demeurant 1015 route de Luzinay 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN (email : jean.gattone@wanadoo.fr) [contribution déposée le vendredi 13 janvier 2023 à 19h25]

La contribution de la requérante, concernant l'objet ci-dessous, est la suivante :

« OBJET : 2015 enquête publique révision POS..., LETTRE RECOMMANDEE avec AR PERDUE ; jamais présentée au commissaire enquêteur.

Rappel :

1) Lors de la révision du POS pour passage en PLU, faite sur la commune de St JUST CHALEYSSIN en 2015, à l'enquête publique, j'avais déposé le 27/11/2015 une lettre recommandée adressée à ENQUÊTE PUBLIQUE PLU, Mairie de SAINT-JUST-CHALEYSSIN avec Accusé de Réception du 30/11/2015 (AR 1A 094 417 9805 7), réception inscrite, après vérification, sur le registre tenu par la secrétaire de mairie.

Il s'agissait d'une demande de classification en Zone UC de cette unique « DENT CREUSE » (partie de parcelle ZB 177, le long de la D36, route de Luzinay, entre les parcelles ZB 175 et ZB 33) et, surtout, située dans une très grande zone (route de Luzinay) déjà classée UC.

Bien entendu, je n'ai jamais eu de réponse à l'enquête puisque requête non inscrite ;

2) Suite à cette erreur, sur information de Mr CARLES, je me suis présentée à une permanence de l'enquêteur ce jeudi 5 janvier 2023 vers 17h30 où j ai été reçue vers 18h55 ; la permanence se terminant vers 19h …

Seule remarque ou info que j'ai pu obtenir de la personne désignée pour l'enquête est :

- *que la grande zone UC dont je viens de parler et où je réside va être classée en Zone Uh ?*
- *précisant qu'aucune construction, agrandissement ou extension ne seront plus possible dans cette zone ???*

Alors je m'interroge !! s'il y avait eu une équité et que ma demande, en 2015, ait été présentée, acceptée.. ???

- *donc je demande que la parcelle ZB 175 où j'habite reste classée en Uc et que cette dent creuse décrite plus haut, passe dans la zone UC.*

Voici quelques exemples des contraintes subies pour contribuer au confort de l'urbanisation voisine à laquelle je n'ai eu droit :

a) – cession gratuite à la commune d'une partie de ma propriété bâtie pour agrandir le croisement chemin du Moulin, chemin Pierreux, D36.

b) – sur la parcelle Zb 25, emprise d'une bande de terrain tout le long du chemin du Moulin pour élargir la route lors de sa réfaction avec effet de déstructurer mon entrée de parcelle ; la buser partiellement pour l'écoulement des eaux pluviales des constructions implantées de l'autre côté de cette parcelle ; élargissement du fossé vers Melnotte ,Walter…

c) – prêt de terrain sur ZB 177 pour buser et creuser un très long fossé afin d'arrêter les dégâts des eaux pluviales, graviers, boue arrivant de la Combe Pierre en face des constructions Conan,Witmeyer, gros anciennement Gallo. »

Analyse du Commissaire enquêteur

La contribution de Madame GATTONE se subdivise en trois parties :

1) *le rapport d'un « incident » vécu par la requérante en marge de l'enquête publique concernant le passage du POS au PLU en 2015,*
2) *la démarche de contribution dans le cadre de la présente enquête, concrétisée par la demande de la requérante que la parcelle ZB 175 où elle habite reste classée en Uc et que cette dent creuse décrite plus haut, passe dans la zone UC,*

   les paragraphes a) b) et c) qui relatent quelques « contraintes » subies par la requérante pour « contribuer au confort de l'urbanisation … ».

Les points 1) a) b) et c) malgré les regrets qu'ils éveillent chez la requérante, ne concernent pas la présente enquête et je me limite donc à en prendre acte.

Concernant la contribution de la requérante, la parcelle ZB n° 175 se situe en zone Uh et la parcelle n° 177 en zone A, dans le projet de révision du PLU, qui ne contient pas de zone Uc dans laquelle envisager le classement des parcelles précitées, en particulier sur ce quartier.

En effet, le projet, qui vise particulièrement une urbanisation positionnée vers le centre du bourg veut conserver des « respirations » entre les espaces bâtis le long de la RD36 (orientations n° 1, 6, 7 du PADD).

Ce qui précède m'amène à prononcer un avis DÉFAVORABLE sur la demande de la requérante.

Contribution dématérialisée n°D13 (web) : Madame Héloïse TILLMANN, demeurant 85 route du Fayet 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN (email : helo.tillmann@gmail.com) [contribution déposée le samedi 14 janvier 2023 à 9h42]

Prenant bien note des orientations du nouveau PLU, Madame TILLMANN et son conjoint aimeraient savoir ce qu'il va advenir de l'exploitation de la ferme du père Théo, notamment si le terrain va rester un terrain agricole ou s'il va devenir constructible. En effet ils habitent juste en dessous et aimeraient être informés du devenir de leur environnement proche.

Analyse du Commissaire enquêteur

Le terrain objet de la demande de Madame TILLMANN (ferme du père Théo) est maintenu en zone A dans le projet de révision du PLU, qui intègre un changement de destination, pour activités de service, des bâtiments Nord et Est. D'autre part, dans mon avis relatif à la contribution n°10 formulée par Monsieur Philippe GOYET, je me prononce FAVORABLEMENT, mais sous certaines réserves, pour un changement de destination du bâtiment Ouest..

Contribution dématérialisée n°D14 (web) : Monsieur Michel Jean ROUX, demeurant 4 rue du Fiol 69003 LYON (email : mjroux@gmail.com) [contribution déposée le samedi 14 janvier 2023 à 10h29]

Le requérant, est propriétaire, avec sa compagne, d'un terrain au lieu dit « le Chana », 409 rue Chante le Vent. Ce terrain comporte une parcelle sur laquelle était sis un bâtiment à usage d'habitation qui, pour des raisons de sécurité ce bâtiment a dû être démoli en janvier 2019 à la demande de la mairie.

La zone, sur laquelle la parcelle considérée se situe, est en zone Ub et le précédent PLU comportait, en page 16, une clause de reconstruction à l'identique après démolition d'un bâtiment.

Le requérant souhaiterait qu'une telle clause puisse être présente dans le nouveau PLU.

En pièce jointe à la contribution, se trouvent joints en annexe n°2 au présent rapport, un extrait du cadastre, situant la parcelle sur la commune, un extrait du PLU incluant la parcelle et une photo du terrain après démolition du bâtiment.

Analyse du Commissaire enquêteur

La clause à laquelle se réfère Monsieur ROUX se retrouve en intégralité dans le projet de révision du PLU (cf page 19 du règlement), assortie comme dans le précédent document de la précision « sauf si … le plan d'urbanisme … en dispose autrement ».

En effet, le règlement de la zone Ub du PLU de 2016 n'affichait pas de disposition contraire à la clause précitée, ce qui permettait d'envisager la reconstruction à l'identique après démolition du bâtiment.

Concernant le règlement de la zone N, dans laquelle sera incluse la parcelle A n°70, il n'affiche pas, non plus, de clause explicite contraire au texte de l'article L111-15 du code de l'urbanisme, repris en page 19 du règlement.

Dans la mesure où cette opération respecte les conditions ci-dessus et à condition qu'elle ne compromette pas la réalisation de l'opération qui motive la présence de l'emplacement réservé n°1 (élargissement de la rue Chante le Vent), je n'émets pas d'opposition à la demande du requérant.

Contributions exprimées verbalement

Contribution n°12 (verbale) : Monsieur Christian SAUNIER, demeurant 1390 route de Valencin – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN (tél : 06 33 46 03 33) - contribution exprimée le

Monsieur SAUNIER s'est présenté dans le cadre de ma permanence n°2 du 21 décembre 2022, pour savoir si les parcelles situées en section E n° 536, 537, 538 pourraient devenir constructibles dans le cadre de la révision du PLU.

Analyse du Commissaire enquêteur

Les parcelles objet de la demande verbale de Monsieur SAUNIER se situent en zone A (agricole), dans un secteur présentant un risque de glissement de terrain (Bg2). Leur constructibilité ne peut être envisagée.

Contribution n°14 (verbale) : Madame Christiane ROUSSILLON, demeurant 39 montée des Grands Prés – 38200 VIENNE (tél : 04 74 31 93 33)

Madame ROUSSILLON s'est présentée dans le cadre de ma permanence n° 3 du 5 janvier 2023, pour évoquer le devenir des parcelles situées en section B n° 510, d'une part et en section A n° 808, 381, 382, 387, 389, d'autre part.

Concernant la parcelle B n° 510, la requérante s'est déclarée tout à fait opposée à la présence sur son fond de l'emplacement réservé n° 7 (aménagement de stationnements) et à l'utilisation du chemin d'exploitation en façade Ouest, dont elle revendique la propriété exclusive.

Concernant le groupe de parcelles A n° 808, 381, 382, 387 et 389, Madame ROUSSILLON m'a indiqué qu'elle souhaitait prendre du temps pour préparer le texte de sa contribution et le consigner sur le registre, soit dans le cadre de la permanence n° 3, soit dans celui de la permanence n° 4.

Analyse du Commissaire enquêteur

J'ai pris acte du désir de la requérante, au sujet de la parcelle B n°510, qui, en ce qui concerne l'emplacement réservé n° 7, va à l'encontre de l'intérêt public porté par le projet de révision du PLU.

Concernant l'état du chemin d'exploitation évoqué ci-dessus, Madame ROUSSILLON m'a indiqué qu'il est revêtu sur une partie de son linéaire et représente, en particulier, le seul accès à la construction édifiée sur la parcelle B n° 1170. S'il est avéré, ce double état de fait me semble conférer à ce chemin, en tout ou partie, un statut qui dépasse celui d'un usage d'exploitation, que la requérante aurait tout intérêt à régulariser.

Ce qui précède dépassant le cadre de l'enquête, il ne m'appartient pas de formuler un avis sur l'expression de la requérante, formulée oralement.

III.D.2- L'analyse comptable des contributions et observations

L'enquête publique a donné lieu à la production de **51** contributions, produites à l'aide des vecteurs suivants :

- le registre d'enquête publique, sous format papier, durant les permanences du commissaire enquêteur, a reçu **29** contributions, portant les n° 1 à 5, 7 à 11, 13, 15 à 19, 25 à 37 ;
- le registre d'enquête publique, sous format papier, en dehors des permanences du

commissaire enquêteur, a reçu **6** contributions, portant les n° 6, 20 à 24 ;

- le registre d'enquête publique dématérialisé, a reçu **14** contributions, portant les n° D01 à D014 ;
- les observations exprimées sous forme orale, auprès du commissaire enquêteur, qui en a collecté **2** : les observations n°12 et 14.

Les contributions exprimées sous la forme d'un courrier, ont été insérées dans le registre papier, lorsqu'elles ont été présentées de cette façon et dans le registre dématérialisé, dans le cas d'un adressage par email, se traduisant par une contribution ou une pièce annexe.

Analyse du Commissaire enquêteur

L'adéquation entre les vecteurs de productions des contributions, les permanences dans leur nombre, leurs jours, leurs durée et le public qui s'est manifesté a très bien fonctionné, certains requérants ayant même eu la possibilité de s'exprimer à plusieurs reprises. Quelques contributions se sont positionnées en matière d'intérêt public, voire en proposition d'éléments alternatifs au projet communal, tandis que nombre d'entre elles ont été tournées vers l'intérêt particulier. En effet, il convient de noter que l'enquête publique demeure un moyen privilégier et démocratique de se situer au sein des politiques publiques d'aménagement, communales notamment, et de les comprendre.

III.D.3- L'analyse thématique des contributions et observations

Les thématiques qui ont émergées de l'ensemble des contributions collectées peuvent s'agréger de la manière suivante :

A) Contenu du projet communal *(proposition d'aménagement ou d'amélioration du projet, projet alternatif, développement économique, complément d'avis PPA, opposition sur certains choix)*

- Contribution dématérialisée n°D02 de la Société TRAPIL
- Contribution dématérialisée n°D05 de Réseau de Transport d'Electricité (RTE)
- Contributions dématérialisées n°D06, D08, D09 de Madame Marie-Thérèse GATTONE
- Contributions n°14 et 29 de Madame Christiane ROUSSILLON
- Contribution n°20 de Monsieur Serge PALMIERI
- Contribution n°21 de Monsieur Patrick BAIARDI
- Contribution n°22 de l'association « les habitants du secteur Larpin »
- Contribution n°23 de l'entreprise HANOTTE Bois

B) Publicité *(harmonisation réglements national et local)*

- *Contribution dématérialisée n°D10 de « Union de la Publicité Extérieure »*

C) Recherche de renseignements *(urbanisme, constructibilité, perspectives d'évolution, secteurs proposés en OAP ou en attente de projet)*

- *Contribution dématérialisée n°D07 de Monsieur et Madame Christian et Christiane NABEL*
- *Contribution dématérialisée n°D13 de Madame Héloïse TILLMANN*

- *Contribution n°2 de Madame Liliane GARNIER*
- *Contribution n°14 de Madame Christiane ROUSSILLON*
- *Contribution n°15 de Monsieur Rémi BULOT*
- *Contribution n°16 de Monsieur Max BOUVARD*
- *Contribution n°17 de Monsieur et Madame André et Monique MOURGUES*
- *Contribution n°33 de Madame Liliane BERTHAUX*
- *Contribution n°34 de Madame Marie-Noëlle BADIN*

D) Demandes d'opportunité *(contructibilité en zone Uh, A ou N, reclassement d'une zone ou d'une parcelle, changement de destination d'un bâtiment agricole, reconstruction, amenée d'assainissement)*

- Contribution dématérialisée n°D01 de Madame Monique PETREQUIN
- Contribution dématérialisée n°D03 de Madame Isabelle CHAUTEMS
- Contribution dématérialisée n°D04 de Monsieur Bertrand MICHOT-BARBE
- Contribution dématérialisée n°D11, D12 de Madame Marie-Thérèse GATTONE
- Contribution dématérialisée n°D14 de Monsieur Michel Jean ROUX
- Contribution n°1 de Madame Marie-Danièle BROSSARD et Monsieur Jean-Paul BROSSARD
- Contribution n°3 de Monsieur Emmanuel BALAYE
- Contribution n°4 de l'indivision OUAOUAA
- Contribution n°5 de l'indivision RUF
- Contribution n°6 de Monsieur et Madame Bertrand MICHOT-BARBE
- Contribution n°7 de Monsieur Jacques PAVARD
- Contribution n°8 de Monsieur André GERLAND
- Contribution n°9 de Monsieur Cédric MATERNO
- Contribution n°10 de Monsieur Philippe GOYET
- Contribution n°11 de Mesdames Pascale FORTAILLIER Isabelle TROSSET
- Contribution n°13 de Monsieur Jean-Michel ROZIER
- Contribution n°18 de Monsieur David BRET-MOREL et Madame Karene JULLIAND
- Contribution n°19 de Madame Marie-Thérèse GATTONE
- Contribution n°24 de Madame Céline ROCHAT
- Contribution n°25 de Monsieur Raphaël GAIVALLET
- Contribution n°26 de Madame Monique MOURGUES, née GALLON
- Contribution n°27 de Messieurs Michel et Roger LHERBETTE
- Contribution n°28 de Monsieur Bernard PATUREL
- Contribution n°29 de Madame Christiane ROUSSILLON

- Contribution n°30 de l'indivision BROSSARD
- Contribution n°31 de Madame Annie GALLON
- Contribution n°32 de Monsieur & Madame Pascal & Mireille RIGARD
- Contribution n°35 de Mesdames Agnès CHEVALIER et Christine MERLE
- Contribution n°36 de Madame Chantal TROUILLET
- Contribution n°37 de Madame Josette PELISSIER

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

III.E.1- Le positionnement du maître d'ouvrage

Madame le Maire de Saint-Just Chaleyssin, autorité organisatrice et maître d'ouvrage du projet de révision n°1 du PLU communal et d'élaboration du règlement local de publicité, a exprimé sa position officielle dans le cadre de l'enquête, en réponse au procès-verbal de synthèse établi par le commissaire enquêteur le 20 janvier 2023.

Aux termes de ce mémoire en date du 3 février 2023 (annexe n°4), Madame le Maire apporte la réponse explicite de la commune aux observations qui ressortent des avis formalisés par les personnes publiques associées et aux contributions du public, collectées durant l'enquête publique.

Mon analyse de ces réponses figure ci-après.

a - La prise en compte des avis des personnes publiques

La commune a pris acte des avis favorables exprimé par sept des personnes publiques consultées (l'Etat, la CDPENAF de l'Isère, le syndicat mixte du SCoT Nord-Isère, le Département de l'Isère, la CCI Nord-Isère, l'INAO, le Syndicat des eaux de Septème.

Les avis non exprimés par les autres personnes publiques sont tacitement favorables au projet.

Parmi les sept (7) personnes publiques qui se sont exprimées sur le projet de révision du PLU,

- les **sept** avis sont **favorables** au projet,
- **trois** avis sont assortis de **réserves**,
- **deux** avis comportent des **observations**,
- **trois** avis comportent des **remarques**.

Parmi les deux (2) personnes publiques qui se sont exprimées sur l'élaboration du RLP,

- les **deux** avis sont **favorables** au projet,
- **un** avis comporte des **observations**.

La commune, ayant pris connaissance du contenu de ses avis, décide d'apporter des corrections mineures à son projet (révision du PLU et RLP), répondant ainsi à la volonté exprimée par les personnes publiques suivantes : l'Etat, la CDPENAF de l'Isère, le syndicat mixte du SCoT Nord-Isère.

Sous réserve d'une présentation du dossier, intégrant la levée de ces réserves, celui-ci pourra faire l'objet de conclusions favorables.

La teneur des réponses de la commune aux réserves émises par les personnes publiques précitées figure ci-dessous :

1/ <u>dans le projet de révision du PLU</u>

- Précisions à apporter dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, PADD (pièce 2) :
  - le volume d'environ 120 logements est hors résidence Séniors qui pourrait compter 40 hébergements ou logements supplémentaires, *(justification au Rapport de présentation : cf premier point ci-après)*,
- Complément à apporter dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation**, OAP (pièce 3), pour l'OAP n°1 et création d'une **nouvelle OAP sur le site de la Ferme du Père Théo** :
  - l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et à la réalisation des équipements publics est clarifié ; les études et travaux nécessaires sont directement liés à la maîtrise foncière,
  - la répartition des logements est précisée, en particulier pour la résidence Séniors et la temporalité à horizon 2032 hors sous-secteur b (centre technique municipal),
  - la création d'une OAP sur la Ferme Théo afin de garantir une insertion qualitative du projet dans son environnement, tant paysagère que fonctionnelle.
- Précision à apporter dans le **Règlement écrit** (pièce 4.1), notamment en vue d'assurer la cohérence avec les documents graphiques et SUP, etc, mais aussi de faciliter l'instruction,
  - intégration d'une disposition concernant les servitudes de mixité sociale portées sur les secteurs d'attente de projet n° 3 et 4, détaillées sur le document graphique 4.2., aux articles « U 3 et AU 3– Mixité fonctionnelle et sociale »,
  - précision des dispositions concernant la prise en compte des servitudes liées aux ouvrages du réseau public de transport d'électricité,
  - ajout de la possibilité d'implantation d'activités artisanales pour les bâtiments identifiés en changement de destination en plus des activités de service,
  - ajout d'une disposition interdisant les nouvelles constructions à sous-destination d'entrepôt, à l'article « Ui 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » et « Ui 2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ».
- Correction à apporter au **document graphique 4.2.a** :
  - ajout d'une Servitude de Mixité Sociale n° 2 de part et d'autre de la rue du stade et intégration dans la légende d'un tableau indiquant notamment le type et nombre de logements attendus sur les deux secteurs de SMS,
  - précision de la légende « Secteur d'attente de projet » avec la durée de la servitude et les surfaces des constructions admises,
  - correction de la traduction des risques naturels dans le secteur du stade et ajout des étiquettes de risques manquantes sur certains secteurs,
  - réduction du STECAL Ai pour le circonscrire autour des bâtiments existants pour prendre en compte l'avis de la CDPENAF.

- Compléter le dossier **SUP** (pièces 5) :
  - par la nouvelle convention de traitement des eaux établie entre la commune et l'entreprise Danone.
- Insérer un ensemble de précisions et de mises à jour dans le **rapport de présentation**, RP (pièce 1) pour cohérence avec les points soulevés, ainsi que pour la prise en compte des observations des PPA concernant l'état initial de l'environnement et le renforcement des justifications sur certaines thématiques :
  - précision et complément de la justification concernant le dépassement du volume de logements alloué par le SCoT Nord Isère du fait de la réalisation des logements ou hébergements en résidence séniors en particulier, tout en restant compatible avec les orientations du DOO du SCoT qui prévoit, « pour les Villages ayant un rôle important dans la vitalité des espaces ruraux par la présence de plusieurs commerces, équipements et services, que la production de logements pourra y être intensifiée en permettant le renforcement de ce dynamisme »,
  - ajout dans l'OAP n° 1 d'un échéancier prévisionnel de réalisation des équipements conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU,
  - ajout du second secteur de mixité sociale pour assurer l'objectif de production de 10 % des nouveaux logements en logements sociaux sur la période 2013-2032,
  - correction de la justification de la zone Ai supprimant la possibilité d'extension limitée des bâtiments et du tableau des superficies,
  - renforcement des justifications concernant la traduction des aléas en risques naturels selon l'occupation du sol (zone urbanisée / non urbanisée) et les spécificités du territoire,
  - correction de l'état initial de l'environnement concernant la carte des aléas qui intègre bien les inondations de la Sévenne.

2/ <u>dans le projet d'élaboration du règlement local de publicité (RLP)</u>

- Les observations issues de cette consultation justifient les adaptations mineures suivantes:
  - supprimer la phrase à l'article ZR2 E2 (cf page 23 du règlement arrêt projet) : *« Dans le respect de l'article R. 581-63 du Code de l'environnement, la surface cumulée d'enseignes appliquées immédiatement derrière les vitrines ne peut excéder 25 % de la surface totale de ces surfaces vitrées, sauf à l'occasion des opérations exceptionnelles. »*,
  - harmoniser la largeur maximale des dispositifs scellés au sol à 1,1 m dans les trois zones.

Concernant les observations et remarques formulées, leur prise en considération, et si nécessaire, leur intégration dans la composition du dossier, seront bienvenues.

b - La prise en compte des contributions du public

Le rapprochement comparatif entre les avis du commissaire enquêteur, émis dans le cadre de son analyse des contributions, et le contenu du mémoire en réponse établi par la commune, une harmonie de vue sur la plupart des observations formulées par le public.

Sur l'ensemble des contributions produites,

- j'ai émis un avis <u>défavorable</u> sur 34 d'entre elles, que la commune a confirmées dans son mémoire en réponse portant, pour la plupart, sur des demandes qui ne sont pas compatibles avec les orientations générales définies dans le PADD (27 occurrences) et sur quelques autres types de demandes :
  - des changements de destination qui ne répondent pas aux critères requis,
  - des demandes de réhabilitation de ruines,
  - des dossiers présentant des problèmes de sécurité,
  - des demandes en zonage qui n'autorise pas de construction sur des parcelles non bâties,
  - une demande incompatible avec des enjeux de milieu naturel et qui requiert une procédure STECAL,
  - une demande qui pourrait être étudiée ultérieurement,
- j'ai émis un avis <u>favorable</u> sur 12 d'entre elles, que la commune a confirmées dans son mémoire en réponse, avec une spécificité sur les demandes suivantes :
  - la contribution n° 22 « des habitants du secteur Larpin », dont la Municipalité soutient la démarche et étudie les solutions possibles pour la mise en œuvre d'un projet de chemin, reliant le quartier du Larpin au Clos Moudru, à travers des négociations amiables à ce stade des réflexions,
  - j'ai émis des réserves pour servitude d'attente de projet sur la contribution n°D07, de M et Mme NABEL, mais la commune indique que le tènement fait l'objet d'une autorisation de diviser accordée le 29 mars 2022 pour deux lots, en vue de la construction de deux maisons individuelles ; les droits acquis sont préservés jusqu'au 28 mars 2027 et la servitude d'attente de projet, qui affectera cette propriété bâtie ne sera applicable que jusqu'à mars 2028 (5 ans à partir de son instauration),
  - la contribution n°D14, de M ROUX, demande la possibilité d'une reconstruction à l'identique d'une maison après démolition, malgré l'évolution du zonage de Ub en N ; une demande de permis de construire est en cours d'instruction dans ce sens,
- pour 4 d'entre elles, les demandes formulées ne justifient pas d'avis ; j'ai fourni les renseignements demandés ou simplement enregistré ces demandes,
- enfin, la contribution n°17 (M & Mme MOURGUES) concerne le secteur de centre-bourg envisagé pour la réalisation de l'OAP n°1, pour laquelle j'ai engagé les requérants à se rapprocher du maître d'ouvrage dans la perspective d'un partenariat constructif.

III.E.2- Le positionnement personnel du commissaire enquêteur

J'ai développé des éléments d'analyse dans le corps de mon rapport, que je n'ai pas jugé utiles de reprendre ici. Par contre, mon positionnement personnel se présente comme l'expression informelle de quelques thématiques que les contributions du public n'ont pas explicitement mises en évidence.

<u>Concernant la qualité du projet et de la démarche d'enquête</u>

Le projet communal met en évidence quelques points qui méritent une amélioration, notamment pour faciliter l'utilisation des pièces du PLU modifié lors de l'instruction des futurs dossiers de droit des sols. Mon analyse, en fin des paragraphes I.A.5 b et II.A.5 b fait état des points que j'ai relevés.

Concernant l'organisation et le déroulement de l'enquête

Il ressort de cette enquête une contribution représentative du public au projet de révision du PLU et d'élaboration du règlement local de publicité.

Les supports d'information et de publicité ont été utilisés dans des conditions qui ont permis au public de se manifester et d'utiliser les créneaux de permanences dans leur totalité. L'appropriation du vecteur constitué par le registre dématérialisé a également bien fonctionné et la commune de Saint-Just Chaleyssin ne peut que s'en féliciter.

Ceci étant, les enjeux d'aménagement (aménagement du centre-bourg, développement des activités, composantes agricole et naturelle du territoire, modération de l'espace) ne sont pas passés inaperçus même du public venu s'enquérir de données plus personnelles que publiques, comme si de nombreux citoyens avaient déjà intégrés les impératifs dictés par l'aménagement du territoire, autant au niveau communal que supra-communal.

Concernant le positionnement des intervenants locaux

S'agissant d'un projet en maîtrise d'ouvrage communale, sous la responsabilité de Madame Isabelle HUGOU, Maire de Saint-Just Chaleyssin, le groupe des intervenants locaux était constitué de Monsieur Michel CARLES, 1er adjoint en charge de l'urbanisme, de Monsieur Alexandre TÊTE, Responsable des affaires générales et de Madame Nathalie PONT, Urbaniste et représentante de la maîtrise d'oeuvre du dossier d'urbanisme et de l'élaboration du règlement local de publicité.

Chacun de ces intervenants s'était approprié le dossier en matière de connaissance technique et territoriale, de communication sur l'état d'avancement de la procédure et d'adressage des éléments nécessaires à ma mission d'enquête, lorsqu'il m'a été nécessaire d'obtenir des éléments de compréhension du dossier.

Ainsi, j'ai apprécié de recevoir la réponse aux questions posées par mon procès-verbal de synthèse, sous forme d'un mémoire simple et argumenté, qui m'a permis de parachever la réaction de mon rapport et d'en dégager les conclusions motivées que ce dossier méritait (le paragraphe suivant apporte quelques complément à cette réflexion).

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

Concernant le mémoire de la commune en réponse à mon procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal du commissaire enquêteur, que j'ai remis à Monsieur le Maire en date du 20 janvier 2023, est le reflet brut des avis et contributions exprimés pendant toute la durée de l'enquête, tant par les personnes publiques associées au projet que par le public, par les moyens mis à sa disposition.

À la réception du mémoire en réponse, établi par la commune en date du 3 février 2023, j'ai constaté que les points recensés dans le procès-verbal avaient donné lieu à un positionnement de la part de la commune, que j'ai rapproché de mon analyse de chaque contribution collectée.

Il ne m'appartient pas de faire de remarques au sujet de la méthode employée par la commune pour prendre en compte les avis des services et personnes publiques associées au projet, autant que les contributions portées par le public, mais le résultat en a été une réponse en temps utile, documentée et argumentée comme ce type de dossier le requiert.

Je ne m'attarderai pas sur le contenu de ces analyses successives, qui ont été largement intégrées dans le corps du présent rapport.

<u>Concernant mon appréciation du projet et de son opportunité</u>

Il ne m'appartient pas d'émettre un avis sur la procédure d'élaboration du dossier de révision du PLU et d'élaboration du règlement local de publicité, 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. *autour d'un rapport de présentation bien constitué, les objectifs et la teneur du projet qui fait l'objet de l'enquête unique révision du PLU et RLP sont clairement mis en évidence et permettent, de manière tout à fait cohérente, une bonne appropriation des deux problématiques d'aménagement et de gestion,*
2. *le projet de révision se trouve tout à fait encadré par ses composantes communales et intercommunales,*
3. *les enjeux du projet se sont montrés insistants pour cette commune en proximité de la Métropole Lyonnaise, dans le contexte d'un PLU en difficulté dans le respect des contraintes de développement, notamment en matière de logement ; l'outil en cours de révision redonnera à la commune les moyens de contenir son urbanisme des hameaux et de se doter d'outils de qualité pour la reconquête de son centre-bourg,*
4. *les pièces constitutives du PLU modifié se présenteront sous une forme exploitables de manière traditionnelle en même temps que sur la base moderne des moyens numériques, de telle sorte que le projet qui ressortira de l'enquête publique présentera une commodité d'exploitation.*

La démarche d'enquête publique unique, que j'ai eu l'avantage de conduire dans le cadre du projet de révision n°1 du PLU et d'élaboration du règlement local de publicité de la commune de Saint-Just Chaleyssin, m'est apparu comme une phase de validation du projet communal, autant par les personnes publiques associées et leurs pertinentes remarques, que par les nombreuses contributions d'un public local représentatif et bien présent.

§§§§§§§§§§§§§§§§

Le présent rapport est suivi de 5 annexes et ses conclusions font l'objet de cahiers séparés, l'un concernant le projet de révision n°1 du PLU, l'autre l'élaboration du RLP.

Fait à Rives, le 13 février 2023

Le commissaire enquêteur,

Etienne BOISSY



Annexe n°1

AVIS FORMALISÉS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Décision M.R.A.E. Auvergne Rhône-Alpes

Mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes

Décision de la mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas relative à la révision n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Just-Chaleyssin (38)

Décision n°2022-ARA-KKUPP-2617

Décision du 25 juillet 2022 page 1 sur 5

Décision après examen au cas par cas

en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes du conseil général de l'environnement et du développement durable,

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-38 ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté de la ministre de la transition écologique du 11 août 2020 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 11 août 2020, 22 septembre 2020, 6 octobre 2020, 19 novembre 2020, 6 avril 2021, 2 juin 2021, 19 juillet 2021, 24 mars 2022 et 5 mai 2022 ;

Vu la décision du 24 mai 2022 de la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes portant exercice des délégations prévues à l'article 17 du décret du 2 octobre 2015 susvisé ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2022-ARA-KKUPP-2617, présentée le 30 mai 2022 par la commune de Saint-Just-Chaleyssin (38), relative à la révision n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 13 juin 2022 ;

Vu la contribution de la direction départementale des territoires de l'Isère en date du 1er juillet 2022 ;

Considérant que la commune de Saint-Just-Chaleyssin (Isère) compte 2656 habitants[1] sur une superficie de 13,95 km² ; que le taux de croissance annuel moyen de sa population entre 2013 et 2019 était de 1,6 %, qu'elle est située entre les communes de Villefontaine et de Vienne, à une trentaine de kilomètres au sud-est de Lyon dont elle appartient à l'aire d'attraction, qu'elle fait partie de la communauté de communes des Collines du Nord Dauphiné, qu'elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (Scot) Nord-Isère qui la qualifie de « village » dans son armature territoriale ;

Considérant que le projet de révision du PLU de Saint-Just-Chaleyssin, prescrit le 18 septembre 2020, prévoit :

- en matière d'habitat, l'accueil d'environ 250 habitants supplémentaires, afin d'atteindre une population d'environ 2900 habitants à l'horizon 2032, ce qui implique la réalisation de 100 à 110 logements, ainsi que d'une résidence senior d'environ 40 logements, consommant environ 3,75 ha de foncier situé dans l'enveloppe urbaine et provenant de dents creuses, soit une densité de plus de 26 logements par ha ;
- en matière d'activités économiques, 1,1 ha de foncier, classé en zone AU fermée à l'urbanisation et situé pour 0,6 ha, en extension de la zone d'activités existante des Verchères, et pour 0,5 ha en bordure de la route départementale n°36 ;

1 Chiffre INSEE pour l'année 2019.

Considérant que le projet prévoit de déclasser environ 9,23 ha de zones U et AU vers les zones agricoles ou naturelles ;

Considérant qu'en matière de prise en compte des milieux naturels et de la biodiversité présentes sur le territoire :

- les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type 1 sont identifiées dans le règlement graphique par une trame Zs « secteur d'intérêt scientifique » assurant leur protection ;
- les zones humides identifiées dans l'inventaire départemental et complétées par des observations de terrain, sont protégées par le règlement graphique par une trame Zh, ces secteurs étant par ailleurs situés en zone N, A et An ;
- les corridors écologiques présents sur la commune sont protégés par un zonage N, ainsi qu'une trame Co ;

Considérant, en ce qui concerne la ressource en eau que :

- la commune indique disposer de ressources suffisantes en eau potable pour l'accueil de la population visée par le projet de révision du PLU ;
- les zones d'urbanisation future AU présentes dans le périmètre de protection rapprochée du captage privé de l'entreprise Danone devront respecter les exigences imposées dans le règlement lors de leur ouverture à l'urbanisation ;
- le système d'assainissement est suffisamment dimensionné pour l'accueil des habitants supplémentaires ;
- l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée ;

Considérant, en ce qui concerne les risques naturels, qu'une carte des aléas a été réalisée suite à une étude géotechnique en février 2015, et que les résultats de cette étude ont été traduits dans le règlement graphique du PLU ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de révision n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Just-Chaleyssin (38) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

DÉCIDE :

Article 1er

En application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de révision n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Just-Chaleyssin (38), objet de la demande n°2022-ARA-KKUPP-2617, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de révision n°1 du plan local d'urbanisme (PLU)

de la commune de Saint-Just-Chaleyssin (38) est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R. 104-32 du code de l'urbanisme, la présente décision devra être jointe au dossier d'enquête publique ou autre procédure de consultation du public.

Pour la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes et par délégation, son membre

Hugues DOLLAT
hugues.dollat
2022.07.25
14:56:57 +02'00'

PRÉFET
DE L'ISÈRE
Liberté
Égalité
Fraternité

REÇU LE :
0 8 DEC. 2022
MAIRIE
St Just-Chaleyssin

Direction départementale des territoires

Service Aménagement Nord-Ouest

Grenoble, le – 5 DEC. 2022

Le préfet
à
Madame la maire de la commune de
Saint-Just Chaleyssin

s/c de Monsieur le sous préfet de
l'arrondissement de Vienne

Objet : Avis de l'État sur le projet de plan local de l'urbanisme de Saint-Just Chaleyssin
Réf : D-SANO-2022-163

Par délibération du 2 septembre 2022, votre conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Just Chaleyssin. Ce dossier m'a été transmis, pour avis, après son dépôt en préfecture le 8 septembre 2022 conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

A l'issue de l'analyse réalisée par les services de l'État, je porte à votre connaissance les réserves suivantes détaillées dans le document annexé intitulé « Réserves de l'État » :

Réserve N°1 : Démontrer que la résidence Seniors envisagée au sein de l'OAP du centre-bourg répond à un besoin identifié et en préciser et justifier le statut et, à défaut, adapter les pièces du projet de PLU en conséquence ;

Réserve N°2 : En référence à l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme, compléter l'OAP N°1 du centre-bourg par un échéancier prévisionnel de réalisation des équipements conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU qu'elle inclut ;

Réserve N°3 : Pour les secteurs délimités en vertu du 5° de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, préciser, sur les documents graphiques du règlement, les surfaces à partir desquelles les constructions sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;

Réserve N°4 : Joindre en annexe du PLU, une nouvelle convention de traitement des eaux établie entre la commune et l'entreprise Danone et démontrer que les accords conclus sont en adéquation avec le développement prévu, à défaut il conviendra de restreindre la construction de nouveaux logements sur l'ensemble de la commune figurant en assainissement collectif ;

Réserve N°5 : Apporter toutes les justifications et compléments nécessaires sur la prise en compte et les modalités de traduction réglementaire des risques naturels afin notamment de démontrer que la doctrine locale a bien été déclinée en fonction des spécificités du territoire ;

Réserve N°6 : Vérifier l'intégralité de la carte de zonage réglementaire des risques naturels et définir les notions de zones urbanisées et non urbanisées afin de rectifier ou confirmer la traduction réglementaire des risques naturels de certaines zones ;

Réserves N°7 : Vérifier et adapter les pièces de votre PLU pour assurer la bonne prise en compte des servitudes liées aux ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

Tél : 07 78 10 61 93
Mél : viviane.bonnet@isere.gouv.fr
Adresse : 10, rue Albert Thomas – 38200 Vienne

Par conséquent j'émets un **avis favorable sous les réserves précédentes sur ce projet de PLU.**

Je vous demande de modifier votre document en conséquence lors de son approbation par le conseil municipal.

Je vous invite par ailleurs à tenir compte des observations sur les différentes pièces du projet de PLU formulées dans le document annexé intitulé « OBSERVATIONS DE L'ÉTAT », ce qui contribuera à améliorer la qualité de votre document et en facilitera l'application ultérieure.

En ce qui concerne la procédure, je vous rappelle que, conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, le dossier mis à l'enquête publique est le projet arrêté par le conseil municipal auquel sont annexés, conformément à l'article R.153-8 du même code, le présent avis et les avis des autres personnes publiques associées et organismes consultés.

J'appelle votre attention sur l'obligation pour les collectivités depuis le 1er janvier 2020 en vertu de l'article R.153-22 du code de l'urbanisme, de numériser leurs documents d'urbanisme ainsi que leurs évolutions et de les publier sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail).

Au 1er janvier 2023, le caractère exécutoire du document sera conditionné à sa publication sur le Géoportail et à sa transmission au préfet. L'affichage de la délibération pendant un mois minimum et la publication dans un journal local d'annonces légales resteront néanmoins toujours nécessaires.

Mes services et plus particulièrement la Direction Départementale des Territoires (service aménagement nord-ouest) restent à votre disposition pour vous aider à prendre en compte ces réserves ainsi que les remarques formulées lors de l'enquête publique.

Le préfet

Pour le Préfet, par délégation
La Secrétaire Générale

Eléonore LACROIX

2

Vu pour être annexé à ma lettre en date de ce jour,
Grenoble, le
Pour le Préfet, par délégation,
La Secrétaire Générale
Eléonore LACAO

ANNEXE 1
RÉSERVES DE L'ÉTAT
sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Just Chaleyssin

La prise en compte de ces réserves permet d'assurer la légalité du projet de Plan Local d'Urbanisme par rapport aux éléments du « porter à connaissance », au code de l'urbanisme et aux différents textes législatifs et réglementaires en vigueur.

I CONSOMMATION FONCIÈRE

Le PADD affiche une maîtrise de la consommation foncière à travers un développement recentré sur le centre-village avec une recherche d'optimisation du foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine.

Le projet de PLU s'inscrit pleinement dans l'objectif de réduction de l'artificialisation de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets avec une consommation, toutes vocations confondues, de 3,16 hectares d'espaces naturels agricoles ou forestiers (ENAF) alors que sur les dix dernières années ce sont 16,34 hectares qui ont été consommés.

II DIMENSIONNEMENT DU PLU ET MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT

1 – Adéquation des objectifs de production de logements

Le projet communal raisonne à une échéance d'une dizaine d'années et le PADD mentionne un objectif de production de l'ordre de 100 à 110 logements auquel se rajoute une résidence Seniors d'environ 40 logements.

Selon le PADD et le rapport de présentation (page 193), les 40 logements de la résidence Seniors sont exclus du décompte du potentiel total de production de logements du PLU. Le SCOT Nord Isère prévoit en effet que les hébergements spécialisés peuvent ne pas être pris en compte dans le décompte des objectifs de construction mais à la condition qu'ils soient conventionnés. Le projet de PLU ne fournit aucun élément permettant de garantir que la résidence Senior s'inscrive dans cette disposition et ne fait pas la démonstration d'un besoin avéré d'une telle résidence.

Je vous demande donc de démontrer que la résidence Seniors envisagée au sein de l'OAP du centre-bourg répond à un besoin identifié et d'en préciser et justifier le statut et, à défaut, d'adapter les pièces du projet de PLU en conséquence.

La comptabilisation ou non de la résidence Seniors dans les objectifs de production influe sur l'analyse du potentiel du projet de PLU au regard des orientations du SCOT.

Néanmoins la production globale est majorée par l'application d'une densité qui va au-delà des prescriptions du SCOT Nord Isère, lequel impose une densité moyenne minimale de 20 logements par hectare pour la commune de Saint-Just Chaleyssin.

En effet, le besoin en foncier (y compris par division parcellaire) pour le développement envisagé dans le projet de PLU est de 3,75 hectares pour la production de 100 à 110 logements (hors résidence Seniors), soit une densité brute moyenne de 26 à 29 logements par hectare. Cette densité ressortirait à 40 logements par hectare en intégrant les 40 logements supplémentaires de la résidence Seniors.
Un déclassement d'une partie du secteur de centre-bourg apparaît difficilement envisageable et il semble peu pertinent d'exiger une diminution de la densité sur ce secteur stratégique alors que le

projet de PLU se montre exemplaire en termes de consommation foncière.

Bien qu'elle puisse conduire à une production globale potentielle supérieure aux objectifs du SCOT, la densité recherchée s'inscrit en cohérence avec les objectifs d'optimisation du foncier et de recentrage du développement sur le centre-bourg affichés dans le projet de PLU.

De plus la mise en œuvre de l'OAP dans sa globalité pourrait dépasser l'échéance du PLU car elle est tributaire de mutations d'espaces bâtis privés et est également conditionnée par la réalisation d'équipements.

2 – Outils encadrant le développement

Le projet de PLU encadre le développement via deux OAP et la mise en place de deux servitudes d'attente de projet au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

L'OAP centre-bourg encadre l'aménagement d'un foncier de 3 ha qui intègre des terrains déjà bâtis et artificialisés et une zone AU. Elle comporte plusieurs sous-secteurs opérationnels autonomes. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est conditionnée à la création d'un nouveau réseau d'assainissement Eaux Usées et à la réalisation de travaux d'aménagement sur la rue du 8 mai.

Je vous demande, en référence à l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme, de compléter l'OAP N°1 du centre-bourg par un échéancier prévisionnel de réalisation des équipements conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU qu'elle inclut.

L'OAP N°2, délimitée sur un secteur en zone Ub de 0,5 ha, vise à accompagner un potentiel projet privé de division parcellaire dans le respect des objectifs de développement urbain du PADD.

La délimitation des secteurs d'attente de projet est justifiée au regard de l'économie générale du PLU qui vise à promouvoir la requalification du centre-bourg et à optimiser le foncier et répond à une volonté de maîtriser l'évolution de ces tènements stratégiques, en figeant les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement plus précis.

Pour les secteurs délimités en vertu du 5° de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, je vous demande, en application de l'article R151-32 du code de l'urbanisme, de préciser sur les documents graphiques du règlement, les surfaces à partir desquelles les constructions sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

3 – Prise en compte des capacités d'assainissement

Le développement pour les dix prochaines années est prévu dans le centre-village, en zone d'assainissement collectif.
Les secteurs en assainissement non collectif n'accueilleront aucune nouvelle construction hormis deux possibilités de changement de destination identifiées en zone agricole.

La station d'épuration présente sur le territoire communal, appartient à l'usine Danone. Le traitement des eaux résiduaires urbaines de la commune de Saint-Just Chaleyssin par l'entreprise fait l'objet d'une convention qui définit le débit moyen et le flux de pollution journalier maximal admis en traitement.
Le flux polluant admis, dans le cadre de cette convention, correspond à 1250 EH. Or, depuis 2019, le flux de pollution urbaine traité par la station d'épuration a dépassé les valeurs maximales définies dans la convention avec plus de 2000 EH.
En préalable à un développement de l'urbanisation, la commune de Saint-Just Chaleyssin doit

établir une nouvelle convention avec l'industriel pour le traitement de charges de pollution supplémentaires

Le rapport de présentation mentionne que cette convention est en cours d'établissement.

Je vous demande de joindre en annexe du PLU, une nouvelle convention établie entre la commune et l'entreprise Danone et de démontrer que les accords conclus sont en adéquation avec le développement prévu, à défaut il conviendra de restreindre la construction de nouveaux logements sur l'ensemble de la commune figurant en assainissement collectif.

III PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La rédaction du PLU (rapport de présentation, règlement...) doit démontrer que les spécificités (aléas, enjeux...) du territoire ont été prises en compte, et doit préciser les choix qui ont été retenus après analyse.

La manière dont les risques ont été pris en compte n'est pas suffisamment justifiée dans le rapport de présentation (article L.151-4 du code de l'urbanisme). Un simple rappel de la doctrine isèroise (reprise de la grille de traduction aléas zonages réglementaires et du règlement-type PPRn) sans démontrer une appropriation faite par la commune de l'analyse de ces risques, n'est pas de nature suffisante pour informer et justifier des choix auprès du citoyen.

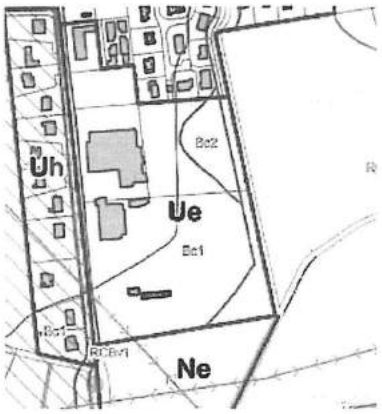
En effet, les éléments de méthodologie fournis par l'État sont des guides, des outils d'aide à la décision. Un travail d'adaptation de ces documents au territoire est à réaliser au moment de l'élaboration du PLU. Ce dernier doit rendre compte de ce travail et justifier, par rapport aux spécificités du territoire, que les règles choisies sont appropriées. Si ce n'est pas le cas, la méthode pour passer notamment de l'étape "connaissance des aléas" à la "traduction en urbanisme" doit être expliquée.

Il est également nécessaire, pour la bonne compréhension du citoyen, d'expliquer les principes de la traduction réglementaire avec les aléas forts et très forts traduits en zones inconstructibles et les aléas faibles et moyens traduits en zones constructibles (ou inconstructibles selon que la zone est urbanisée ou non au titre des risques). Notamment, il est primordial d'expliquer pourquoi deux niveaux d'aléas différents (moyens et forts) peuvent conduire aux mêmes réglementations (interdictions des constructions). Vous pouvez pour se faire prendre l'appui du bureau d'études ayant réalisé la carte des aléas ou du RTM.

Par ailleurs, l'élaboration du règlement sur les risques doit également être justifiée et explicitée dans le rapport de présentation. Il ne peut s'agir uniquement d'une reprise du règlement-type PPRn car des adaptations sont nécessaires. Il est alors fortement recommandé de détailler les adaptations faites et de les justifier.

Je vous demande d'apporter toutes les justifications et compléments nécessaires sur la prise en compte et les modalités de traduction réglementaire des risques naturels afin notamment de démontrer que la doctrine locale a bien été déclinée en fonction des spécificités du territoire.

Concernant le zonage réglementaire, la traduction des aléas souffre de quelques erreurs.
En prenant en compte les notions de zones urbanisées et non urbanisées, des zonages de l'aléa C, qui se trouvent actuellement en zone constructible sous conditions, devraient être traduits en zone inconstructible, à l'exemple des secteurs Bc1 et Bc2 représentés ci-après.



Je vous demande de vérifier l'intégralité de la carte de zonage réglementaire et de définir les notions de zones urbanisées et non urbanisées afin de rectifier ou confirmer la traduction réglementaire de certaines zones.

IV PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

Ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire : RTE - Groupe Maintenance Réseaux Lyonnais – 757 rue de Pré-Mayeux – 01120 La Boisse.

Il convient de vérifier que dans chaque zone concernée par un ouvrage du réseau de transport d'électricité, le règlement autorise les installations d'intérêt collectif et de service public dont l'implantation est liée à la fonctionnalité.

Je vous demande de vérifier et d'adapter les pièces de votre PLU pour assurer la bonne prise en compte des servitudes liées aux ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

Vu pour être annexé à ma lettre en date de ce jour,
Grenoble, le

ANNEXE 2
OBSERVATIONS DE L'ÉTAT
contribuant à la qualité du dossier du projet de PLU
de Saint-Just Chaleyssin

Pour le Préfet, par délégation,
Le Secrétaire Générale
Eléonore LACROIX

I - RISQUES NATURELS

Rapport de présentation

Contrairement à ce qui est indiqué en page 100 du rapport de présentation, la carte des aléas de 2015 traite des aléas inondation de la Sévenne.

En page 185, la justification du choix des élus d'écarter toute possibilité de construire en dehors des zones urbaines et aux contacts des zones d'aléas pourrait être étoffée.

En page 221 il est mentionné que « les secteurs concernés par un aléa naturel ont été traduits en secteur de risques en fonction de la zone retenue (U, A,N) ». Il conviendrait d'adapter et préciser le paragraphe car il est rappelé que la notion de zone urbanisée/non urbanisée au titre des risques est indépendante du zonage réglementaire du PLU.

Règlement graphique

Il conviendrait de vérifier les étiquettes du zonage réglementaire des risques car certaines étiquettes sont manquantes ou déplacées.

Règlement écrit

Afin d'améliorer la lisibilité de la prise en compte des risques, un renvoi vers le chapitre I « dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » pourrait être fait en tête de chaque chapitre réglementaire du PLU afin de rappeler que chaque secteur du PLU peut être potentiellement concerné par un risque naturel.

En fin de page 24, le paragraphe faisant référence à « la présente annexe » est à reprendre.

Page 29 et suivantes : Afin d'améliorer la lisibilité du règlement le titre de chaque article au sein des différents chapitres corrrespondants aux secteurs de risques pourrait être modifié en changeant « article RC1 – Interdication ... » en « article 1 – RC – Interdiction.. »

Page 32, la prescription concernant les produits, matériels, récoltes, mobilier et équipements extérieurs des espaces publics et privés ne concerne pas que les projets en Bc1 ou Bc2 mais tous les autres secteurs soumis à un aléa inondation et devrait donc être reportée dans tous les secteurs concernés.

Page 42, il conviendrait d'harmoniser la présentation des prescriptions. Certaines sont affichées en gras et soulignées alors qu'elles ne l'étaient pas dans les chapitres précédents.

II - QUALITÉ DE L'AIR ET NUISANCES SONORES

La qualité de l'air ainsi que les nuisances sonores ont été prises en compte dans le rapport de présentation toutefois elles auraient également pu l'être dans le PADD et l'OAP.

VOS REF. Votre mail du 16/09/2022

NOS REF. TER-ART-2022-38408-CAS-175633-D3N1S3

INTERLOCUTEUR RTE-CDI-LYON-SCET-URBANISME

TÉLÉPHONE 04 27 86 27 47

MAIL rte-cdi-lyon-scet-urbanisme@rte-france.com

OBJET Avis projet d'arrêt – PLU de Saint-Just-Chaleyssin

DDT de l'Isère
17 boulevard Joseph Vallier
BP 45
38040 Grenoble Cedex 9

A l'attention de Madame Bonnet

Lyon, le 21/09/2022

Monsieur le Préfet de l'Isère,

Nous accusons réception du dossier du projet de révision du **PLU de la commune de Saint-Just-Chaleyssin** arrêté par délibération en date du 02/09/2022 et transmis pour avis le 16/09/2022 par votre service.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

Liaisons aériennes 400 000 et 225 000 Volts :

Ligne aérienne 400kV N0 1 LE CHAFFARD - PIVOZ CORDIER
Ligne aérienne 400kV N0 2 LE CHAFFARD - PIVOZ CORDIER
Ligne aérienne 225kV N0 1 MIONS-MOIRANS

Centre développement & ingénierie de Lyon
Service Concertation Environnement Tiers
1, rue Crépet
69007 LYON
TEL : 04.27.86.26.01

www.rte-france.com

RTE Réseau de transport d'électricité - société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 euros - R.C.S.Nanterre 444 619 258

Liaison aérosouterraine 63 000 Volts :

Liaison aérosouterraine 63kV N0 1 MIONS- LES VERCHERES

Poste de transformation 63 000 Volts :

POSTE 63kV LES VERCHERES (CLIENT)

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :

1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

1. Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies :

https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/.

Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'Urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Après étude du règlement graphique plan, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.

2. La liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

RTE
Groupe Maintenance Réseaux Lyonnais
757 rue de Pré-Mayeux
01120 La Boisse.

2/ Le Règlement

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **A, N, Ne, Uic, Uh et AU** du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

1. Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des *« équipements d'intérêt collectif et services publics »* (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination *« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »* (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

2. Dispositions particulières

A) Pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il conviendra de préciser que *« les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »*

S'agissant des règles de hauteur des constructions

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Il conviendra de préciser que *« les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».*

B) *Pour les postes de transformation*

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que *« les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions /* aux *conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».*

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération très distinguée.

La Chef du Service
Concertation Environnement Tiers,

Marie SEGALA

Pièces jointes :

- Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques
- Protocole de téléchargement des données RTE sur l'Open data énergies

Copie : Commune de Saint-Just-Chaleyssin

4/4

Avis CDPENAF

PRÉFET
DE L'ISÈRE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires

Service Agriculture et Développement Rural
Unité Foncier et Vie des Exploitations
Secrétariat de la CDPENAF
Affaire suivie par : Sandy DUSSERT
Courriel : sandy.dussert@isere.gouv.fr

Grenoble, le 12/12/2022

Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Isère (CDPENAF)
Séance du 22 septembre 2022

Avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Just Chaleyssin

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014 modifiant le Code de l'urbanisme ;

Vu la loi pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (AAAF) n°2014-1170 du 13 octobre 2014 modifiant le Code rural et de la pêche maritime ;

Vu la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (CAECE) modifiant le Code de l'urbanisme ;

Vu les articles L.112-1-1 et D.112-1-11 du Code rural et de la pêche maritime ;

Vu les articles L.151-11, L.151-12 et L. 151-13 du Code de l'urbanisme ;

Vu le décret n°2015-644 du 9 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en métropole ;

Vu l'arrêté préfectoral n°38-2019-09-22-013 du 22 septembre 2020 portant composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Isère ;

Vu la saisine de la CDPENAF par la commune de Saint-Just Chaleyssin réceptionnée le 12 septembre 2022.

Vu le projet de plan local d'urbanisme de Saint-Just Chaleyssin arrêté par délibération du 2 septembre 2022.

Vu le rapport d'instruction de la direction départementale des territoires (DDT) de l'Isère présenté aux membres de la commission.

1°) Cadre de la saisine

La CDPENAF est saisie à deux titres :

- concernant les possibilités d'évolutions des extensions et annexes des habitations situées en zone agricole ou naturelle (L.151-12 du Code de l'urbanisme),
- concernant la délimitation de STECAL (L.151-13 du Code de l'urbanisme).

La commission s'est auto-saisie au titre de l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM) sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

DDT 38
17, bd Joseph Vallier, BP 45
38040 Grenoble Cedex 9

2°) Rappel des conclusions du rapport de l'État

a) Possibilités d'évolutions des extensions et annexes des habitations situées en zone A ou N :

Les dispositions réglementaires des zones A et N ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et n'appellent pas de remarque particulière.

La DDT propose un avis favorable concernant les possibilités d'évolutions des extensions et annexes des habitations situées en zone agricole ou naturelle.

b) Délimitation du STECAL :

Le projet de PLU prévoit la création d'un STECAL en zone A.

Ce secteur Ai de 2,4 ha correspond à une activité artisanale existante au sein de l'espace agricole et est délimité au PLU actuel mais les dispositions du règlement du projet de PLU sur cette zone Ai sont plus restrictives que celles du PLU actuel en supprimant la possibilité d'extension des installations actuelles liées à l'activité existante.

Désormais dans la zone Ai, seuls sont autorisés :
- Les travaux d'entretien des installations existantes et tout aménagement, notamment plantations, visant à l'amélioration de l'insertion de l'activité dans le site environnant
- Les pylônes, antennes et paraboles sous réserve d'insertion dans leur environnement
- Les démolitions sous réserve d'un permis de démolir
- Les clôtures.

Néanmoins le rapport de présentation n'a pas été mis à jour est n'est donc pas totalement cohérent avec les restrictions apportées puisqu'il stipule en page 207 que « Le projet de PLU révisé défini une zone Ai, autour de l'activité artisanale déjà existante, au sein de l'espace agricole, afin de permettre un développement maîtrisé sur le site (extension limitée des bâtiments existants) sans porter atteinte à l'activité agricole des parcelles environnantes.

Commentaires de la DDT

La zone Ai, déjà délimitée au PLU actuel, est reconduite mais le règlement n'y autorise pas de constructions nouvelles ni de possibilités d'extension pour les bâtiments existants.
Le règlement affiche une volonté d'amélioration de l'insertion de l'activité dans le site mais offre la possibilité d'implantation de pylônes, antennes et paraboles sur l'ensemble des 2,4 hectares du secteur Ai. Cette disposition n'apparaît pas cohérente.
Le périmètre du STECAL pourrait être réduit aux constructions existantes.

La DDT propose un avis favorable sous réserve de circonscrire le périmètre du STECAL autour des bâtiments existants et de mettre le rapport de présentation en cohérence avec les dispositions du règlement.

c) Consommation d'espaces naturel, agricole et forestier

Le projet circonscrit le développement dans l'enveloppe urbaine et limite l'urbanisation des hameaux en n'y permettant que la gestion de l'existant et les extensions limitées.

La révision du PLU vise ainsi un recentrage du développement sur le centre-bourg et une optimisation du foncier disponible dans l'enveloppe urbaine par la mise en place d'outils adaptés permettant de maîtriser le foncier (OAP favorisant la densité, secteurs d'attente de projet pour figer les constructions dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement).

L'analyse des capacités du projet de révision du PLU permet d'estimer une consommation d'ENAF de 1,62 hectare pour l'habitat pour les 10 prochaines années.

Concernant les équipements publics, le projet de PLU prévoit deux emplacements réservés, un en zone Ue (2 535 m²) pour l'extension du cimetière et un en zone en zone A (1 615 m²) pour l'aménagement d'un parking. D'autres emplacements réservés sont prévus, pour l'aménagement de stationnements ou l'élargissement de certaines voiries, au sein d'espaces déjà artificialisés ou au sein des enveloppes urbaines, sans consommation foncière supplémentaire. Ainsi, le projet de PLU révisé prévoit une consommation foncière de 0,48 hectare pour le développement de ses équipements publics pour les 10 prochaines années.

Concernant les espaces dédiés à l'accueil d'activités économiques, le projet de PLU inscrit deux zones AU strictes (dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite une évolution du PLU), l'une en extension de la zone artisanale des Verchères (6 530 m²), la deuxième en bordure de la RD36 (4 080 m²). Le projet de PLU révisé prévoit ainsi une consommation foncière globale de 1,06 hectare pour le développement économique de la commune pour les dix prochaines années.

Commentaires de la DDT

Le PLU limite la consommation d'espaces pour l'habitat puisqu'à l'exception de deux changements de destination, les nouveaux logements seront réalisés sur des tènements en dents creuses ou en densification de parcelles bâties, à l'intérieur de l'enveloppe déjà constituée du centre-village avec une démarche d'optimisation du foncier.
Le projet de PLU s'inscrit pleinement dans l'objectif de réduction de l'artificialisation de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets avec une consommation, toutes vocations confondues, de 3,16 hectares d'espaces naturels agricoles ou forestiers (ENAF) alors que sur les dix dernières années ce sont 16,34 hectares qui ont été consommés.

La DDT propose un avis favorable.

3°) Remarques de la commission :

La commission est en accord avec les propositions de la DDT.

Avis de la CDPENAF

La commission émet un avis favorable concernant les possibilités d'évolutions des extensions et annexes des habitations situées en zone agricole ou naturelle.

La commission émet un avis favorable au STECAL Ai sous réserve de circonscrire le périmètre du STECAL autour des bâtiments existants et de mettre le rapport de présentation en cohérence avec les dispositions du règlement.

Pour la consommation d'espaces, la commission est en accord avec les commentaires de la DDT évoqués ci-dessus.

Pour le préfet,
par délégation,



Le Directeur départemental des territoires de l'Isère

François-Xavier CEREZA

SCoT Nord-Isère

Bourgoin-Jallieu, le 1er décembre 2022

Madame Isabelle HUGOU
Maire
Commune de Saint-Just-Chaleyssin
220 place Fernand Rey
38540 Saint-Just-Chaleyssin

Dossier suivi par : Morgan Brisebras (04.74.33.52.71- m.brisebras@scot-nordisere.fr)
Objet : Avis sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Just-Chaleyssin.

Madame le Maire,

Conformément aux articles L. 153-16 et L.132-7 du Code de l'Urbanisme, vous avez transmis un exemplaire du projet de PLU arrêté de la commune de Saint-Just-Chaleyssin, pour solliciter l'avis du Syndicat Mixte en charge du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Isère. Conformément à ses délégations, le bureau syndical s'est réuni le 30 novembre 2022 et, le quorum atteint, a procédé à un examen attentif du dossier de PLU. Il vous transmet son avis fondé sur le projet de SCoT approuvé par le Comité Syndical le 12 juin 2019.

Le projet de PLU porté par la commune présente un Projet d'Aménagement et de Développement Durable dont les orientations visent à :

- *« Assurer un développement respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager »,*
- *« Conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges autour d'une polarité renforcée d'équipements et services de proximité, et inscrit dans un écrin vert : assurer d'ici à fin 2032 la production d'environ 120 logements, dont une centaine est prévue au sein d'une opération d'ensemble »,*
- *« Proposer une offre de logements pour tous [...], favoriser une mixité des fonctions au centre-bourg et faciliter le développement des commerces et services existants [...], et répondre aux besoins de la population actuelle et future, en adéquation avec la structure du Village »,*
- *« Arrêter le développement de nouveaux logements dans les hameaux pour les recentrer au bourg, fort du bilan des dix dernières années et des incidences sur les voiries et réseaux en particulier »,*
- *« Favoriser le développement des activités : pérenniser les étendues agricoles, conforter l'armature commerciale existante du centre-village et maintenir les activités industrielles et assurer leur pérennité »,*
- *« Améliorer les équipements et infrastructures : compléter l'offre d'équipements et sécuriser l'accès aux équipements existants, et améliorer et sécuriser l'ensemble des modes de déplacement »,*
- *« Préserver de toute nouvelle urbanisation les sites les plus sensibles aux phénomènes naturels et aux risques technologiques »,*
- *« Préserver les zones agricoles »,*
- *« Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager de la commune, ainsi que les ressources naturelles »,*
- *« Fixer des objectifs de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain : [...] on peut estimer le besoin en foncier pour les 10 années à venir à environ 3,75 hectares pour environ 100 à 110 logements, plus une résidence séniors d'environ 40 logements (soit une densité moyenne de 26 à 29 logements par hectare). Aussi, le PLU révisé prévoit deux zones d'urbanisation future à vocation d'activités, [...] représentant au total 1,06 hectare ».*

Syndicat mixte du SCoT Nord-Isère . 13 Allée des Marettes , 38300 Bourgoin-Jallieu
Tel : 04 74 33 52 71 . Fax : 04 74 33 52 43 . Email : secretariat@scot-nordisere.fr . www.scot-nordisere.fr

Les élus du bureau syndical et moi-même tenons à souligner l'effort considérable acté par le conseil municipal pour, d'une part, avoir axé le développement de la commune autour d'un projet ambitieux de requalification et de densification du centre-village, et d'autre part, avoir démontré le caractère qualitatif du document d'urbanisme, notamment sur les enjeux de réduction de la consommation foncière et de préservation des éléments de la trame verte et bleue.

En effet, le PADD marque la volonté de la commune de « conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges autour d'une polarité renforcée d'équipements et services de proximité ». A ce titre, la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) sur un tènement stratégique du cœur de bourg permettra de répondre aux objectifs de diversification de l'offre de logements, de mixité de fonction, de mise en valeur du cœur de village et d'amélioration des déplacements doux. En parallèle, la définition de secteurs d'attente de projet sur certains sites à enjeux, et la définition de règles plus restrictives en franges urbaines et sur les hameaux, permet de prioriser l'opération de requalification du centre-village.

Dès lors, le PLU justifie de la compatibilité avec les orientations du SCoT Nord-Isère sur les indicateurs qualitatifs de développement. Le rapport de présentation du PLU fait état d'une production de logements réalisée intégralement en réinvestissement urbain, très au-delà de l'objectif de 30% des logements en renouvellement urbain du SCoT. Aussi, le projet prévoit une densité moyenne nette d'environ 46 logements à l'hectare, bien supérieure au seuil minimal de 20 logements par hectare fixé par le DOO du SCoT pour les villages. En matière de diversification des typologies de logement, le PLU se veut être exemplaire, en projetant une part de 20 à 27% de logements collectifs et de 41 à 44% d'intermédiaire dans la production de logements future. Il est également à souligner le développement très modéré sur les hameaux, au sein desquels seule l'évolution de l'existant est autorisée.

Par ailleurs, les élus du bureau syndical soulignent la qualité du travail réalisé dans le recensement et la protection des éléments constitutifs de la trame verte et bleue, et l'effort consenti par la commune en matière de réduction de la consommation foncière, dans la lignée des objectifs introduits par la loi Climat & Résilience (réduction de la consommation d'espace de 80% par rapport à celle observée sur la période 2011-2021).

Toutefois, le bureau syndical souhaite préciser certains points sur lesquels la compatibilité du PLU avec les objectifs du SCoT devrait être renforcée.

- **Dimensionnement du PLU (ce point fait l'objet d'une réserve)**

Le PLU arrêté fixe un objectif de production de 110 à 120 logements sur le temps du PLU, auxquels s'ajoute une résidence sénior d'une quarantaine d'hébergements (page 194 du rapport de présentation). Le DOO du SCoT identifie la commune de Saint-Just-Chaleyssin comme village au sein de l'armature urbaine, lui conférant un objectif plafond de production annuelle de 6 logements pour 1 000 habitants, soit environ 110 logements sur le temps du PLU. Par ailleurs, le DOO dispose, en page 96, que peuvent être exclus des objectifs de construction de logements les hébergements spécialisés, tels que les foyers ou maisons de retraites conventionnées. Le conventionnement de la résidence sénior n'étant pas démontré au rapport de présentation du PLU, les 40 hébergements projetés sont bien intégrés à l'objectif de production de logements.

Dans ce cadre, et afin de justifier de la compatibilité du PLU avec les orientations du SCoT, il convient de préciser si cette résidence fait l'objet d'un conventionnement, et dans le cas contraire, de démontrer que le dépassement de l'objectif plafond du DOO du SCoT s'explique par le rôle important de Saint-Just-Chaleyssin dans la vitalité des espaces ruraux.

➢ **Production de logements locatifs sociaux (ce point fait l'objet d'une remarque)**

Le PADD affiche un objectif de diversification de l'offre de logements, avec notamment la « programmation d'au moins 10% de logements locatifs sociaux ». En parallèle, le rapport de présentation dispose, en page 196, que le PLU révisé poursuit l'effort de production de logements locatifs sociaux, notamment par la mise en place d'un Secteur de Mixité Sociale au droit de l'OAP n°1 (portant sur une dizaine de logements), et estime la production de logements sociaux à une dizaine de logements sur la partie sud du centre-village faisant l'objet d'un secteur d'attente de projet.

Sur ce point, le DOO du SCoT prévoit, pour les villages, « un objectif de 10 % de logements locatifs sociaux sur le total de l'enveloppe de logements à construire, dans la mesure où la commune dispose d'équipements, commerces et services de proximité et où cette offre répond à des besoins locaux ». Par ailleurs, le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes des Collines du Nord Dauphiné fixe un objectif de production de logements locatifs sociaux de 10% dans la production neuve.

Toutefois, il n'est pas démontré que le PLU arrêté permettra d'atteindre ces objectifs. D'une part, la Servitude de Mixité Sociale repérée au règlement graphique du PLU n'est pas traduite dans le règlement écrit. D'autre part, l'absence de règles favorisant la mixité sociale en zone U du PLU ne permet pas de garantir la production de logements locatifs sociaux en zone urbaine, et plus particulièrement sur le secteur Sud du centre-village.

➢ **Développement économique, extension de la zone d'activité artisanale des Verchères (ce point fait l'objet d'une remarque)**

Le rapport de présentation recense deux zones d'activités artisanales sur le territoire communal : la Montée de Gravetan et la ZA des Verchères. Le maintien de ces activités, voire leur développement, est affirmé au PADD. Dans ce cadre, ces deux sites sont classés en zones Ui, Uia et Uic, à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales

S'agissant de la ZA des Verchères, le PLU prévoit deux zones à urbaniser à vocation économique, strictes, d'une surface globale d'1,05 ha (nécessitent une évolution du PLU pour pouvoir être ouvertes à l'urbanisation). Le rapport de présentation précise, en page 202, qu'une de ces zones sera destinée à l'accueil d'activités commerciales, en partie Sud du village et dans le prolongement du pôle existant.

Dans ce cadre, je tiens à rappeler que le DOO du SCoT dispose que pour les communes déjà dotées de zones artisanales, leurs extensions « sont acceptées à partir d'un taux d'occupation de 85% de l'ensemble des zones locales à l'échelle intercommunale et justifiées dans le cadre de la stratégie de développement économique intercommunal ». Elles sont « limitées à 2 ha maximum par commune sous la forme d'une cohérence d'ensemble ». Par ailleurs, le volet commercial du DOO du SCoT précise que, pour les pôles de proximité, l'implantation de commerces d'une surface de vente globale de 300m² et moins est réservée prioritairement aux secteurs de centralités urbaines.

Dès lors, ces points devront être justifiés dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones à urbaniser.

➢ **Développement de l'activité logistique (ce point fait l'objet d'une remarque)**

Le PLU arrêté affirme l'interdiction des entrepôts à des fins logistiques, notamment au sein des deux zones AU (pages 201 et 212 du rapport de présentation), conformément aux dispositions du DOO du SCoT. Ce dernier dispose que « les implantations d'activités logistiques d'envergure et la création de

nouvelles ZA à vocation logistique sont interdites en dehors du parc de Chesnes ». Néanmoins, ce point pourrait être traduit plus clairement au règlement des zones Ui.

- **Préservation des itinéraires modes doux (ce point fait l'objet d'une remarque)**

Le rapport de présentation, en pages 163 et 164, précise que la commune de Saint-Just-Chaleyssin est bien fréquentée par les cyclistes, car favorable à la pratique du VTT, et relativement bien desservie par les PDIPR. Les sentiers issus du PIDPR et les itinéraires cyclables (du département et des boucles cyclotouristiques Vienne-Condrieu) sont recensés.

Dans ce cadre ces sentiers pourraient être identifiés au plan de zonage et faire l'objet d'une protection afin d'affirmer l'objectif de prise en compte des itinéraires piétons et VTT inscrit au PADD.

- **Changement de destination (ce point fait l'objet d'une remarque)**

Le PLU identifie quatre bâtiments comme pouvant changer de destination, dont deux à destination d'activités de services. Ces derniers, qui correspondent à un ancien siège d'exploitation agricole (ancienne Ferme du Père Théo), sont destinés à l'aménagement d'un espace de santé regroupant des praticiens du médical, paramédical... (page 209 du rapport de présentation). Aussi, ce site présente la particularité d'être situé à proximité immédiate du cœur du village de Saint-Just-Chaleyssin.

Par conséquent, et compte-tenu de la position stratégique du site et de la nature de l'équipement envisagé, ce projet pourrait être travaillé à l'échelle du quartier afin d'aborder de manière plus globale les enjeux de sécurisation des accès, de déplacements modes doux, de desserte en transport en commun, de mutualisation du stationnement... Aussi, la mobilisation d'outil tel que l'O.A.P permettrait de garantir une insertion qualitative du projet dans son environnement, tant paysagère que fonctionnelle.

En conclusion, le Syndicat Mixte du SCoT Nord-Isère émet un **avis favorable assorti d'une réserve et d'une série de remarques** sur votre projet de PLU.

Au vu des éléments exposés dans le présent courrier, le Syndicat Mixte vous invite à lever la réserve relative à l'objectif de production de logements affiché au PLU. Il vous est également demandé de prendre en compte les remarques figurant dans cet avis, ainsi que l'observation annexée.

Je me tiens à votre disposition pour tout complément d'information et vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Cordialement

Le Président

Jean-Paul BONNETAIN

4

ANNEXE - OBSERVATION
PLU de la Commune de Saint-Just-Chaleyssin

- Pour davantage de clarté, la cartographie de l'OAP thématique mériterait d'être de meilleure résolution.

5

Avis Département de l'Isère

isère
LE DÉPARTEMENT



Sandrine Martin-Grand
1ère Vice-Présidente
en charge de l'équité territoriale
Conseillère départementale
du canton de Pont-de-Claix

Madame Isabelle Hugou
Maire de Saint-Just-Chaleyssin
Hôtel de Ville
220 place fernand Rey
38540 Saint-Just-Chaleyssin

Grenoble, le 30 NOV. 2022

Réf : 2022-DDEV-248
Dossier suivi par : Marie Champion
DDEV/CLP – Tél 04 76 00 30 21
Dossier suivi par Eric Chambreuil
TPA/AME – Tél 04 26 73 06 15

Madame le Maire,

Vous avez consulté le Département sur le projet de plan local d'urbanisme de Saint-Just-Chaleyssin, arrêté par votre conseil municipal le 02 septembre 2022, au titre de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme. Je vous adresse donc l'avis du Département issu de l'analyse du dossier.

Routes départementales

La commune de Saint-Just-Chaleyssin prévoit la réalisation d'une orientation d'aménagement en centre-bourg avec une desserte organisée sur les routes départementales RD36 et RD36a pour la construction de 120 logements à terme. La desserte s'organise à partir des voiries existantes à sécuriser pour les déplacements doux, et notamment sur la RD36a pour les sous-secteurs a et b d'une capacité de 100 logements, et sur la RD36, pour les sous-secteurs c et d, d'une capacité de 20 logements. Le Département devra être associé à ces réflexions de requalification des voies et de manière générale, il convient de rappeler la nécessité :

- D'associer le Département pour tous travaux impactant la voirie départementale en phase pré-opérationnelle
- De conserver les capacités des routes départementales
- De respecter le référentiel des aménagements de sécurité routière (plateaux, chicanes...)

Action sociale

Le PLU propose un objectif de production de logements supérieur au SCoT (résidence senior non comptabilisée dans le volume de logements prévus par le SCoT), il aurait pu être intéressant de majorer également les objectifs de production de logements locatifs sociaux ou de proposer une offre en accession sociale. Le Département sera vigilant au moment de l'ouverture à l'urbanisation des zones pour garantir ces objectifs de mixité sociale.

Le Département émet un avis favorable sur votre projet de plan local d'urbanisme et vous invite à prendre en compte les observations formulées ci-avant. Je vous remercie de bien vouloir me transmettre la délibération approuvant votre plan local d'urbanisme, ainsi que les documents en format dématérialisé (standard CNIG).

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Sandrine Martin-Grand

Hôtel du Département - 7, rue Fantin Latour - CS 41096 - 38022 Grenoble Cedex 1
Tél. 04 76 00 38 22 - Courriel : sandrine.martin-grand@isere.fr - Site internet : www.isere.fr

CCI NORD ISÈRE

original = M. Carles
copie = I. Hugou

REÇU LE : 14 OCT. 2022 MAIRIE St Just-Chaleyssin

MAIRIE de St Just Chaleyssin
Mme Isabelle HUGOU
MAIRE
220 Place Fernand Rey
38540 Saint-Just-Chaleyssin

Villefontaine, le 23 septembre 2022

Objet : projet de PLU de la commune de Saint- Just-Chaleyssin.- Avis de la CCI Nord Isère

Madame le Maire,

La CCI Nord Isère souligne la forte volonté de la commune de renforcer les équipements de proximité, notamment par la mise en place d'une OAP.

L'avis de la CCI Nord Isère est favorable, car le PLU permet de flécher et de renforcer le commerce de proximité en centre-bourg, de le limiter et de l'encadrer en bordure de RD 36. Ce document de programmation prévoit également le développement des activités artisanales installées.
Dans un contexte de raréfaction du foncier, la CCI soulève néanmoins l'absence de règle sur la densité.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Christophe CARRON
Président

Siège Social : 2, place Saint-Pierre - CS 50209 - 38217 Vienne cedex
Parc Technologique : 5, rue Condorcet - CS 20312 - 38093 Villefontaine cedex
CCI Formation Vienne : 2, place Saint-Pierre - CS 50209 - 38217 Vienne cedex
CCI Formation Villefontaine : 5, rue Condorcet - CS 20312 - 38093 Villefontaine cedex
T. 04 74 95 24 00 - F. 04 74 95 24 01 www.ccinordisere.fr
Port de Vienne-Sud Salaise/Sablons : 104, avenue du port - 38150 Salaise-sur-Sanne
T. 04 74 86 79 80 - F. 04 74 86 79 89

Avis INAO

original = SM Mairie / A. Tch
copie = I - HUGOU

INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITÉ

Le Délégué territorial

REÇU LE : 27 OCT. 2022 MAIRIE St Just-Chaleyssin

V/Réf : courrier du 08/07/2022
N/Réf : GV / LB / 2022-0067 L.
Dossier suivi par : Gilles VAUDELIN / Line BROUSSARD
Tél. : 04.75.41.06.37
Mail : g.vaudelin@inao.gouv.fr

Madame le Maire
Hôtel de Ville

38540 SAINT JUST CHALEYSSIN

Valence, le 20 octobre 2022

Objet : Avis INAO projet révision PLU, St-Just-Chaleyssin (38)

Madame Le Maire,

Par courrier reçu le 12 septembre 2022, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de révision du PLU sur la commune de Saint-Just-Chaleyssin (38).

La commune de Saint-Just-Chaleyssin est située dans les aires de production de l'IGP « Emmental français Est-Central », de l'IGP viticole « Isère » ainsi que de l'IG « Génépi des Alpes ».
On ne recense sur la commune que 0,8905 ha de vignes plantées non revendiquées et 2 opérateurs en agriculture biologique.

L'étude attentive du dossier mène l'INAO à formuler les observations suivantes :

- Le rapport de présentation décrit une activité agricole:
  - Globalement en perte de vitesse (diminution du nombre d'exploitants et de la SAU) mais avec un rôle local important,
  - Essentiellement céréalière,
- Le PADD inscrit dans ses objectifs notamment la volonté de :
  - Pérenniser les étendues agricoles et afficher clairement la vocation des sites et territoires agricoles, (orientation n°2)
  - Préserver les zones agricoles, maintenir la vocation agricole de la commune (orientation n°5)
  - Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain
- Le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation traduisent globalement les objectifs en limitant le développement de l'urbanisation en continuité de l'existant et en réduisant la consommation d'espace à 3,16 ha sur les dix prochaines années (contre une consommation passée de 16,34 ha sur les dix dernières années).

A noter toutefois que les changements de destination des bâtiments en zone agricole et /ou naturelle, ne devront pas compromettre l'activité agricole. Toutes les mesures de préservation (haie anti dérive, reculs, etc...) devront être à la charge des pétitionnaires donc sur l'emprise de leur tènement et non pas à la charge des agriculteurs et sur leurs surfaces de production.

Par ailleurs, le règlement local de publicité n'appelle pas de commentaire de notre part.

Je vous informe que l'INAO n'a pas d'autre remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les IGP concernées.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice par intérim et par délégation,
Le Délégué territorial, Emmanuel ESTOUR

Institut National de l'Origine et de la Qualité
17 rue Jacquard
ZI Les Auréats
26000 VALENCE
Tél. 04 75 41 06 37

Copie pour info à : DDT Isère – 17 Bd Joseph Vallier- BP 45- 38040 GRENOBLE Cedex 9

INAO - Délégation Territoriale Sud-Est - SITE DE VALENCE - 17, RUE JOSEPH-MARIE JACQUARD - Z.I. DES AUREATS - 26000 VALENCE
TEL: 04 75 41 06 37 / - www.inao.gouv.fr

Avis Syndicat des eaux de Septème

mcarles.adjoint@stjustchaleyssin.com

De: Marie-Christine Ponson <mcponson.contact@stjustchaleyssin.com>
Envoyé: jeudi 29 septembre 2022 09:50
À: CARLES Michel (mcarles.adjoint@stjustchaleyssin.com)
Cc: Isabelle Hugou
Objet: TR: Projet Plan Local d'Urbanisme révisé

Importance: Haute

De : Syndicat Des Eaux SEPTEME <syndicatdeseauxsepteme@orange.fr>
Envoyé : mardi 27 septembre 2022 17:14
À : accueil-mairie@stjustchaleyssin.com
Objet : Projet Plan Local d'Urbanisme révisé
Importance : Haute

Bonjour,

Nous accusons réception de l'extrait du registre des délibération concernant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Just Chaleyssin.

Nous n'avons aucune observation à formuler.

Bien cordialement.

Pour Alain CLERC, Président

Sylvie LAURIA
SYNDICAT DES EAUX DE SEPTEME
330 PLACE CECILLON DU PERRIER
38780 SEPTEME
syndicatdeseauxsepteme@orange.fr
06.33.85.98.00

Avis État (RLP)

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ISÈRE

Direction Départementale des Territoires

Service Aménagement Sud-Est

Affaire suivie par : Stéphanie VIAL

Tél.: 04 56 59 46 40

Courriel :ddt-pub@isere.gouv.fr

Grenoble, le 20 SEP. 2022

RAPPORT relatif au projet de révision du règlement local de publicité (RLP) de la commune de Saint-Just-Chaleyssin

La commune de Saint-Just-Chaleyssin a prescrit l'élaboration de son RLP par délibération du conseil municipal du 18/12/2020. Le projet de RLP a été arrêté par délibération du conseil municipal le 02/09/2022 et déposé en sous-préfecture de Vienne le 08/09/2022.

Conformément à la réglementation nationale, ce sont donc les dispositions relatives aux communes de moins de 10 000 habitants ne faisant pas partie d'une unité urbaine de plus de 100 000 habitants qui s'appliquent à la commune de Saint-Just-Chaleyssin.

La commune a une volonté très forte de préserver ses paysages et son cadre de vie. Le travail de terrain et les choix qui en découlent démontrent une analyse fine du territoire.
L'élaboration de son RLP fixe des règles en ce sens :

- en définissant 3 zones afin de s'adapter aux différents enjeux ;
- en encadrant l'installation et la durée d'allumage des dispositifs lumineux, y compris ceux situés à l'intérieur des baies ou des vitrines ;
- en proscrivant les préenseignes de la commune au profit de la signalisation d'information locale (SIL) afin que les dispositifs soient harmonisés et encadrés.

Le projet de RLP vise notamment :

– <u>concernant les dispositifs publicitaires</u> :

- à limiter en taille, voire interdire en ZR3, les publicités murales ;
- à remplaçant les préenseignes par de la signalisation d'information locale (SIL) ;
- à encadrer et restreindre les préenseignes temporaires en déterminant des lieux prévus à l'installation de ces dispositifs tout en en limitant la surface ;

– concernant les enseignes

- à encadrer l'installation et la durée d'allumage des enseignes lumineuses ;
- à limiter les dispositifs installés au sol ;
- à harmoniser les enseignes bandeau en les limitant à la largeur des baies en centre bourg ;
- à interdire les dispositifs sur toiture et sur balcon.

La commune deviendra compétente pour faire appliquer la réglementation par l'acquisition du pouvoir d'instruction et de police dans ce domaine.

Il est à noter que les services de l'État ont été associés à la procédure et que la commune a été accompagnée par un bureau d'études pour l'élaboration de son RLP.

Le présent dossier appelle deux observations de la part du service instructeur :

– La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « loi climat et résilience », offre la possibilité de fixer des prescriptions relatives aux publicités lumineuses et enseignes lumineuses à l'intérieur des vitrines des commerces via les RLP. Seuls les dispositifs lumineux sont concernés par ce changement ;

– Pour une meilleure opérationnalité du document, il conviendrait d'harmoniser les largeurs des dispositifs scellés au sol dans les différentes zones.

Tels sont les éléments de présentation de ce projet de révision de RLP, soumis à l'avis de la CDNPS, que je souhaite porter à votre connaissance.

Le directeur départemental adjoint
des territoires

Yves PICOCHE

DDT de l'Isère – 17, Bd Joseph Vallier – BP 45 – 38040 GRENOBLE CEDEX 9 – tél. 04 56 59 46 40 –ddt@isere.gouv.fr

Avis CCI Nord-Isère (RLP)

CCI NORD ISÈRE

original = M. Caulk
copie = I. Hugou

MAIRIE de St Just Chaleyssin
Mme Isabelle HUGOU
MAIRE
220 Place Fernand Rey
38540 Saint-Just-Chaleyssin

Villefontaine, le 21 septembre 2022

Objet : Avis de la CCI Nord Isère - Règlement Local de Publicité de la commune de Saint- Just-Chaleyssin.

Madame le Maire,

Vous nous avez sollicités dans le cadre du projet de Règlement Local de Publicité (RLP) sur votre commune.

L'avis de la CCI Nord Isère est favorable, le RLP visant toujours à une meilleure visibilité des activités économiques tout en étant compatible avec les enjeux de transition énergétique.
Toutefois, il sera important de faire preuve de tolérance auprès des entreprises concernées par ces modifications quant au calendrier de mise en œuvre.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Christophe CARRON
Président

Siège Social : 2, place Saint-Pierre - CS 50209 - 38217 Vienne cedex
Parc Technologique : 5, rue Condorcet - CS 20312 - 38093 Villefontaine cedex
CCI Formation Vienne : 2, place Saint-Pierre - CS 50209 - 38217 Vienne cedex
CCI Formation Villefontaine : 5, rue Condorcet - CS 20312 - 38093 Villefontaine cedex
T. 04 74 95 24 00 - F. 04 74 95 24 01 www.ccinordisere.fr
Port de Vienne-Sud Salaise/Sablons : 104, avenue du port - 38150 Salaise-sur-Sanne
T. 04 74 86 79 80 - F. 04 74 86 79 89

Annexe n°2

COURRIERS ET PIÈCES JOINTES PROPRES A CERTAINES CONTRIBUTIONS

Contribution n°22 – Les habitants du Larpin

(22)

Vendredi 13 janvier

Veuillez trouver ci-joint un courrier des habitants du secteur Larpin. Nous souhaiterions qu'un chemin piétons (ou sentier) permette de contourner la route du cabek pour accéder à pied au village.

Ce projet a pour but:

→ de sécuriser l'accès aux familles (et enfants)

→ de donner de l'autonomie aux ados

→ de favoriser l'accès du village à tous (notamment personnes âgées non véhiculées).

→ de respecter notre village, et dans un souci d'écologie, en limitant les déplacement en voiture.

→ gagner des stationnements dans le village.

→ s'inscrire dans le projet de création d'un nouveau centre de village au clos Nardin.

Merci de bien vouloir prendre en compte notre demande.

Nous sommes plusieurs bénévoles pour aider à la création "officielle".

Vous pouvez nous contacter si besoin de plus d'information ou réunions de travail.

→ Eric Fort: 0686 032809

→ Marianne Leblanc: 0667246365

→ Corentin Jacquet: 0607551554

→ Bertrand Jacquet: 0766 052378

→ Mélanie Lopez: 0672004084.

Mme Leblanc Mr FORT

Les habitants du secteur Larpin
38540 SAINT JUST CHALEYSSIN

REÇU LE :
13 JAN. 2023
MAIRIE
St Just-Chaleyssin

Mairie
220 Place Fernand Rey
38540 SAINT JUST CHALEYSSIN

Le commissaire enquêteur
Etienne BOISSY

Objet : Sentier LARPIN - CLOS MOUDRU

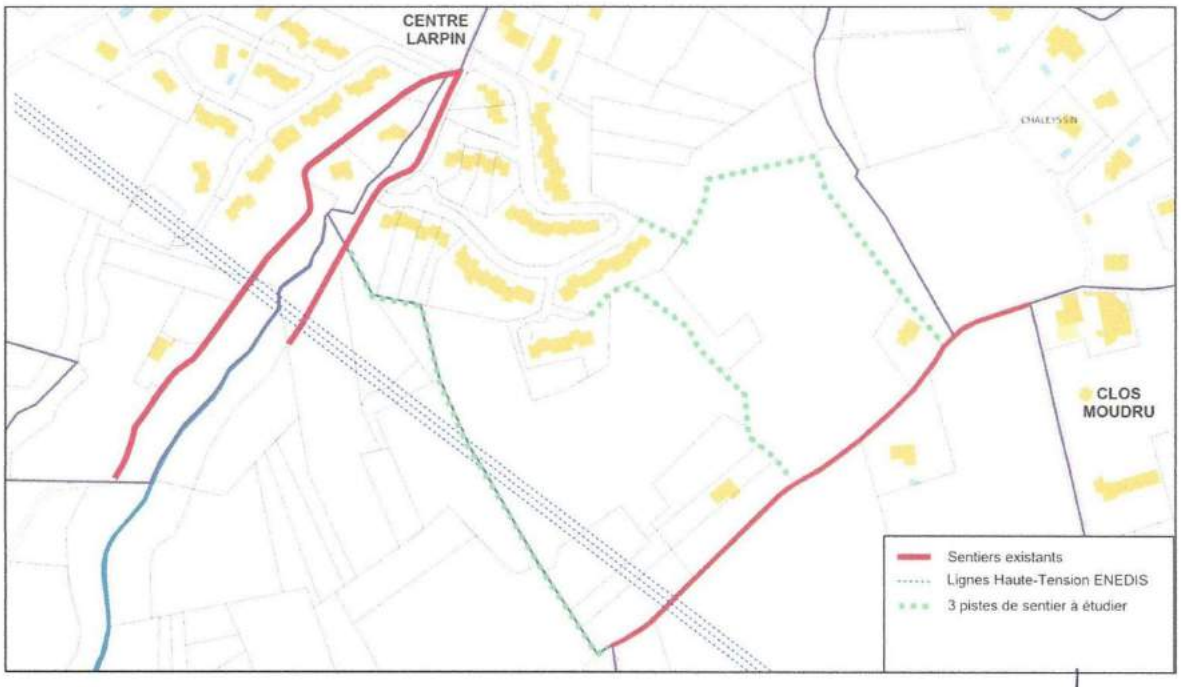
Saint-Just-Chaleyssin,
Le 15 décembre 2022

Madame le Maire, Monsieur Carles

Nous faisons suite à la réunion du PLU du 17 juin 2022 au cours de laquelle, plusieurs personnes vous ont de nouveau sollicité pour la création un chemin piéton.
En effet, le secteur « Larpin » et ses alentours sur la partie haute du village intègrent plus de 90 foyers. Ce secteur, pas si éloigné du nouveau centre village que vous souhaitez développer au « Clos Moudru », ne possède pas d'accès piéton sécurisé pour accéder à ce dernier.
Nous avons entendu les contraintes normatives exposées par Monsieur Carles concernant l'aménagement d'un chemin piéton. Pour cette raison, nous sommes ouverts à revoir nos doléances et vous demander à minima, la délimitation et le premier rafraichissement d'un **simple sentier public**. La route du Corbet n'étant pas sécurisée et ne possédant pas de trottoir, nous espérons que vous comprendrez le besoin exprimé.

Il serait souhaitable d'inscrire la création de ce chemin dans le cadre de la révision du PLU en prévoyant, comme vous nous l'avez présenté pour d'autres aménagements futurs, des réserves foncières pour ce projet.

Sur le plan ci-dessous, nous avons identifié en Rouge les sentiers déjà existants et en Vert, 3 pistes à étudier pour un sentier permettant d'accéder au village autrement que par la route du Corbet.



1/14

Lors de la réunion PLU, il nous a été proposé la création d'une association pour défendre ce projet. Nous souhaiterions en savoir plus quant à cette proposition et à l'intérêt de la création d'une association. Était-ce dans le but que l'association :
- prenne à sa charge l'entretien d'un tel sentier ?
- s'adresse elle-même aux propriétaires des parcelles agricoles qu'il serait nécessaire de traverser ?

Nous sommes ouverts à la mise en place d'une réunion exceptionnelle pour aborder ensemble ce projet et espérer enfin trouver une solution recevable pour tous.
Au titre de cette réunion, l'ensemble des propriétaires des parcelles agricoles susceptibles d'être traversées pourraient-être présents. Il parait important que tous les habitants et propriétaires concernés mesurent les risques, les besoins, les enjeux ainsi que les doléances. De nombreux thèmes pourront être abordés. Le plus important étant tout de même la sécurité des personnes mais l'écologie ne doit pas être négligée.

Nous nous tenons à votre disposition pour toutes autres informations complémentaires et espérons une réponse favorable quant à l'étude de cette demande. Il s'agirait là d'une belle initiative sur la commune.

Vous trouverez ci-joint une liste non exhaustive d'habitants dans le besoin et très intéressé par ce projet.

Veuillez agréer Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Les habitants du secteur Larpin



2/14

Contribution n°24 – Rochat

24

Céline ROCHAT
Pierre LOMBARDY
620 chemin du 1er Gua
38290 La Verpillière
@ : cplombardy@outlook.fr
Tel : 06.61.85.82.68
Tel : 06 18 61 47 54

REÇU LE :
13 JAN. 2023
Mairie
St Just Chaleyssin

Le 11janvier 2023

Objet : PLU / Réhabilitation grange / reconstruction d'une habitation cadastrée parcelle 638

Pièces jointes :
- Plan de situation
- Photos aériennes d'époque

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la révision du PLU, nous souhaitons attirer votre attention sur un projet qui nous tient à cœur.

La famille ROCHAT réside sur votre commune depuis près de 200 ans, montée de Gravetan. Je suis issue d'une famille d'agriculteurs et nous possédons plusieurs hectares de terrains agricoles qui servent essentiellement au pâturage des animaux ou sont exploités par des agriculteurs voisins.

Mes parents et mon frère résident respectivement sur les parcelles 700 et 699.
Pour ma part, je possède les parcelles qui se situent en face : 635 à 638 et 668.

Sur la parcelle 638 se trouve actuellement une grange qui a autrefois été habitée avant de devenir une remise qui est aujourd'hui en piteux état.

Sur cette même parcelle il y avait autrefois une maison qui était habitée par la famille CARA (orthographe incertaine). La maison a été volontairement rasée par mon père car elle menaçait de s'effondrer sur la route. Aujourd'hui, seules subsistent les fondations de cette maison.

Vous l'aurez compris, je souhaiterai pouvoir réhabiliter la grange ou reconstruire sur les fondations de l'ancienne maison.
Depuis plus d'un an, nous assistons régulièrement mon père, ROCHAT Alfred, (84 ans) pour des démarches médicales ainsi que dans sa vie quotidienne.

Ce rapprochement familial nous permettrait, à mon frère et moi, de nous occuper de notre père et d'être présents en fonction de ses besoins.

Dans l'attente de l'étude de notre dossier, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Celine ROCHAT & Pierre LOMBARDY

Le commissaire enquêteur
Etienne BOISSET

Saint-Just-Chaleyssin
Rue du Rond
26190
C. Boissy commissaire enquêteur

Début 2019 RDV en mairie avec Mme la maire, Me Carles, Maître Morellon notaire, Me Mourgues et Mme née Gallon. Nous avons indiqué que nous étions vendeurs. La mairie a exprimé la mise en constructibilité des parcelles A 517. A 518. A 519 par une modification au PLU pour ces 3 parcelles. Ce qui n'a pas été fait, ET aujourd'hui rien est contraire. par contre révision complète du PLU et une OAP est née. Nous sommes toujours en négociations. La mairie ignore complètement mon frère sous tutelle (UDAF ardèche.)
Nous avons appris qu'il y avait une OAP 2 ans après, les négociations ont lieu chez Maître Morellon avec UDAF ardèche tutelle de Gallon Pascal. Mme guitare représentant la sara pour compte mairie, et Mme et Me Mourgues, maîtresse 1 fois en visio -
Je tiens à préciser que c'est le juge des tutelles qui décide par ordonnance, la vente.
pour les terrains constructibles que nous demandons la remises des parcelles A 908 sous l'église indivision à 5 propriétaires ainsi la A 98 chana que Me Carles a déclassé de sa propre initiative.
ZC 30 les verchères B et C constructives la A industrielle en compromis aujourd'hui. ZC 32 le chanoz très proche au centre. A 351 au fantay entourée de maisons et les Habitants ne veulent plus de culture. B 250 et B 251 puis ~~Habitants ne veulent plus de culture~~ et Habitants autour. B 239 chemin de l'église, C 239 chana, ZB 14 les dames idem, A 55 chana.
A 517 - A 518 - A 519 en UA centre Bourg

Le commissaire enquêteur

Gallon-Mourgues

Contribution D02 – Trapil

PREMIER RÉSEAU FRANÇAIS DE TRANSPORT D'HYDROCARBURES

TRAPIL
SOCIÉTÉ DES TRANSPORTS PÉTROLIERS PAR PIPELINE

MAIRIE
220 Place Fernand Rey
38540 SAINT JUST CHALEYSSIN

Nos réf NAD/NAD
ODC/CL/0716-22

A l'attention de M. Etienne BOISSY
enquete-publique-4319@registre-dematerialise.fr

Affaire suivie par **Mme DAVID**
Tél **03.85.42.13.33**
Mail **odclignes@trapil.com**

Champforgeuil, le 16 décembre 2022

Objet : **OLÉODUCS DE DÉFENSE COMMUNE**
Pipelines **: FOS - LANGRES**
Canalisation : **OYTIER – ST TRIVIER**
Urbanisme : **Révision du PLU**
Commune de **: SAINT JUST CHALEYSSIN**

Monsieur,

La Mairie de SAINT JUST CHALEYSSIN a ouvert une enquête publique portant sur la révision PLU de SAINT JUST CHALEYSSIN.

L'examen du dossier transmis appelle de notre part les observations suivantes :

La commune de SAINT JUST CHALEYSSIN est traversée par le pipeline d'hydrocarbures haute pression **FOS - LANGRES** appartenant au réseau des Oléoducs de Défense Commune relevant de l'OTAN et opéré par ordre et pour le compte de l'Etat (Service National des Oléoducs Interalliés) par la société TRAPIL.

Le tracé de la canalisation est ainsi reporté sur les extraits de carte au 1/25000ème joints.

1) <u>Servitudes liées à la construction et l'exploitation des pipelines</u>

D'une part, cette installation pétrolière est un ouvrage public réalisé dans le cadre de la loi n°49-1060 du 2 août 1949, modifiée par la loi n°51-712 du 7 juin 1951, et déclaré d'utilité publique par le décret du **14 mai 1956 modifié par décrets du 29 décembre 1958, du 2 août 1960, du 09 mai 1961 et du 4 juillet 1964.**

La construction de l'oléoduc a nécessité la mise en place d'une servitude d'utilité publique I3 (anciennement I1 bis) de **12 mètres** axée sur la conduite définie par les articles L555-27 et R555-34 du code de l'environnement.

En outre, s'agissant d'un ouvrage déclaré d'utilité publique susceptible de recevoir à tout moment pour les besoins de son exploitation ou de sa protection des modifications ou extensions, il importe que le PLU soit complété à l'article concernant les occupations admises, et ce quelles que soient les zones traversées par les oléoducs intéressés, de la mention suivante :

- les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

2) Servitudes liées aux zones d'effets du pipeline

D'autre part, en application des dispositions de l'article R. 132-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit tenir compte, dans les zones constructibles, **des risques technologiques afférents à ces infrastructures pétrolières.**

A cet effet, les zones d'effets des phénomènes dangereux retenus, issues de l'étude de dangers de notre réseau et établies conformément aux dispositions de l'**arrêté du 5 mars 2014 modifié définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques,** ont été communiquées à l'administration. Cependant, nous vous communiquons les zones d'effets des phénomènes dangereux retenus, issues de l'étude de dangers 2020 de notre réseau, visées dans le tableau ci-après.

Zones d'effets	Phénomènes dangereux retenus	
	Brèche 12mm*	***Brèche 70mm***
Zone des effets irréversibles	20 m	190 m
Zone des premiers effets létaux	15 m	142 m
Zone des effets létaux significatifs	10 m	112 m

* Avec prise en compte de l'éloignement

L'arrêté de la préfecture de l'ISERE en date du 19 décembre 2018, joint en annexe 2, institue les servitudes d'utilité I1 (anciennement SUP ou CANA TMD) relatives à la maîtrise de l'urbanisation sur la commune de SAINT JUST CHALEYSSIN dans les zones d'effets générées par ces phénomènes dangereux susceptibles de se produire.

En application de l'article R555-30-1 du code de l'environnement, dans ces zones, le maire informe le transporteur de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager.

Le développement de l'urbanisation devra prendre en compte ces distances notamment pour les projets de construction **d'établissements recevant du public, d'installations nucléaires de base, d'immeubles de grande hauteur,** de lotissements, de zones artisanales ou industrielles…

3) Dispositions diverses

Par ailleurs, nous vous rappelons que les risques liés à l'exploitation du pipeline sont répertoriés dans un plan de secours appelé Plan de Surveillance et d'Intervention (PSI) déposé auprès des services administratifs et de secours du département.

La mise à jour du PSI est réalisée, conformément à la réglementation en vigueur pour les canalisations existantes intéressant la défense nationale.

Nous vous demandons également d'intégrer les dispositions réglementaires suivantes dans votre PLU : *En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'Environnement (partie réglementaire) et depuis le 01 juillet 2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire :*

http://www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr

La présente correspondance ainsi que les servitudes I1 et I3 sont à inclure dans les annexes du PLU conformément à l'article R. 151-51 du Code de l'Urbanisme.

A l'issue de l'approbation de votre PLU et de ses annexes, nous souhaitons être informés de sa publication prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 .

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Le chef du réseau
des Oléoducs de Défense Commune,
T. HERAUD
P/O P. TANGUY
Chef de la division HSE-Lignes

TRAPIL

Pièces jointes :
- Servitude I1 : arrêté préfectoral du 19/12/2018
- Servitude I3 : fiche I3
- 1 extrait de carte

Copies :
Ministère de la Transition Energétique/SNOI
BPIA/Mission de Contrôle des Oléoducs relevant de la Défense Nationale (M. MIAN)
TRAPIL/DRPO/Paris
TRAPIL/ODC/Région Sud (M. HERMAN)

Contribution D03 – Chautems

Mme CHAUTEMS isabelle
6 rue des Tilleuls
69680 Chassieu

mairie de St Just Chaleyssin
le 01-11-2022

objet : demande de révision du classement de parcelles

Monsieur
Le 24/02/1997, nos parents Mr Dittmar Georges et Mme Dittmar Michèle ont donné en indivision 5 parcelles de terrain jouxtant leur propre terrain construit avec une maison .
Ces parcelles sur le cadastre sont situées au lieu dit Le Picard à St Just Chaleyssin.
Le 03/11/2004, devant notaire , Maître Coeurdevey, nous sommes sortis de l'indivision.
Mon frère Frédéric Dittmar a eu les parcelles n° 565 et 566.
J'ai eu les parcelles n° 601-606 et 640d'une valeur de 54882€ pour une surface de 3266m2, terrain constructible.
Mon frère a construit une maison quelques années plus tard.

Au décès de notre père , en juin 2018, nous avons dû faire estimer le terrain et la maison de nos parents pour la succession.

Ma maman, par curiosité, a demandé à l'agent immobilier la valeur de mes parcelles.
Notre surprise, voire notre effroi, fût de découvrir que les 3 parcelles étaient classées en non constructibles.
J'ai appelé à l'époque une personne, qui me l'a confirmé en me disant que j'aurai dû me manifester lors du changement de PLU.
Je suis désolée mais je n'habite pas ici et ne savais pas que une telle action était possible.

Je me permets de préciser que ces 3 parcelles sont contiguës à 3 terrains construits (2 parcelles sont même en limite de propriété d'une maison).

A ce jour, j'aimerai que ces 3 parcelles redeviennent constructibles.
Je me permets de préciser qu'au moment des donations, des frais notariaux ont été perçus par l'état sur la valeur de terrains constructibles.

J'espère que vous répondrez favorablement à ce courrier .
Dans l'attente de vous lire, recevez mes salutations distinguées.
Mme Chautems

Contribution D05 – RTE

VOS REF. AVIS AU PUBLIC

NOS REF. TER-EP-2022-38408-CAS-178397-S2Y1Y0

INTERLOCUTEUR RTE-CDI-LYON-SCET-URBANISME

TÉLÉPHONE 04 27 86 27 47

MAIL rte-cdi-lyon-scet-urbanisme@rte-france.com

Mairie
Place Fernand Rey
38540 Saint-Just-Chaleyssin

A l'attention de Monsieur Boissy
enquete-publique-4319@registre-dematerialise.fr

OBJET EP – Révision du PLU de la commune de **Saint-Just-Chaleyssin**

Lyon, le 18/12/2022

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous vous adressons ce courrier concernant le résultat de notre étude sur la compatibilité règlementaire du PLU de Saint-Just-Chaleyssin au regard du passage des servitudes I4 sur le territoire communal.

Nous avons en effet observé un certain nombre d'incohérences que nous relatons dans notre courrier de réponse au projet arrêté adressé à la DDT de l'Isère et à la Commune de Saint-Just-Chaleyssin le 21/09/2022.

Le dossier mis à l'enquête publique dans le cadre de la Révision Générale du PLU de la Commune n'intègre pas les recommandations et prescriptions suivantes que nous avons formulé :

- Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Nous joignons à cette lettre d'observations l'avis de RTE sur le projet arrêté du PLU de la commune de Saint-Just-Chaleyssin qui complète dans le détail les éléments portés au présent courrier.

Centre développement & ingénierie de Lyon
Service Concertation Environnement Tiers
1, rue Crépet
69007 LYON
TEL : 04.27.86.26.01

www.rte-france.com

RTE Réseau de transport d'électricité - société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 euros - R.C.S.Nanterre 444 619 258

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'assurance de notre considération distinguée.

La Chef du Service
Concertation Environnement Tiers,

Marie SEGALA

Annexe :

- Réponse de RTE au projet arrêté

2/2

UNION de la PUBLICITE EXTERIEURE

Monsieur le Commissaire-enquêteur
Mairie de Saint-Just Chaleyssin
220, place Fernand Rey
38540 Saint-Just Chaleyssin

Paris, le 11 janvier 2023

À l'attention de Monsieur Etienne Boissy

Objet : élaboration du règlement local de publicité
Enquête publique

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Les entreprises adhérentes de l'Union de la Publicité Extérieure (UPE), syndicat professionnel regroupant les principaux opérateurs de ce secteur d'activité, ont pris connaissance avec un grand intérêt du projet de règlement local de publicité (RLP) de la commune de Saint-Just Chaleyssin arrêté en séance du Conseil municipal le 2 septembre 2022 et soumis actuellement à enquête publique.

Toutefois, afin de mieux concilier les objectifs de protection du cadre de vie du territoire et le dynamisme économique et commercial des acteurs locaux, nous vous présentons nos demandes d'aménagements règlementaires afin qu'un compromis satisfaisant puisse permettre à chacune des parties prenantes de trouver un juste équilibre. Cette obligation de conciliation est imposée en effet par le code de l'environnement.

Vous trouverez à cet effet, formulées ci-dessous, nos différentes propositions.

- **Affichage de petit format**

La ZPR1 couvre les secteurs résidentiels majoritaires tandis que la ZPR2 correspond aux secteurs de centre-bourg, d'équipement ou d'activités. Le projet de règlement prévoit d'interdire les dispositifs de petit format en ZPR1 (article ZPR1 P1 « *Dispositifs interdits* »). Le projet de règlement prévoit de limiter en ZPR2 la surface de ces dispositifs à 0,5 m² et d'en limiter le nombre à un dispositif par façade commerciale (article ZR2 P3 « *Dispositif publicitaire de petit format non-lumineux* »).

L'affichage de petit format ou micro-affichage est un mode de publicité réglementé par le règlement national de publicité (RNP) contenu dans le code de l'environnement. L'article L581-8 prévoit que : *« La publicité ne peut recouvrir tout ou partie d'une baie. Toutefois, sous réserve de l'application de l'article L. 581-4 et du présent article, cette interdiction est levée pour les dispositifs de petit format intégrés à des devantures commerciales et ne recouvrant que partiellement la baie ou lorsqu'il s'agit de la devanture d'un établissement temporairement fermé pour réfection ou à la suite d'une procédure de règlement judiciaire, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.* »

Ainsi, le régime juridique du micro-affichage est directement précisé par le RNP. Ce dernier prévoit notamment (article R581-57) que *« Les dispositifs de petits formats mentionnés au III de l'article L. 581-8 ont une surface unitaire inférieure à 1 mètre carré. Leurs surfaces cumulées ne peuvent recouvrir plus du dixième de la surface d'une devanture commerciale et dans la limite maximale de 2 mètres carrés.* »

1

2, rue Sainte Lucie | 75015 Paris | Tél : 01 47 42 16 28 | Fax : 01 47 42 89 96
contact@upe.fr | www.upe.fr | SIRET : 30302628000030 | APE : 9411Z

De plus, la Cour administrative d'appel de Bordeaux a jugé que, en dehors des zones d'interdiction visées à l'article L581-4 et au I de l'article L581-8 du code de l'environnement, un RLP ne peut définir « *des zones dans lesquelles s'appliquent, s'agissant de la publicité sur les baies, des exceptions à l'interdiction plus restrictives que celles prévues par le règlement national de publicité* » (voir en ce sens, CAA Bordeaux, 26 avril 2021, N° 19BX01464 et TA Toulouse, 2 juillet 2021, N°1905615).

Sous réserve des interdictions prévues par l'article L581-4 et au I de l'article L581-8 du code de l'environnement, un RLP n'a pas compétence pour interdire l'affichage de petit format ou restreindre ses conditions d'implantation, sans risquer une éventuelle censure par les juridictions administratives.

Pour toutes ces raisons, nous demandons d'appliquer les dispositions du règlement national de publicité s'agissant de l'affichage de petit format intégré aux devantures commerciales.

En espérant que vous comprendrez le bien-fondé de notre démarche, je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire-enquêteur, mes salutations distinguées.

Stéphane DOTTELONDE
Président de l'UPE

Contribution D14 – Roux

Contribution n°14 (Web)

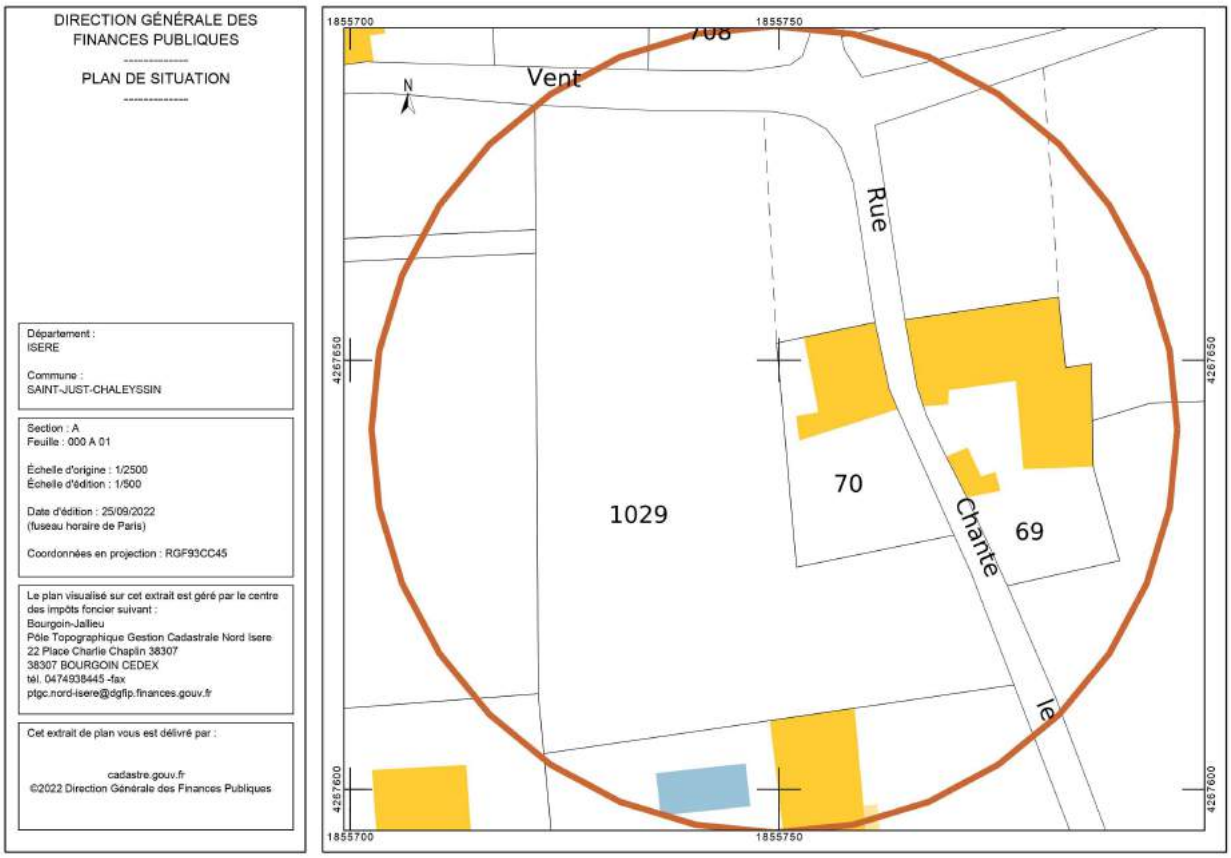
Proposée par Roux Michel Jean
(mjroux@gmail.com)
Déposée le samedi 14 janvier 2023 à 10h29
Adresse postale : 4 RUE FIOL 69003 LYON

Bonjour,
Je suis propriétaire avec ma compagne d'un terrain au lieu dit le Chana, au 409 rue Chante le Vent
Ce terrain comporte une parcelle sur laquelle était sis un bâtiment à usage d'habitation.
Pour des raisons de sécurité ce bâtiment a dû être démoli en janvier 2019 à la demande de la mairie.

La zone sur laquelle la parcelle considérée se situe en zone Ub.
Le précédent PLU comportait en page 16, une clause de reconstruction à l'identique après démolition d'un bâtiment.
Nous souhaiterions, qu'une telle clause puisse être présente dans le nouveau PLU.

En pièce jointe vous trouverez un extrait du cadastre situant la parcelle sur la commune, un extrait du PLU incluant la parcelle et une photo du terrain après démolition du bâtiment.
Je vous remercie e de prendre en considération ma contribution à l'enquête publique.
Cordialement,
Michel Jean Roux

3 documents associés
contribution_14_Web_1.pdf
contribution_14_Web_2.jpg
contribution_14_Web_3.jpg



Annexe n°3

PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE EN DATE DU 20 JANVIER 2023

Etienne BOISSY
Commissaire enquêteur

Tél : 06 78 00 92 00

Objet : Projet de révision n°1 du plan local d'urbanisme
et élaboration du règlement local de publicité
de la commune de Saint-Just Chaleyssin

Enquête publique du 12 décembre 2022 au 14 janvier 2023.

Procès-verbal de synthèse

Rives, le 20 janvier 2023

Madame 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, dans un délai de huit jours comptés à partir de la réception du registre d'enquête et des documents annexés, les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

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 révision n°1 du plan local d'urbanisme et d'élaboration du règlement local de publicité de votre commune, qui s'est déroulée entre les dates des lundi 12 décembre 2022 et vendredi 14 janvier 2023.

Par la présente, je vous fais également retour du registre d'enquête publique (2 volumes), dûment clôturé par mes soins, en date du 14 janvier 2023 à 11h00.

Cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, autant par les moyens de production des contributions qu'au niveau des conditions d'accueil du public.

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 :

- le registre d'enquête publique déposé en mairie de Saint-Just Chaleyssin, aux heures d'ouverture des bureaux, pendant ou en dehors des permanences du commissaire enquêteur,
- le registre dématérialisé : https://www.registre-dematerialise.fr/4319,
- la messagerie électronique à l'adresse enquete-publique-4319@registre-dematerialise.fr,
- le courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur, au siège de l'enquête (Mairie de Saint-Just Chaleyssin – 220 place Fernand Rey 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN),

- la formulation de ses observations verbales dans le cadre des permanences du commissaire enquêteur.

L'enquête publique a été précédée du recueil des avis des personnes publiques associées au projet communal de modification n°1 du PLU.

A – Avis des personnes publiques associées au projet communal

Les services listés ci-après ont exprimé des avis formalisés qui, ainsi collectés, ont été versés au dossier d'enquête et tenus à la disposition du public, depuis leur date de réception, jusqu'à celle de la clôture de l'enquête :

- la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (MRAE / AURA), par décision en date du 25 juillet 2022,
- l'État, représenté par le Préfet de l'Isère (Service DDT/SANO), en date du 5 décembre 2022, avec annexe du service Réseau de Transport d'Electricité (RTE), en date du 21 septembre 2022,
- la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Isère (CDPENAF), en date du 12 décembre 2022,
- le Syndicat mixte du SCoT Nord-Isère, en date du 1er décembre 2022,
- le Département de l'Isère, en date du 30 novembre 2022,
- la CCI Nord-Isère, en date du 23 septembre 2022,
- le Délégué territorial de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), en date du 20 octobre 2022,
- le Syndicat des eaux de Septème, en date du 27 septembre 2022.

1/ Avis de la MRAE-AURA

La mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes, saisie par la commune le 30 mai 2022, pour examen au cas par cas du projet de révision n°1 de son PLU, a stipulé, par décision du 25 juillet 2022, que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

2/ Avis de l'État / Préfet de l'Isère / DDT de l'Isère

Dans son avis, en date du 5 décembre 2022, les services de la Préfecture de l'Isère (DDT/SANO) ont émis, sur le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Just Chaleyssin, un avis favorable assorti de réserves, qui appellent la modification du document en conséquence et de quelques observations contribuant à la qualité du dossier. Cet avis est complété par la lettre prescriptive du service RTE, en date du 21 septembre 2022.

3/ Avis du SCoT Nord-Isère

Dans son avis, en date du 1er décembre 2022, le Syndicat mixte du SCoT Nord-Isère émet un avis favorable au projet de révision du PLU, assorti d'une réserve et de quelques remarques. Il souligne notamment les efforts important entrepris par la commune pour aboutir à un projet en accord avec les enjeux du SCoT, tout en souhaitant que cette compatibilité avec les objectifs du SCoT soit encore renforcée sur quelques points.

4/ Avis du Conseil départemental de l'Isère

Dans son avis en date du 30 novembre 2022, le Département de l'Isère émet un avis favorable sur la projet de révision du PLU communal, moyennant quelques observations concernant les routes

départementales et l'action sociale, notamment concernant la garantie d'objectifs de mixité sociale.

5/ Avis de la CCI Nord-Isère

Dans son avis en date du 23 septembre 2022, la CCI Nord-Isère émet un avis favorable sur le projet de révision du PLU communal, tout en soulevant, dans un contexte de raréfaction du foncier, l'absence de règle sur la densité.

6/ Avis de l'INAO

Dans son avis en date du 20 octobre 2022, le Délégué territorial de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) ne manifeste pas d'opposition au projet et donne quelques précisions concernant les changements de destination des bâtiments en zone agricole et/ou naturelle, les mesures de préservation et la réduction de la consommation d'espace.

7/ Avis du Syndicat des eaux de Septème

Dans son avis en date du 27 septembre 2022, le syndicat signifie n'avoir aucune observation à formuler.

B – Contributions du public durant le déroulement de l'enquête publique

1/ Contributions sur le registre d'enquête publique (format papier) au cours des permanences

Pendant la durée de l'enquête, vingt neuf contributions écrites ont été produites sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, lors de mes permanences en mairie,

Contribution n°1 : Madame Marie-Danièle BROSSARD et son frère, Monsieur Jean-Paul BROSSARD - 38540 VALENCIN

Souhaitent la constructibilité de leur parcelle située : « Combe Levrat », section B n°369.

Contribution n°2 : Madame Liliane GARNIER - 105 impasse des Mésanges – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Demande de renseignement concernant les projets de logements dans l'OAP n°1, dans un petit bâtiment, au dernier niveau (attique) des constructions projetées, en vue de se rapprocher du village.

Contribution n°3 : Monsieur Emmanuel BALAYE - 10 impasse des Tonneliers – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Sollicite la constructibilité des parcelles situées « Combe Ramier », section A n°1496 et 1499.

Contribution n°4 : Monsieur Frédéric MIRAILLES (indivision OUAOUAA) – 69330 PUSIGNAN

Sollicite le maintien en zone constructible du tènement (3875 m²) constitué par les parcelles A n°66 et 67, en vue d'un projet de construction de quatre maisons individuelles.

Contribution n°5 : Monsieur Thierry RUF - 38470 VARACIEUX - représentant l'indivision RUF

Sollicite notamment le changement de destination de la grange dauphinoise (parcelles B n°804

et 755) et la constructibilité des parcelles B n°218-b (numérotée 1140 pour 2020 m²) et B n°801-a (numérotée 1142 pour 407 m²).

Contribution n°7 : Monsieur Jacques PAVARD - 5 place Camille Gallon – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Demande de déplacer vers le Nord la limite de constructibilité qui figure sur la parcelle A n° 313.

Contribution n°8 : Messieurs André GERLAND et son fils Alain – 38550 AUBERIVES SUR VAREZE

Sollicite la constructibilité des parcelles situées « Aux Pierres », section A n°727, 728, 837 en vue de les commercialiser.

Contribution n°9 : Monsieur Cédric MATERNO – 38200 LUZINAY

Sollicite le changement de destination du bâtiment situé en zone agricole sur la parcelle située « Le Château », section C n°1160 pour éviter son délabrement ou sa ruine et le transformer en vue d'une activité de dépôt.

Contribution n°10 : Monsieur Philippe GOYET - 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Demande de changement de destination du bâtiment agricole du lot n°3, situé « Chaleyssin », section B, n°792 et 934 en vue de la location à des entrepreneurs.

Contribution n°11 : Mesdames Pascale FORTAILLIER et Isabelle TROSSET - 01800 MEXIMIEUX

Demande du maintien en statut constructible de la parcelle B n° 794 « Sous l'Eglise », en vue de la construction d'une habitation, dans la cadre de la succession Durieux (parcelles B, n°794 et 790), classées en zone UB au PLU de 2016.

Contribution n°13 : Monsieur Jean-Michel ROZIER, 1630 rue du Concordat – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Demande de transformer en logement le bâtiment agricole de 500 m² situé sur la parcelle A n°179.

Contribution n°15 : Monsieur Rémi BULOT, 69004 LYON

Demande de renseignement concernant ce qu'il est possible de réaliser sur la parcelle B n°524 (lieudit « les Marguetières »), située route du Fayet.

Contribution n°16 : Monsieur Max BOUVARD, 93 chemin de l'Église – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Demande de renseignement concernant ce qu'il est possible de construire sur la parcelle A n°1266 (lieudit « sous l'Eglise ») dans une perspective de donation et de prix du terrain qui s'y attache.

Contribution n°17 : Monsieur André GALLON et Madame Monique MOURGUES, - 07430 SAINT-CYR

Propriétaires des parcelles A n° 517, 518, 519, dont ils sont vendeurs (mais à un prix qui leur convienne), les demandeurs souhaitent connaître pourquoi la commune rencontre autant de difficultés à accepter un promoteur capable de faire évoluer l'opération d'OAP n°1 de façon

économiquement acceptable.

Contribution n°18 : Monsieur David BRET-MOREL et Madame Karene JULLIAND, – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Demande de modification du zonage de la parcelle ZB 62 en vue de la remise en eau d'un étang sur cette parcelle et installation de deux chalets en offre d'hébergement atypique de courte durée.

Contribution n°19 : Madame Marie-Thérèse GATTONE, 1015 route de Luzinay – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Demande de classement en zone constructible d'une partie de la parcelle ZB n° 177 entre les parcelles 175 et 33.

Contribution n°25 : Monsieur Raphaël GAIVALLET, 430 chemin de l'Eglise – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Demande le classement constructible de la parcelle B n° 256, située chemin de l'Église, entourée de propriétés bâties sur trois côtés (Nord, Sud, Ouest) et desservie par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Contribution n°26 : Madame Monique MOURGUES, née GALLON, – 07430 SAINT-CYR

1/ exposé historique des démarches qui concernent les parcelles A n° 517, 518 et 519 dans le cadre du projet OA1 qui les concerne.
2/ demande de maintien ou de classement en statut constructible des parcelles A n° 908 lieudit « sous l'Église », A n° 98 « Chana », ZC n° 30 « les Verchères », ZC n° 32 « le Chanoz », A n° 351 « au Lantay », B n° 250 et 251 « Fuzier », B n° 239 « sous l'Eglise », A n° 55 « Chana », A n° 517, 518, 519, au centre-bourg.

Contribution n°27 : Messieurs LHERBETTE, Michel et Roger, – 38540 HEYRIEUX

Sollicitent la constructibilité d'une partie de la parcelle A n° 1062, (4000/12837 m²) pour réaliser un lotissement de 4 à 6 maisons individuelles (procédure OAP).

Contribution n°28 : Monsieur Bernard PATUREL, – 38540 VALENCIN

Sollicite la constructibilité de la parcelle A n° 1590 pour la construction d'une maison.

Contribution n°29 : Madame Christiane ROUSSILLON, 38200 VIENNE

Demande l'annulation de l'emplacement réservé sur sa parcelle B n° 510 qui demeure inconstructible malgré sa proximité du centre-bourg et conditionne son adhésion au projet d'une liaison douce entre le lotissement du Larpin et le Clos Moudru au changement du caractère de sa parcelle A n° 808 en matière de constructibilité.

Contribution n°30 : Indivision BROSSARD

Sollicite la constructibilité de la parcelle A n° 1126.

Contribution n°31 : Madame Annie GALLON, 80 impasse du Navire – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Connaissance des règles de constructibilité sur la parcelle A n° 908 (superficie = 1005 m²) et des conditions de réhabilitation d'une ruine sur la parcelle A n° 50 (superficie du terrain = 1173 m²).

Contribution n°32 : Monsieur & Madame Pascal & Mireille RIGARD, demeurant 12 chemin du Larpin – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Sollicitent la constructibilité de la parcelle A n° 322 pour une construction.

Contribution n°33 : Madame Liliane BERTHAUX, demeurant 405 rue du Bicentenaire – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Souhaite connaître le niveau des constructions dans l'OAP OA1 au droit de son habitation parcelle A n° 1099.

Contribution n°34 : Madame Marie-Noëlle BADIN, demeurant 1095 route du Fayet – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Connaître les règles de constructibilité des parcelles suivantes : C n° 185, 1131, 546 ; A n° 586, 592 à 598, 621 à 623 ; 326 à 328 ; ZB n° 20 ; E n° 527, 528.

Contribution n°35 : Mesdames Agnès CHEVALIER et Christine MERLE, demeurant 85 chemin de Trioutre – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Demande de transformation d'un bâtiment agricole en habitation sur la parcelle B n°1134.

Contribution n°36 : Madame Chantal TROUILLET, 38540 SEPTEME

Sollicite la constructibilité de la parcelle A n° 552.

Contribution n°37 : Madame Josette PELISSIER, 69970 CHAPONNAY

Sollicite la constructibilité des parcelles C n° 984 et 384.

2/ Contributions sur le registre d'enquête publique (format papier) en dehors des permanences

Pendant la durée de l'enquête, six contributions écrites ont été produites sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, en dehors de mes permanences en mairie,

Contribution n°6 : Monsieur et Madame Bertrand MICHOT-BARBE, 95 route du Stade – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Le propriétaire de la parcelle « Les Chanoz », section ZC n°211 demande de reclasser en zone Ua la zone actuellement en Ub.

Contribution n°20 : Monsieur Serge PALMIERI (contribution déposée le vendredi 6 janvier 2023)

Propose de renforcer le plus possible la végétalisation en vue d'atténuer la chaleur estivale et mettre en œuvre des mesures de sécurité et de lutte contre les nuisances sonores.

Contribution n°21 : Monsieur Patrick BAIARDI, 20 impasse des Alpes – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Propose de déplacer l'extension du centre-ville, prévue à l'Ouest de la rue du 8 mai 1945, vers le secteur de la halle du marché, qui selon lui est le cœur du village et présente les avantages suivants :
- une plus grande disponibilité de terrains non bâtis,
- une possibilité de regrouper les commerces et d'éviter la traversée de la RD 36a,
- d'envisager un cadre de vie apaisé autour de la rue Gaston Perrier et du groupe scolaire.

Contribution n°22 : Les habitants du secteur Larpin – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Souhait de créer un chemin piétons permettant de contourner la route du Corbet pour accéder à pied au village (sécurité, optimisation du transport motorisé et du stationnement, contribution à l'aménagement autour du Clos Moudru (57 foyers représentés (190 personnes, dont 82 enfants).

Contribution n°23 : Entreprise HANOTTE Bois – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Maintenir constructible le rectangle de la parcelle ZC01 n° 30, classée UI au PLU actuel, dont le requérant est en possession d'une promesse de vente en vue de l'agrandissement futur de son entreprise.

Contribution n°24 : Madame Céline ROCHAT, 38290 LA VERPILLIERE

Sur la parcelle A n° 638, souhaite réhabiliter une grange en « piteux » état ou reconstruire sur les fondations d'une ancienne maison.

3/ Contributions sur le registre d'enquête publique dématérialisé

Pendant la durée de l'enquête, quatorze contributions ont été produites sur le registre d'enquête dématérialisé,

Contribution dématérialisée n°D01 (email) : Madame Monique PETREQUIN, 69300 SAINT-PRIEST

Sollicite la transformation de ses terres agricoles (parcelles E 608, 970, 971 en terre à bâtir, par analogie aux parcelles mitoyennes qui supportent six maisons.

Contribution dématérialisée n°D02 (email) : Société TRAPIL (Madame Nathalie DAVID), 71103 CHALON-SUR-SAONE

Demande de la société TRAPIL d'intégrer, dans le PLU révisé, certaines dispositions relatives aux servitudes d'utilité publique I1 et I3 et d'informer, lors de son approbation, de la publication du PLU révisé sur le portail national de l'urbanisme (article L133-1 du code de l'urbanisme).

Contribution dématérialisée n°D03 (web) : Madame Isabelle CHAUTEMS, – 69680 CHASSIEU

Demande la révision du classement des parcelles C n° 601, 606, 640 (lieudit « Le Piccard »), classées en zone N (naturelle) dès le PLU de 2016, mais autrefois constructibles selon les dires de la requérante.
Que ce lot, entouré de maisons construites, redevienne constructible afin d'y construire une petite maison en vue de la retraite.

Contribution dématérialisée n°D04 (email) : Monsieur Bertrand MICHOT-BARBE, demeurant 95 route du Stade – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Jean Pierre MICHOT-BARBE, représentant son fils Bertrand, demande le passage de la zone Ub (lieudit « le Chanoz ») en zone Ua, ce qui permettrait à son fils de créer une extension (atelier de 54m²) en limite séparative, afin de monter une société de Plomberie Chauffagiste sur la commune.

Contribution dématérialisée n°D05 (email) : Réseau de Transport d'Electricité (RTE) - 13200 ARLES (Madame Sophie GUIDONI

Courrier du 18 décembre 2022 (complétant celui du 21 septembre 2022, joint à l'avis PPA de l'État), concernant le résultat de l'étude RTE sur la compatibilité réglementaire du PLU au regard du passage des servitudes I4 sur le territoire communal et la nécessité d'intégrer dans le règlement des dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

Contribution dématérialisée n°D06 (web) : Madame Marie-Thérèse GATTONE, 1015 route de Luzinay 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Au regard de la sécurité, propose un chemin piétonnier, partant du bas du Larpin et rejoignant le chemin de Valenti vers le clos Moudru avec création de jardins partagés ou ou de square ombragé à proximité.

Contribution dématérialisée n°D07 (web) : Monsieur Christian NABEL, 75 rue du Bicentenaire 38540 SAINT JUST CHALEYSSIN

Demande la possibilité, suite à une division parcellaire, de construire une maison individuelle sur le lot A et une maison individuelle sur le lot C de leur propriété située au lieudit « Le Ferrouillet », 75 rue du Bicentenaire à SAINT-JUST CHALEYSSIN (38540).

Contribution dématérialisée n°D08 (web) : Madame Marie-Thérèse GATTONE, 1015 route de Luzinay 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Erreur sur la contribution D06 : chemin de Tioutre et non de Valenti.

Contribution dématérialisée n°D09 (web) : Madame Marie-Thérèse GATTONE, 1015 route de Luzinay 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Doublon de la contribution D08.

Contribution dématérialisée n°D10 (email) : Union de la Publicité Extérieure (Monsieur Charles-Henri DOUMERC, Responsable juridique), 2, rue Sainte-Lucie - 75015 PARIS

Dans le cadre de l'élaboration du règlement local de publicité (RLP) de la commune de Saint-Just Chaleyssin, le syndicat professionnel des entreprise adhérentes à l'Union de la Publicité Extérieure, dans son courrier du 11 janvier 2023, exprime ses observations, propositions et demandes d'aménagements réglementaires (courrier figurant en annexe au présent rapport).

Contribution dématérialisée n°D11 (web) : Madame Marie-Thérèse GATTONE, 1015 route de Luzinay 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Demande d'amenée du réseau de collecte des eaux usées dans le quartier des Pierres (RD 36, route de Luzinay), tel qu'il existe déjà aux quartiers les Dames, les Érables, route de Gravetan, chemin du Moulin, chemin du Marais, impasse du Muguet ...

Contribution dématérialisée n°D12 (web) : Madame Marie-Thérèse GATTONE, 1015 route de Luzinay 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Demande de maintenir le classement en Uc de la parcelle ZB 175 et que la partie de parcelle ZB177, le long de la D36, route de Luzinay, entre les parcelles ZB 175 et ZB 33 passe dans la zone Uc.

Contribution dématérialisée n°D13 (web) : Madame Héloïse TILLMANN, 85 route du Fayet 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Souhaite connaître le devenir de l'exploitation de la ferme du père Théo (maintien en terrain agricole ou évolution vers du terrain constructible ?).

Contribution dématérialisée n°D14 (web) : Monsieur Michel Jean ROUX, 69003 LYON

Demande, pour son terrain sis au 409 rue Chante le Vent (lieudit « Chana ») de maintenir la clause de reconstruction à l'identique après démolition d'un bâtiment qui figurait en page 16 de la zone Ub.

4/ Observations orales

Deux observations orales ont été formulées à l'attention du commissaire enquêteur durant la période réservée à l'enquête publique,

Contribution n°12 (verbale) : Monsieur Christian SAUNIER, 1390 route de Valencin – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Demande de renseignements pour savoir si les parcelles situées en section E n° 536, 537, 538 pourraient devenir constructibles dans le cadre de la révision du PLU.

Contribution n°14 (verbale) : Madame Christiane ROUSSILLON, 38200 VIENNE

Demande de renseignements verbaux concernant les parcelles B n° 510 et A n° 808, 381, 382, 387, 389.
Opposition verbale à la présence, sur la parcelle B n° 510, de l'emplacement réservé n° 7 et de l'utilisation du chemin d'exploitation en façade Ouest.

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, Madame le Maire, l'expression de ma haute considération.

Le commissaire enquêteur,

Étienne BOISSY

Copie : Monsieur Michel CARLES, 1er adjoint chargé de l'urbanisme

Madame le Maire de Saint-Just Chaleyssin

220 place Fernand Rey

38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Annexe n°4

MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE EN DATE DU 3 FÉVRIER 2023

Projet de Plan Local d'Urbanisme
et
Projet de Règlement Local de Publicité

Commune de
Saint-Just Chaleyssin

OBSERVATIONS DU MAIRE SUITE À LA REMISE PAR LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR

DU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

CONSIGNANT LES OBSERVATIONS ÉCRITES ET ORALES LIÉES À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, suite à la clôture du registre d'enquête qui s'est déroulée du lundi 12 décembre 2022 au samedi 14 janvier 2023, vous avez présenté le 20 janvier 2023 les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Il ressort que vous avez reçu cinquante-et-une contribution au total (35 annotations directes dans le registre d'enquête dont 29 précisées oralement lors des permanences, 14 contributions portées sur le registre dématérialisé et 2 observations orales sans courrier ou annotation au registre dans le cadre d'entretiens lors des permanences).

Les principales interrogations du public concernaient la destination de leur bien dans le projet de Plan local d'urbanisme révisé.
Il est à noter qu'une seule observation concerne le Règlement local de publicité.

En tant que responsable du projet de révision du Plan local d'urbanisme et du projet d'élaboration du Règlement local de publicité, je vous adresse, dans le délai réglementaire de quinze jours, mes observations concernant les contributions du public. Celles-ci sont reprises suivant l'organisation de votre procès-verbal. Concernant mes observations quant aux avis des personnes publiques associées sur ces deux projets, vous trouverez ci-après les conclusions de l'analyse de ces avis et les propositions d'évolution du PLU et du RLP afin de lever les réserves et prendre en compte les remarques formulées. Mes différentes observations sont notamment issues de trois réunions de travail avec la Commission PLU, dont une avec les représentants de l'Etat, via la DDT/SANO à Vienne et du SCoT Nord Isère.

A Saint-Just Chaleyssin, le 3 février 2023.

Le Maire de Saint-Just Chaleyssin,
Isabelle HUGOU

signé

A – Avis des personnes publiques associées au projet communal

Les services listés ci-après ont exprimé des avis formalisés qui, ainsi collectés, ont été versés au dossier d'enquête et tenus à la disposition du public, depuis leur date de réception, jusqu'à celle de la clôture de l'enquête :

- la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (MRAE / AURA), par décision en date du 25 juillet 2022,
- l'État, représenté par le Préfet de l'Isère (Service DDT/SANO), en date du 5 décembre 2022, avec annexe du service Réseau de Transport d'Electricité (RTE), en date du 21 septembre 2022,
- Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Isère (CDPENAF), en date du 12 décembre 2022,
- le Syndicat mixte du SCoT Nord-Isère, en date du 1er décembre 2022,
- le Département de l'Isère, en date du 30 novembre 2022,
- la CCI Nord-Isère, en date du 23 septembre 2022,
- le Délégué territorial de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), en date du 20 octobre 2022,
- le Syndicat des eaux de Septème, en date du 27 septembre 2022.

1/ Avis de la MRAE-AURA

La mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes, saisie par la commune le 30 mai 2022, pour examen au cas par cas du projet de révision n°1 de son PLU, a stipulé, par décision du 25 juillet 2022, que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

2/ Avis de l'État / Préfet de l'Isère / DDT de l'Isère

Dans son avis, en date du 5 décembre 2022, les services de la Préfecture de l'Isère (DDT/SANO) ont émis, sur le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Just Chaleyssin, un avis favorable assorti de réserves, qui appellent la modification du document en conséquence et de quelques observations contribuant à la qualité du dossier. Cet avis est complété par la lettre prescriptive du service RTE, en date du 21 septembre 2022.

3/ Avis du SCoT Nord-Isère

Dans son avis, en date du 1er décembre 2022, le Syndicat mixte du SCoT Nord-Isère émet un avis favorable au projet de révision du PLU, assorti d'une réserve et de quelques remarques. Il souligne notamment les efforts importants entrepris par la commune pour aboutir à un projet en accord avec les enjeux du SCoT, tout en souhaitant que cette compatibilité avec les objectifs du SCoT soit encore renforcée sur quelques points.

4/ Avis du Conseil départemental de l'Isère

Dans son avis en date du 30 novembre 2022, le Département de l'Isère émet un avis favorable sur la projet de révision du PLU communal, moyennant quelques observations concernant les routes départementales et l'action sociale, notamment concernant la garantie d'objectifs de mixité sociale.

5/ Avis de la CCI Nord-Isère

Dans son avis en date du 23 septembre 2022, la CCI Nord-Isère émet un avis favorable sur le projet de révision du PLU communal, tout en soulevant, dans un contexte de raréfaction du foncier,

l'absence de règle sur la densité.

6/ Avis de l'INAO

Dans son avis en date du 20 octobre 2022, le Délégué territorial de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) ne manifeste pas d'opposition au projet et donne quelques précisions concernant les changements de destination des bâtiments en zone agricole et/ou naturelle, les mesures de préservation et la réduction de la consommation d'espace.

7/ Avis du Syndicat des eaux de Septème

Dans son avis en date du 27 septembre 2022, le syndicat signifie n'avoir aucune observation à formuler.

La consultation des personnes publiques associées
et les modifications apportées au dossier de révision du PLU de Saint-Just Chaleyssin

Suite à l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme, le dossier a été transmis, pour avis aux personnes publiques associées ou consultées.

Ont répondu :

- Préfecture : avis favorable assorti de sept réserves et deux observations. Les réserves portent sur :
  - le statut de la résidence Séniors,
  - l'échéancier prévisionnel à préciser à l'OAP n° 1,
  - le report des dispositions applicables sur les secteurs d'attente de projet et la date à laquelle la servitude sera levée,
  - l'insertion de la nouvelle convention de traitement des eaux usées entre la Commune et l'entreprise Danone
  - les justifications du rapport de présentation à compléter sur la prise en compte des risques naturels,
  - la vérification et rectification de la traduction règlementaire en risques naturels par rapport aux notions de zones urbanisées et non urbanisées,
  - la vérification et l'adaptation des pièces du PLU pour assurer une bonne prise en compte des servitudes liées au réseau public de transport d'électricité. A noter, RTE a envoyé copie du courrier adressé à la DDT de Grenoble.
- CDPENAF : avis favorable concernant les possibilités d'évolutions des extensions et annexes des habitations existantes situées en zone agricole ou naturelle, ainsi que pour la délimitation du STECAL Ai sous réserve de circonscrire son périmètre autour des bâtiments existants et de mettre le rapport de présentation en cohérence avec les dispositions du règlement,
- Conseil Départemental : avis favorable avec deux observations,
- SCOT Nord Isère : avis favorable avec une réserve et des remarques,
- Syndicat des Eaux de Septème : aucune observation formulée,
- Chambre de commerces et d'industrie : avis favorable,
- INAO : pas d'avis formulé mais deux remarques sur la mise en œuvre du PLU révisé.

Les autres Personnes publiques associées ou consultées n'ayant pas répondu, leurs avis sont réputés favorables.

Celles qui ont émis un avis l'ont parfois assorti de réserves, remarques et recommandations en vue de mettre à jour le dossier et le préciser très ponctuellement. Les remarques issues de cette consultation justifient les adaptations mineures suivantes, telles que des mises à jour, précisions, reformulations de règles ou principe, de pièces annexes :

- Précision dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, PADD (pièce 2) :
  - Le volume d'environ 120 logements est hors résidence Séniors qui pourrait compter 40 hébergements ou logements supplémentaires, *(justification au Rapport de présentation : cf premier point ci-après),*

- Complément dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation, OAP** (pièce **3**) pour **l'OAP n° 1** et création d'une **nouvelle OAP sur le site de la Ferme du Père Théo** :
  - L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et à la réalisation des équipements publics est clarifié ; les études et travaux nécessaires sont directement liés à la maîtrise foncière,
  - La répartition des logements est précisée, en particulier pour la résidence Séniors et la temporalité à horizon 2032 hors sous-secteur b (centre technique municipal),
  - La création d'une OAP sur la Ferme Théo afin de garantir une insertion qualitative du projet dans son environnement, tant paysagère que fonctionnelle,

- Précision du **Règlement** (partie écrite – pièce **4.1**), notamment en vue d'assurer la cohérence avec les documents graphiques et SUP, etc, mais aussi de faciliter l'instruction :
  - Intégration d'une disposition concernant les servitudes de mixité sociale portées sur les secteurs d'attente de projet n° 3 et 4, détaillées sur le document graphique 4.2., aux articles « U 3 et AU 3– Mixité fonctionnelle et sociale »,
  - Précision des dispositions concernant la prise en compte des servitudes liées aux ouvrages du réseau public de transport d'électricité,
  - Ajout de la possibilité d'implantation d'activités artisanales pour les bâtiments identifiés en changement de destination en plus des activités de service,
  - Ajout d'une disposition interdisant les nouvelles constructions à sous-destination d'entrepôt, à l'article « Ui 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » et « Ui 2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,

- Correction au **document graphique 4.2.a** de :
  - Ajout d'une Servitude de Mixité Sociale n° 2 de part et d'autre de la rue du stade et intégration dans la légende d'un tableau indiquant notamment le type et nombre de logements attendus sur les deux secteurs de SMS,
  - Précision de la légende « Secteur d'attente de projet » avec la durée de la servitude et les surfaces des constructions admises,
  - Correction de la traduction des risques naturels dans le secteur du stade et ajout des étiquettes de risques manquantes sur certains secteurs,
  - Réduction du STECAL Ai pour le circonscrire autour des bâtiments existants pour prendre en compte l'avis de la CDPENAF,

- **SUP** (pièces **5**) complétées par la nouvelle convention de traitement des eaux établie entre la commune et l'entreprise Danone.

- Ensemble de précisions et mises à jour dans le **rapport de présentation (pièce 1)** pour cohérence avec les points soulevés, ainsi que pour la prise en compte des observations des PPA concernant l'état initial de l'environnement et le renforcement des justifications sur certaines thématiques :

  Précision et complément de la justification concernant le dépassement du volume de logements alloué par le SCoT Nord Isère du fait de la réalisation des logements ou hébergements en résidence séniors en particulier, tout en restant compatible avec les orientations du DOO du SCoT qui prévoit, « pour les Villages ayant un rôle important dans la vitalité des espaces ruraux par la présence de plusieurs commerces, équipements et services, que la production de logements pourra y être intensifiée en permettant le renforcement de ce dynamisme »,

  Ajout dans l'OAP n° 1 d'un échéancier prévisionnel de réalisation des équipements conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU,

  Ajout du second secteur de mixité sociale pour assurer l'objectif de production de 10 % des nouveaux logements en logements sociaux sur la période 2013-2032,

  Correction de la justification de la zone Ai supprimant la possibilité d'extension limitée des bâtiments et du tableau des superficies,

  Renforcement des justifications concernant la traduction des aléas en risques naturels selon l'occupation du sol (zone urbanisée / non urbanisée) et les spécificités du territoire,

  Correction de l'état initial de l'environnement concernant la carte des aléas qui intègre bien les inondations de la Sévenne.

La consultation des personnes publiques associées et les modifications apportées au dossier d'élaboration du RLP de Saint-Just Chaleyssin

Suite à l'arrêt du projet de Règlement Local de Publicité, le dossier a été transmis, pour avis aux personnes publiques associées ou consultées.

Ont répondu :

- Préfecture / DDT : deux observations :
  seuls les dispositifs lumineux sont concernés par la possibilité de règlementer les publicités et les enseignes à l'intérieur des vitrines
  harmonisation des largeurs des dispositifs scellés au sol (enseignes) dans les différentes zones
- Chambre de commerces et d'industrie : avis favorable. Demande de tolérance quant au calendrier de mise en œuvre

Les observations issues de cette consultation justifient les adaptations mineures suivantes :

- Suppression de la phrase à l'article ZR2 E2 (cf page 23 du règlement arrêt projet) : « *Dans le respect de l'article R. 581-63 du Code de l'environnement, la surface cumulée d'enseignes appliquées immédiatement derrière les vitrines ne peut excéder 25 % de la surface totale de ces surfaces vitrées, sauf à l'occasion des opérations exceptionnelles.* »
- Harmonisation de la largeur maximale des dispositifs scellés au sol à 1,1 m dans les trois zones.

B – Contributions du public durant le déroulement de l'enquête publique

1/ Contributions sur le registre d'enquête publique (format papier) au cours des permanences

Pendant la durée de l'enquête, vingt-neuf contributions écrites ont été produites sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, lors de mes permanences en mairie,

Contribution n°1 : Madame Marie-Danièle BROSSARD et son frère, Monsieur Jean-Paul BROSSARD - 38540 VALENCIN

Souhaitent la constructibilité de leur parcelle située : « Combe Levrat », section B n°369.

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant en particulier à assurer un développement respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager, à conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges et à arrêter le développement de nouveaux logements dans les hameaux pour les recentrer au bourg. Elle ne l'est pas plus au regard de la compatibilité du PLU avec le SCoT Nord Isère et du respect plus globalement des dispositions législatives encadrant les PLU (lois SRU, Grenelle et ALUR, Climat et résilience).

Contribution n°2 : Madame Liliane GARNIER - 105 impasse des Mésanges – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Demande de renseignement concernant les projets de logements dans l'OAP n°1, dans un petit bâtiment, au dernier niveau (attique) des constructions projetées, en vue de se rapprocher du village.

Cette demande n'appelle pas d'observation.

Contribution n°3 : Monsieur Emmanuel BALAYE - 10 impasse des Tonneliers – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Sollicite la constructibilité des parcelles situées « Combe Ramier », section A n°1496 et 1499.

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant en particulier à assurer un développement respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager, à conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges et à arrêter le développement de nouveaux logements dans les hameaux pour les recentrer au bourg. Elle ne l'est pas plus au regard de la compatibilité du PLU avec le SCoT Nord Isère et du respect plus globalement des dispositions législatives encadrant les PLU (lois SRU, Grenelle et ALUR, Climat et résilience).

Contribution n°4 : Monsieur Frédéric MIRAILLES (indivision OUAOUAA) – 69330 PUSIGNAN

Sollicite le maintien en zone constructible du tènement (3875 m²) constitué par les parcelles A n°66 et 67, en vue d'un projet de construction de quatre maisons individuelles.

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant en particulier à assurer un développement respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager, à conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges et à arrêter le développement de nouveaux logements dans les hameaux pour les recentrer au bourg. Elle ne l'est pas plus au regard de la compatibilité du PLU avec le SCoT Nord Isère et du respect plus globalement des dispositions législatives encadrant les PLU (lois SRU, Grenelle et ALUR, Climat et résilience).

Contribution n°5 : Monsieur Thierry RUF - 38470 VARACIEUX - représentant l'indivision RUF

Sollicite notamment le changement de destination de la grange dauphinoise (parcelles B n°804 et 755) et la constructibilité des parcelles B n°218-b (numérotée 1140 pour 2020 m²) et B n°801-a (numérotée 1142 pour 407 m²).

La demande de changement de destination de la grange ne répond pas aux critères retenus, en particulier au regard des nuisances générées par la RD 36 dite Route du Concordat et de la sécurité routière. Celle-ci, ainsi que la demande de classement en terrain constructible ne sont pas compatibles avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant en particulier à assurer un développement respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager, à conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges et à arrêter le développement de nouveaux logements dans les hameaux pour les recentrer au bourg. La demande de constructibilité ne l'est pas plus au regard de la compatibilité du PLU avec le SCoT Nord Isère et du respect plus globalement des dispositions législatives encadrant les PLU (lois SRU, Grenelle et ALUR, Climat et résilience).

Contribution n°7 : Monsieur Jacques PAVARD - 5 place Camille Gallon – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Demande de déplacer vers le Nord la limite de constructibilité qui figure sur la parcelle A n° 313.

Il est à rappeler que la zone Uh n'autorise pas l'aménagement ou la construction de nouveau logement.

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant en particulier à assurer un développement respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager, à conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges et à arrêter le développement de nouveaux logements dans les hameaux pour les recentrer au bourg. Elle ne l'est pas plus au regard de la compatibilité du PLU avec le SCoT Nord Isère et du respect plus globalement des dispositions législatives encadrant les PLU (lois SRU, Grenelle et ALUR, Climat et résilience).

Contribution n°8 : Messieurs André GERLAND et son fils Alain – 38550 AUBERIVES SUR VAREZE

Sollicite la constructibilité des parcelles situées « Aux Pierres », section A n°727, 728, 837 en vue de les commercialiser.

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant en particulier à assurer un développement respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager, à conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges et à arrêter le développement de nouveaux logements dans les hameaux pour les recentrer au bourg. Elle ne l'est pas plus au regard de la compatibilité du PLU avec le SCoT Nord Isère et du respect plus globalement des dispositions législatives encadrant les PLU (lois SRU, Grenelle et ALUR, Climat et résilience).

Contribution n°9 : Monsieur Cédric MATERNO – 38200 LUZINAY

Sollicite le changement de destination du bâtiment situé en zone agricole sur la parcelle située « Le Château », section C n°1160 pour éviter son délabrement ou sa ruine et le transformer en vue d'une activité de dépôt.

La demande de changement de destination du bâtiment agricole ne répond pas aux critères retenus par le projet de PLU révisé. En effet, le bâtiment ne présente pas d'intérêt patrimonial au sens architectural permettant de justifier son changement de destination en vue de préserver les traces du patrimoine

rural au regard des ruines restant de cet ancien bâtiment.

Contribution n°10 : Monsieur Philippe GOYET - 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Demande de changement de destination du bâtiment agricole du lot n°3, situé « Chaleyssin », section B, n°792 et 934 en vue de la location à des entrepreneurs.

La demande de changement de destination du bâtiment agricole est en adéquation avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables et avec l'évolution potentielle des deux autres bâtiments déjà identifiés de la Ferme du Père Théo au projet de PLU révisé. En effet, la proximité du site avec le centre-bourg assure une dynamique de services tels que prévu au Règlement. La présente demande d'accueil d'entrepreneurs ouvre le site à une mixité d'usage dans le type d'activités. Le règlement du PLU pourra en disposer ainsi, mais précisera le type d'activités, plutôt de petit artisanat, afin de limiter les nuisances, vérifier la compatibilité avec une nouvelle offre d'activités de services. Considérant la remarque du SCoT Nord Isère, il parait pertinent d'inscrire une OAP, orientation d'aménagement et de programmation sur le tènement pour garantir un aménagement et fonctionnement satisfaisant.

Contribution n°11 : Mesdames Pascale FORTAILLIER et Isabelle TROSSET - 01800 MEXIMIEUX

Demande du maintien en statut constructible de la parcelle B n° 794 « Sous l'Eglise », en vue de la construction d'une habitation, dans la cadre de la succession Durieux (parcelles B, n°794 et 790), classées en zone UB au PLU de 2016.

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant en particulier à assurer un développement respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager, à conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges et à arrêter le développement de nouveaux logements dans les hameaux pour les recentrer au bourg.

Contribution n°13 : Monsieur Jean-Michel ROZIER, 1630 rue du Concordat – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Demande de transformer en logement le bâtiment agricole de 500 m² situé sur la parcelle A n°179.

La demande de changement de destination du bâtiment agricole ne répond pas aux critères retenus, en particulier au regard des nuisances générées par la RD 36 dite Route du Concordat et de la sécurité routière, mais aussi en l'absence d'intérêt patrimonial au sens architectural du bâtiment. Celle-ci n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant en particulier à assurer un développement respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager, à conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges et à arrêter le développement de nouveaux logements dans les hameaux pour les recentrer au bourg. Considérant la dimension très importante du bâtiment, la demande ne l'est pas plus au regard de la compatibilité du PLU avec le SCoT Nord Isère et du respect plus globalement des dispositions législatives encadrant les PLU (lois SRU, Grenelle et ALUR, Climat et résilience).

Contribution n°15 : Monsieur Rémi BULOT, 69004 LYON

Demande de renseignement concernant ce qu'il est possible de réaliser sur la parcelle B n°524 (lieudit « les Marguetières »), située route du Fayet.

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant en particulier à assurer un développement respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager, à conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges et à arrêter le développement de nouveaux

logements dans les hameaux pour les recentrer au bourg.

Contribution n°16 : Monsieur Max BOUVARD, 93 chemin de l'Église – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Demande de renseignement concernant ce qu'il est possible de construire sur la parcelle A n°1266 (lieudit « sous l'Eglise ») dans une perspective de donation et de prix du terrain qui s'y attache.

Le classement en zone naturelle et forestière N n'autorise notamment pour les propriétés non bâties, aucune construction sur une parcelle non bâtie, sauf si liée et nécessaire à une exploitation forestière, à des équipements collectifs ou d'intérêt publics.

Contribution n°17 : Monsieur André MOURGUES et Madame Monique MOURGUES, née GALLON - 07430 SAINT-CYR

Propriétaires des parcelles A n° 517, 518, 519, dont ils sont vendeurs (mais à un prix qui leur convienne), les demandeurs souhaitent connaître pourquoi la commune rencontre autant de difficultés à accepter un promoteur capable de faire évoluer l'opération d'OAP n°1 de façon économiquement acceptable.

Au-delà de la programmation de construction de bâtiments, l'opération liée au développement du centre-bourg comprend de nombreux espaces publics qualitatifs et en particulier une voirie de maillage de deux rues, avec les extensions ou bouclage de réseaux notamment d'assainissement collectif, un cheminement piéton, etc justifiant qu'ils soient réalisés (financés) par la Commune puisqu'ils sont nécessaires à la vie du centre-bourg et ouverts au public (pas uniquement au bénéfice des futurs habitants ou utilisateurs de l'opération). Depuis les études pré-opérationnelles établies dès 2016, ce projet communal a fait l'objet de concertation et s'est précisé. Dans le cadre de sa mise en œuvre, un contrat d'aménagement a été signé entre la Commune et un Aménageur. Le prix proposé pour l'acquisition prend en compte la situation du foncier en centre-bourg mais également la nécessité de sa desserte et de son aménagement conformément aux objectifs définis par la Municipalité et traduits dans le PLU et l'OAP n° 1 en particulier.

Contribution n°18 : Monsieur David BRET-MOREL et Madame Karene JULLIAND, – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Demande de modification du zonage de la parcelle ZB 62 en vue de la remise en eau d'un étang sur cette parcelle et installation de deux chalets en offre d'hébergement atypique de courte durée.

Cette demande se situe dans un secteur présentant des enjeux de milieux naturels importants que le PLU préserve (orientations générales du PADD et zonage réglementaire). De plus, elle ne peut être prise en compte à ce stade de la procédure. En effet, un STECAL, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, devrait être inscrit. Or, il est soumis à l'avis conforme de la CDNPS, Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, sur une possibilité de constructibilité très encadrée dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées ou consultées.

Contribution n°19 : Madame Marie-Thérèse GATTONE, 1015 route de Luzinay – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Demande de classement en zone constructible d'une partie de la parcelle ZB n° 177 entre les parcelles 175 et 33.

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant en particulier à assurer un

développement respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager, à conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges et à arrêter le développement de nouveaux logements dans les hameaux pour les recentrer au bourg. Elle ne l'est pas plus au regard de la compatibilité du PLU avec le SCoT Nord Isère et du respect plus globalement des dispositions législatives encadrant les PLU (lois SRU, Grenelle et ALUR, Climat et résilience).

Contribution n°25 : Monsieur Raphaël GAIVALLET, 430 chemin de l'Eglise – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Demande le classement constructible de la parcelle B n° 256, située chemin de l'Église, entourée de propriétés bâties sur trois côtés (Nord, Sud, Ouest) et desservie par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant en particulier à assurer un développement respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager, à conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges et à arrêter le développement de nouveaux logements dans les hameaux pour les recentrer au bourg. Elle ne l'est pas plus au regard de la compatibilité du PLU avec le SCoT Nord Isère et du respect plus globalement des dispositions législatives encadrant les PLU (lois SRU, Grenelle et ALUR, Climat et résilience).

Contribution n°26 : Madame Monique MOURGUES, née GALLON, – 07430 SAINT-CYR

1/ exposé historique des démarches qui concernent les parcelles A n° 517, 518 et 519 dans le cadre du projet OA1 qui les concerne.
2/ demande de maintien ou de classement en statut constructible des parcelles A n° 908 lieudit « sous l'Église », A n° 98 « Chana », ZC n° 30 « les Verchères », ZC n° 32 « le Chanoz », A n° 351 « au Lantay », B n° 250 et 251 « Fuzier », B n° 239 « sous l'Eglise », A n° 55 « Chana », A n° 517, 518, 519, au centre-bourg.

Concernant le point 2, à l'exception de la parcelle ZC 30 pour partie, ces demandes ne sont pas compatibles avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant en particulier à assurer un développement respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager, à conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges et à arrêter le développement de nouveaux logements dans les hameaux pour les recentrer au bourg. Elles ne le sont pas plus au regard de la compatibilité du PLU avec le SCoT Nord Isère et du respect plus globalement des dispositions législatives encadrant les PLU (lois SRU, Grenelle et ALUR, Climat et résilience).

Considérant le besoin d'extension de l'activité contigüe, la partie classée en zone AU de la parcelle ZC 30, peut être classée en zone Uia puisque l'accès sera possible depuis la route de Luzinay. En effet, tout accès direct sur la RD 36 est interdit. La seconde zone AU délimitée au droit de la RD 36 est inchangée ; elle constitue une zone d'urbanisation future pour des activités, à terme, à destination de services et commerces dès lors que le développement de la centralité aura été engagé et que cette zone pourrait être comprise dans l'enveloppe urbaine de la centralité conformément aux prescriptions du DOO du SCoT Nord Isère.

Contribution n°27 : Messieurs LHERBETTE, Michel et Roger, – 38540 HEYRIEUX

Sollicitent la constructibilité d'une partie de la parcelle A n° 1062, (4000/12837 m²) pour réaliser un lotissement de 4 à 6 maisons individuelles (procédure OAP).

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant en particulier à assurer un développement respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager, à conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges et à arrêter le développement de nouveaux

logements dans les hameaux pour les recentrer au bourg. Elle ne l'est pas plus au regard de la compatibilité du PLU avec le SCoT Nord Isère et du respect plus globalement des dispositions législatives encadrant les PLU (lois SRU, Grenelle et ALUR, Climat et résilience).

Contribution n°28 : Monsieur Bernard PATUREL, – 38540 VALENCIN

Sollicite la constructibilité de la parcelle A n° 1590 pour la construction d'une maison.

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant en particulier à assurer un développement respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager, à conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges et à arrêter le développement de nouveaux logements dans les hameaux pour les recentrer au bourg. Elle ne l'est pas plus au regard de la compatibilité du PLU avec le SCoT Nord Isère et du respect plus globalement des dispositions législatives encadrant les PLU (lois SRU, Grenelle et ALUR, Climat et résilience).

Contribution n°29 : Madame Christiane ROUSSILLON, 38200 VIENNE

Demande l'annulation de l'emplacement réservé sur sa parcelle B n° 510 qui demeure inconstructible malgré sa proximité du centre-bourg et conditionne son adhésion au projet d'une liaison douce entre le lotissement du Larpin et le Clos Moudru au changement du caractère de sa parcelle A n° 808 en matière de constructibilité.

Prenant en compte les autres projets d'aménagement de stationnements et de possibilité de mutualisation, le projet d'inscription d'un emplacement réservé n° 7 sur la parcelle B 510 pour l'aménagement d'un parking peut être abandonné. Aucune utilisation nouvelle n'affecterait ainsi le chemin en limite Ouest.

La demande de classement constructible de la parcelle A 808 n'est pas compatible géographiquement avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant en particulier à assurer un développement respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager, à conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges et à arrêter le développement de nouveaux logements dans les hameaux pour les recentrer au bourg. Le secteur retenu pour le développement dispose d'une position plus centrale au sein de l'enveloppe urbaine du Bourg alors que la parcelle demandée constituerait une extension. En ce sens, la demande n'est pas compatible avec les orientations du SCoT Nord Isère et les dispositions législatives ou réglementaires existantes (lois SRU, Grenelle et ALUR, Climat et résilience).

Contribution n°30 : Indivision BROSSARD

Sollicite la constructibilité de la parcelle A n° 1126.

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant en particulier à assurer un développement respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager, à conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges et à arrêter le développement de nouveaux logements dans les hameaux pour les recentrer au bourg. Elle ne l'est pas plus au regard de la compatibilité du PLU avec le SCoT Nord Isère et du respect plus globalement des dispositions législatives encadrant les PLU (lois SRU, Grenelle et ALUR, Climat et résilience).

Contribution n°31 : Madame Annie GALLON, 80 impasse du Navire – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Connaissance des règles de constructibilité sur la parcelle A n° 908 (superficie = 1005 m²) et des conditions de réhabilitation d'une ruine sur la parcelle A n° 50 (superficie du terrain = 1173 m²).
Le classement en zone naturelle et forestière N n'autorise notamment aucune constructibilité sur une

parcelle non bâtie. La réhabilitation des ruines est interdite. Ces demandes ne sont pas compatibles avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant en particulier à assurer un développement respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager, à conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges et à arrêter le développement de nouveaux logements dans les hameaux pour les recentrer au bourg.

Contribution n°32 : Monsieur & Madame Pascal & Mireille RIGARD, demeurant 12 chemin du Larpin – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Sollicitent la constructibilité de la parcelle A n° 322 pour une construction.

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant en particulier à assurer un développement respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager, à conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges et à arrêter le développement de nouveaux logements dans les hameaux pour les recentrer au bourg. Elle ne l'est pas plus au regard de la compatibilité du PLU avec le SCoT Nord Isère et du respect plus globalement des dispositions législatives encadrant les PLU (lois SRU, Grenelle et ALUR, Climat et résilience).

Contribution n°33 : Madame Liliane BERTHAUX, demeurant 405 rue du Bicentenaire – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Souhaite connaître le niveau des constructions dans l'OAP OA1 au droit de son habitation parcelle A n° 1099.

La hauteur des constructions envisagées sur ce secteur de l'OAP ° 1 est limitée à 7 mètres à l'égout de toit et à un R+1, c'est-à-dire un rez-de-chaussée + 1 étage.

Contribution n°34 : Madame Marie-Noëlle BADIN, demeurant 1095 route du Fayet – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Connaître les règles de constructibilité des parcelles suivantes : C n° 185, 1131, 546 ; A n° 586, 592 à 598, 621 à 623 ; 326 à 328 ; ZB n° 20 ; E n° 527, 528.

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant en particulier à préserver l'espaces agricole, assurer un développement respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager, à conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges et à arrêter le développement de nouveaux logements dans les hameaux pour les recentrer au bourg. Elle ne l'est pas plus au regard de la compatibilité du PLU avec le SCoT Nord Isère et du respect plus globalement des dispositions législatives encadrant les PLU (lois SRU, Grenelle et ALUR, Climat et résilience).

Contribution n°35 : Mesdames Agnès CHEVALIER et Christine MERLE, demeurant 85 chemin de Trioutre – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Demande de transformation d'un bâtiment agricole en habitation sur la parcelle B n°1134.

Cette demande pourrait être étudiée ultérieurement considérant la proximité immédiate du centre-bourg sous réserve de se limiter, au plus, à la création d'un seul logement afin d'être en adéquation avec les orientations générales du PADD.

Contribution n°36 : Madame Chantal TROUILLET, 38540 SEPTEME

Sollicite la constructibilité de la parcelle A n° 552.

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant en particulier à assurer un développement respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager, à

conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges et à arrêter le développement de nouveaux logements dans les hameaux pour les recentrer au bourg. Elle ne l'est pas plus au regard de la compatibilité du PLU avec le SCoT Nord Isère et du respect plus globalement des dispositions législatives encadrant les PLU (lois SRU, Grenelle et ALUR, Climat et résilience).

Contribution n°37 : Madame Josette PELISSIER, 69970 CHAPONNAY

Sollicite la constructibilité des parcelles C n° 984 et 384.

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant en particulier à assurer un développement respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager, à conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges et à arrêter le développement de nouveaux logements dans les hameaux pour les recentrer au bourg. Elle ne l'est pas plus au regard de la compatibilité du PLU avec le SCoT Nord Isère et du respect plus globalement des dispositions législatives encadrant les PLU (lois SRU, Grenelle et ALUR, Climat et résilience).

2/ Contributions sur le registre d'enquête publique (format papier) en dehors des permanences

Pendant la durée de l'enquête, six contributions écrites ont été produites sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, en dehors de mes permanences en mairie,

Contribution n°6 : Monsieur et Madame Bertrand MICHOT-BARBE, 95 route du Stade – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Le propriétaire de la parcelle « Les Chanoz », section ZC n°211 demande de reclasser en zone Ua la zone actuellement en Ub.

La délimitation des zones Ua et Ub prend en compte les morphologies urbaines existantes et les enjeux dans le cadre de l'évolution du tissu urbain. Le tissu pavillonnaire dans lequel s'inscrit la parcelle ZC 211 ne permet pas son classement en Ua. Cette demande n'est compatible avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU.

Contribution n°20 : Monsieur Serge PALMIERI (contribution déposée le vendredi 6 janvier 2023)

Propose de renforcer le plus possible la végétalisation en vue d'atténuer la chaleur estivale et mettre en œuvre des mesures de sécurité et de lutte contre les nuisances sonores.

Le réchauffement climatique et les nuisances sonores, ainsi que les enjeux de sécurité ont été pris en compte d'une façon générale dans le PLU. La Municipalité est vigilante à ses enjeux dans le cadre des projets et le sera particulièrement lors de l'aménagement de son centre-bourg.

Contribution n°21 : Monsieur Patrick BAIARDI, 20 impasse des Alpes – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Propose de déplacer l'extension du centre-ville, prévue à l'Ouest de la rue du 8 mai 1945, vers le secteur de la halle du marché, qui selon lui est le cœur du village et présente les avantages suivants :
- une plus grande disponibilité de terrains non bâtis,
- une possibilité de regrouper les commerces et d'éviter la traversée de la RD 36a,
- d'envisager un cadre de vie apaisé autour de la rue Gaston Perrier et du groupe scolaire.

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD, projet

d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant à conforter le centre-village à l'Ouest de la rue du 8 mai 1945. Ce secteur constitue un espace libre du centre-bourg qu'il convient de mobiliser prioritairement, comme le prévoyait déjà le PLU opposable, sur un ancien siège d'exploitation agricole qui ne peut être repris par un exploitant.

Contribution n°22 : Les habitants du secteur Larpin – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Souhait de créer un chemin piétons permettant de contourner la route du Corbet pour accéder à pied au village (sécurité, optimisation du transport motorisé et du stationnement, contribution à l'aménagement autour du Clos Moudru (57 foyers représentés (190 personnes, dont 82 enfants).

Cette demande est entendue par la Municipalité qui soutient la démarche et étudie les solutions possibles pour la mise en œuvre de ce chemin à travers des négociations amiables à ce stade des réflexions.

Contribution n°23 : Entreprise HANOTTE Bois – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Maintenir constructible le rectangle de la parcelle ZC01 n° 30, classée UI au PLU actuel, dont le requérant est en possession d'une promesse de vente en vue de l'agrandissement futur de son entreprise.

Considérant le besoin d'extension de l'activité, la partie classée en zone AU au projet de PLU révisé de la parcelle ZC 30, peut être classée en zone Uia (maintien du classement immédiatement constructible) puisque l'accès sera possible depuis la route de Luzinay via l'activité existante. En effet, tout accès direct sur la RD 36 est interdit.

Contribution n°24 : Madame Céline ROCHAT, 38290 LA VERPILLIERE

Sur la parcelle A n° 638, souhaite réhabiliter une grange en « piteux » état ou reconstruire sur les fondations d'une ancienne maison.

La demande de réhabilitation de la grange ou de reconstruction de la ruine de l'ancienne n'est pas autorisée en zone agricole A. Celle-ci n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant en particulier à assurer un développement respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager, à conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges et à arrêter le développement de nouveaux logements dans les hameaux pour les recentrer au bourg. Elle ne l'est pas plus au regard de la compatibilité du PLU avec le SCoT Nord Isère et du respect plus globalement des dispositions législatives encadrant les PLU (lois SRU, Grenelle et ALUR, Climat et résilience).

3/ Contributions sur le registre d'enquête publique dématérialisé

Pendant la durée de l'enquête, quatorze contributions ont été produites sur le registre d'enquête dématérialisé,

Contribution dématérialisée n°D01 (email) : Madame Monique PETREQUIN, 69300 SAINT-PRIEST

Sollicite la transformation de ses terres agricoles (parcelles E 608, 970, 971 en terre à bâtir, par analogie aux parcelles mitoyennes qui supportent six maisons.

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant en particulier à assurer un développement respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager, à conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges et à arrêter le développement de nouveaux logements dans les hameaux pour les recentrer au bourg. Elle ne l'est pas plus au regard de la

compatibilité du PLU avec le SCoT Nord Isère et du respect plus globalement des dispositions législatives encadrant les PLU (lois SRU, Grenelle et ALUR, Climat et résilience).

Contribution dématérialisée n°D02 (email) : Société TRAPIL (Madame Nathalie DAVID), 71103 CHALON-SUR-SAONE

Demande de la société TRAPIL d'intégrer, dans le PLU révisé, certaines dispositions relatives aux servitudes d'utilité publique I1 et I3 et d'informer, lors de son approbation, de la publication du PLU révisé sur le portail national de l'urbanisme (article L133-1 du code de l'urbanisme).

La demande sera prise en compte pour les remarques qui peuvent l'être.

Contribution dématérialisée n°D03 (web) : Madame Isabelle CHAUTEMS, – 69680 CHASSIEU

Demande la révision du classement des parcelles C n° 601, 606, 640 (lieudit « Le Piccard »), classées en zone N (naturelle) dès le PLU de 2016, mais autrefois constructibles selon les dires de la requérante.
Que ce lot, entouré de maisons construites, redevienne constructible afin d'y construire une petite maison en vue de la retraite.

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant en particulier à assurer un développement respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager, à conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges et à arrêter le développement de nouveaux logements dans les hameaux pour les recentrer au bourg. Elle ne l'est pas plus au regard de la compatibilité du PLU avec le SCoT Nord Isère et du respect plus globalement des dispositions législatives encadrant les PLU (lois SRU, Grenelle et ALUR, Climat et résilience).

Contribution dématérialisée n°D04 (email) : Monsieur Bertrand MICHOT-BARBE, demeurant 95 route du Stade – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Jean Pierre MICHOT-BARBE, représentant son fils Bertrand, demande le passage de la zone Ub (lieudit « le Chanoz ») en zone Ua, ce qui permettrait à son fils de créer une extension (atelier de 54m²) en limite séparative, afin de monter une société de Plomberie Chauffagiste sur la commune.

La délimitation des zones Ua et Ub prend en compte les morphologies urbaines existantes et les enjeux dans le cadre de l'évolution du tissu urbain. Le tissu pavillonnaire dans lequel s'inscrit la parcelle ZC 211 ne permet pas son classement en Ua. Cette demande n'est compatible avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU.

Contribution dématérialisée n°D05 (email) : Réseau de Transport d'Electricité (RTE) - 13200 ARLES (Madame Sophie GUIDONI

Courrier du 18 décembre 2022 (complétant celui du 21 septembre 2022, joint à l'avis PPA de l'État), concernant le résultat de l'étude RTE sur la compatibilité réglementaire du PLU au regard du passage des servitudes I4 sur le territoire communal et la nécessité d'intégrer dans le règlement des dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

La demande sera prise en compte pour les remarques qui peuvent l'être, notamment dans le règlement écrit et tel que mentionné en réponse à l'avis de l'Etat (première partie du présent document).

Contribution dématérialisée n°D06 (web) : Madame Marie-Thérèse GATTONE, 1015 route de Luzinay 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Au regard de la sécurité, propose un chemin piétonnier, partant du bas du Larpin et rejoignant le

chemin de Valenti vers le clos Moudru avec création de jardins partagés ou ou de square ombragé à proximité.

Cette demande de cheminement piétonnier est entendue par la Municipalité qui soutient la démarche et étudie les solutions possibles pour la mise en œuvre de ce chemin et autres aménagements pouvant l'accompagner à travers des négociations amiables à ce stade des réflexions.

Contribution dématérialisée n°D07 (web) : Madame Christiane NABEL, 75 rue du Bicentenaire 38540 SAINT JUST CHALEYSSIN

Demande la possibilité, suite à une division parcellaire, de construire une maison individuelle sur le lot A et une maison individuelle sur le lot C de leur propriété située au lieudit « Le Ferrouillet », 75 rue du Bicentenaire à SAINT-JUST CHALEYSSIN (38540).

L'autorisation de diviser accordée le 29 mars 2022 pour deux lots en vue de la construction de deux maisons individuelles préserve les droits acquis pour une durée de 3 ans avec la possibilité, renouvelable deux fois pour 1 an, soit au plus tard jusqu'au 28 mars 2027. La servitude d'attente de projet affectant actuellement la propriété bâtie n'est applicable au plus que pour une durée de 5 ans à partir de son instauration, soit début mars 2023. Une modification ou modification simplifiée pourrait lever la servitude avant cette échéance et préciser le cas échéant les règles ou orientations applicables en fonction de la situation et des projets.

Contribution dématérialisée n°D08 (web) : Madame Marie-Thérèse GATTONE, 1015 route de Luzinay 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Erreur sur la contribution D06 : chemin de Tioutre et non de Valenti.

Vu

Contribution dématérialisée n°D09 (web) : Madame Marie-Thérèse GATTONE, 1015 route de Luzinay 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Doublon de la contribution D08.

Vu

Contribution dématérialisée n°D10 (email) : Union de la Publicité Extérieure (Monsieur Charles-Henri DOUMERC, Responsable juridique), 2, rue Sainte-Lucie - 75015 PARIS

Dans le cadre de l'élaboration du règlement local de publicité (RLP) de la commune de Saint-Just Chaleyssin, le syndicat professionnel des entreprise adhérentes à l'Union de la Publicité Extérieure, dans son courrier du 11 janvier 2023, exprime ses observations, propositions et demandes d'aménagements réglementaires (courrier figurant en annexe au présent rapport).

Vu la jurisprudence mentionnée, il est proposé de faire évoluer le règlement du RLP pour la prise en compte de cette requête après avis des Services de l'Etat dont le retour est en attente à ce jour.

Contribution dématérialisée n°D11 (web) : Madame Marie-Thérèse GATTONE, 1015 route de Luzinay 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Demande d'amenée du réseau de collecte des eaux usées dans le quartier des Pierres (RD 36, route de Luzinay), tel qu'il existe déjà aux quartiers les Dames, les Érables, route de Gravetan, chemin du Moulin, chemin du Marais, impasse du Muguet …

Il n'est pas prévu d'extension du réseau de collecte des eaux usées dans le quartier des Pierres dans les prochaines années. Les projets d'extension ou renforcement sont présentés au zonage d'assainissement joint en Annexes du PLU.

Contribution dématérialisée n°D12 (web) : Madame Marie-Thérèse GATTONE, 1015 route de

Luzinay 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Demande de maintenir le classement en Uc de la parcelle ZB 175 et que la partie de parcelle ZB177, le long de la D36, route de Luzinay, entre les parcelles ZB 175 et ZB 33 passe dans la zone Uc.

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant en particulier à assurer un développement respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager, à conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges et à arrêter le développement de nouveaux logements dans les hameaux pour les recentrer au bourg. Elle ne l'est pas plus au regard de la compatibilité du PLU avec le SCoT Nord Isère et du respect plus globalement des dispositions législatives encadrant les PLU (lois SRU, Grenelle et ALUR, Climat et résilience).

Contribution dématérialisée n°D13 (web) : Madame Héloïse TILLMANN, 85 route du Fayet 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Souhaite connaître le devenir de l'exploitation de la ferme du père Théo (maintien en terrain agricole ou évolution vers du terrain constructible ?).

Le site de la Ferme du Père Théo est maintenu en zone agricole au regard de l'espace dans lequel il est implanté. Toutefois, les anciens bâtiments agricoles désaffectés sont identifiés pour permettre un changement de destination pour une nouvelle offre d'activités de services en lien avec le centre-bourg et l'accueil d'activités de type petit artisanat. Considérant la remarque du SCoT Nord Isère, une nouvelle OAP sectorielle, orientation d'aménagement et de programmation, pourra être inscrite sur le tènement pour garantir un aménagement et fonctionnement satisfaisant.

Contribution dématérialisée n°D14 (web) : Monsieur Michel Jean ROUX, 69003 LYON

Demande, pour son terrain sis au 409 rue Chante le Vent (lieudit « Chana ») de maintenir la clause de reconstruction à l'identique après démolition d'un bâtiment qui figurait en page 16 de la zone Ub.

La reconstruction à l'identique des volumes après démolition est inscrite au code de l'urbanisme et prévoit sous conditions que la reconstruction soit possible même si le PLU révisé ne classe plus la parcelle en Ub. Il est à noter qu'une demande de permis de construire est en cours d'instruction en ce sens.

4/ Observations orales

Deux observations orales ont été formulées à l'attention du commissaire enquêteur durant la période réservée à l'enquête publique,

Contribution n°12 (verbale) : Monsieur Christian SAUNIER, 1390 route de Valencin – 38540 SAINT-JUST CHALEYSSIN

Demande de renseignements pour savoir si les parcelles situées en section E n° 536, 537, 538 pourraient devenir constructibles dans le cadre de la révision du PLU.

Cette demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant en particulier à assurer un développement respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager, à conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges et à arrêter le développement de nouveaux logements dans les hameaux pour les recentrer au bourg. Elle ne l'est pas plus au regard de la compatibilité du PLU avec le SCoT Nord Isère et du respect plus globalement des dispositions législatives encadrant les PLU (lois SRU, Grenelle et ALUR, Climat et résilience).

Contribution n°14 (verbale) : Madame Christiane ROUSSILLON, 38200 VIENNE

Demande de renseignements verbaux concernant les parcelles B n° 510 et A n° 808, 381, 382, 387, 389.
Opposition verbale à la présence, sur la parcelle B n° 510, de l'emplacement réservé n° 7 et de l'utilisation du chemin d'exploitation en façade Ouest.

Les parcelles sollicitées sont classées en zone N ou en zone A, inconstructibles.

Prenant en compte les autres projets d'aménagement de stationnements et de possibilité de mutualisation, le projet d'inscription d'un emplacement réservé n° 7 sur la parcelle B 510 pour l'aménagement d'un parking est abandonné. Aucune utilisation nouvelle n'affectera le chemin en limite Ouest.

Cf réponse précédente n° 29

Analyse comparative des avis du commissaire enquêteur et de la commune sur les contributions du public

Thèmes	N° contributions	Noms des requérants	Avis commissaire enquêteur	Avis de la commune
A	N°D02	TRAPIL	Favorable	La demande sera prise en compte dans la limite des compétences communales
A	N°D05	RTE	Favorable	La demande sera prise en compte dans la limite des compétences communales
A	N°D06, D08, D09	GATTONE	Favorable	La démarche est soutenue par la municipalité
A	N°14	ROUSSILLON	Demande enregistrée	Le projet d'inscription d'un emplacement réservé peut être abandonné
A	N°20	PALMIERI	Favorable	La municipalité affiche sa vigilance sur la prise en compte des enjeux cités par le requérant
A	N°21	BAIARDI	Défavorable	La demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD
A	N°22	Le Larpin	Favorable	La démarche est soutenue par la municipalité
A	N°23	HANOTTE	Favorable	Le classement actuel Uia peut être maintenu
A	N°29 B510	ROUSSILLON	Demande enregistrée	Le projet d'inscription d'un emplacement réservé peut être abandonné
B	N°D10	U.P.E.	Favorable	La commune propose une évolution du règlement du RLP (attente de l'avis de l'État)
C	N°D07	NABEL	Favorable avec réserves	La construction de deux maisons individuelles est autorisée (DP accordée le 29/03/2022)
C	N°D13	TILLMANN	Favorable	Le changement de destination est en adéquation avec les orientations générales définies dans le PADD
C	N°02	GARNIER	Demande de renseignements	La contribution n'appelle pas d'observation
C	N°15	BULOT	Défavorable	La demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD
C	N°16	BOUVARD	Défavorable	Le classement de la zone n'autorise pas de construction pour les propriétés non bâties

C	N°17	MOURGUES	Besoin d'explications de la part de la commune	La commune reprécise l'opportunité publique du projet pour la vie du centre-bourg et fait état des démarches entreprises en termes de concertation, d'aménagement et de gestion foncière
C	N°33	BERTHAUX	Demande de renseignements	La hauteur des constructions envisagées sur ce secteur de l'OAP se limitera à un R+1
D	N°D01	PETREQUIN	Défavorable	La demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD
D	N°D03	CHAUTEMS	Défavorable	La demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD
D	N°D04	MICHOT-B	Défavorable	La demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD
D	N°D11	GATTONE	Défavorable	Il n'est pas prévu d'extension du réseau d'eaux usées
D	N°D12	GATTONE	Défavorable	La demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD
D	N°D14	ROUX	Favorable	Une demande de permis de construire est en cours d'instruction en ce sens
D	N°01	BROSSARD	Défavorable	La demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD
D	N°03	BALAYE	Défavorable	La demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD
D	N°04	OUAOUAA	Défavorable	La demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD
D	N°05	RUF	Défavorable	La demande de changement de destination ne répond pas aux critères retenus et présente un problème de sécurité en bordure de la RD36
D	N°06	MICHOT-B	Défavorable	La demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD
D	N°07	PAVARD	Défavorable	La demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD
D	N°08	GERLAND	Défavorable	La demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD

D	N°09	MATERNO	Défavorable	La demande de changement de destination ne répond pas aux critères retenus et la réhabilitation des ruines est interdite
D	N°10	GOYET	Favorable avec réserves	Le changement de destination est en adéquation avec les orientations générales définies dans le PADD
D	N°11	DURIEUX	Défavorable	La demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD
D	N°12	SAUNIER	Défavorable	La demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD
D	N°13	ROZIER	Défavorable	La demande de changement de destination ne répond pas aux critères retenus, présente un problème de sécurité en bordure de la RD36 et n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD
D	N°18	BRET-M	Défavorable	La demande est trop tardive sur un secteur à enjeux de milieu naturel préservé par le PLU qui requiert une procédure STECAL
D	N°19	GATTONE	Défavorable	La demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD
D	N°24	ROCHAT	Défavorable	La demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD et la réhabilitation des ruines est interdite
D	N°25	GAIVALLET	Défavorable	La demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD
D	N°26 – ZC30	MOURGUES	Favorable	Le classement actuel Uia peut être maintenu
D	N°26 hors ZC30	MOURGUES	Défavorable	La demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD
D	N°27	LHERBETTE	Défavorable	La demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD
D	N°28	PATUREL	Défavorable	La demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD
D	N°29 A808	ROUSSILLON	Défavorable	La demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD
D	N°30	BROSSARD	Défavorable	La demande n'est pas compatible

				avec les orientations générales définies dans le PADD
D	N°31	GALLON	Défavorable	Le classement de la zone n'autorise pas de construction pour les propriétés non bâties, ni de réhabilitation de ruines
D	N°32	RIGARD	Défavorable	La demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD
C	N°34	BADIN	Défavorable	La demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD
D	N°35	CHEVALIER	Défavorable	La demande pourrait être étudiée ultérieurement
D	N°36	TROUILLET	Défavorable	La demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD
D	N°37	PELISSIER	Défavorable	La demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD

Annexe n°5

CERTIFICAT D'AFFICHAGE EN DATE DU 16 JANVIER 2023

Mairie
de
Saint-Just-Chaleyssin
38540

Téléphone : 04 78 96 10 06
Télécopie : 04 78 96 14 77

Saint-Just-Chaleyssin, le 16 janvier 2022

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné Isabelle Hugou, Maire de Saint-Just-Chaleyssin, certifie que l'avis d'enquête publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme et l'élaboration du Règlement local de Publicité a été intégralement affiché par les moyens suivants :

Annonces légales :

- Deux annonces dans le journal le Dauphiné libéré, le 24/11/2022 et le 15/12/2022 ;
- Deux annonces dans le journal de l'ESSOR, le 25/11/2022 et le 16/12/2022 ;

Lieux d'affichage :

- La porte d'entrée de la Mairie ;
- La porte d'entrée du Clos Moudru comprenant des salles louées à des particuliers et à la disposition des associations ;
- Le panneau d'affichage extérieur du gymnase au complexe sportif Route du Stade ;
- Une porte dans le Hall d'entrée de ce même gymnase orienté vers l'intérieur pour être visible des associations qui utilisent le gymnase ;

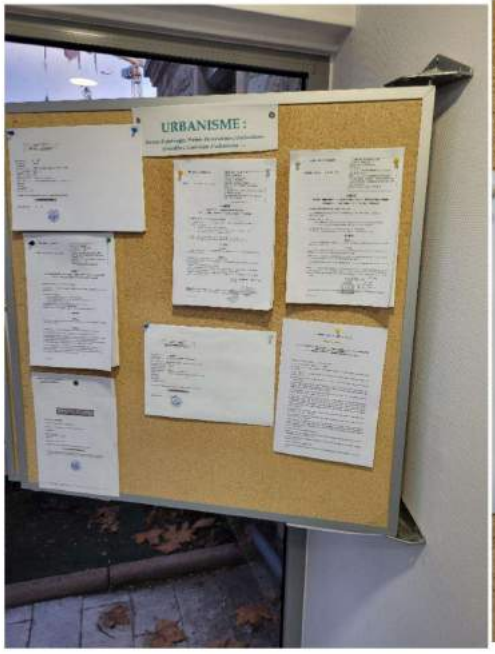
Plateformes :

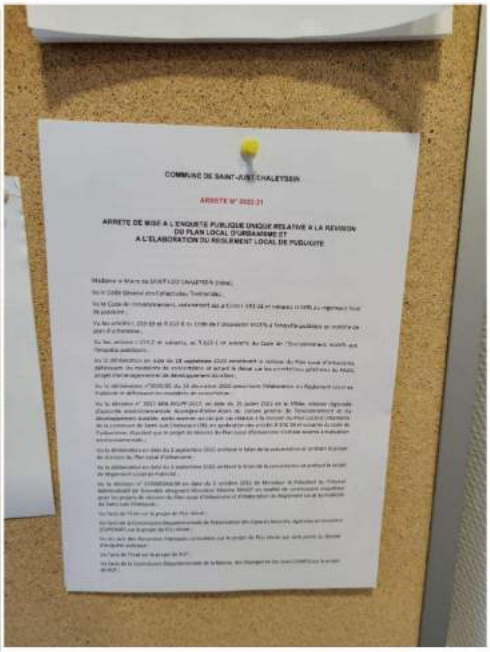
- Affichage sur le site internet de la commune ;
- Publication sur l'application Illiwap ;

Cet avis et cet arrêté ont été mis à la disposition de toute personne intéressée et ont été affichés au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, soit du 25 novembre 2022 au 14 janvier 2023.

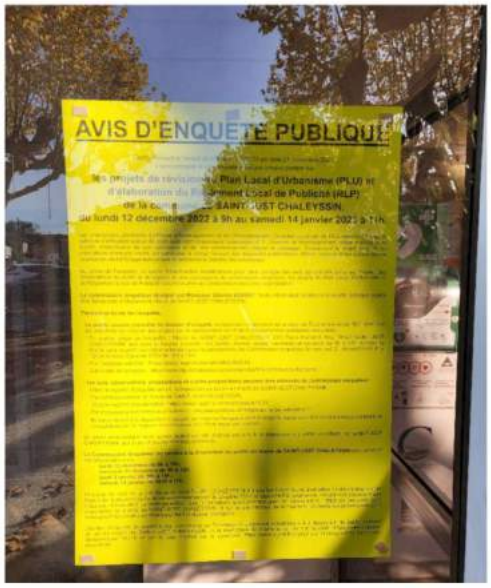
Le Maire,
Isabelle HUGOU
Par délégation le Premier Adjoint,
Michel CARLES

Mairie : Affichage arrêté et avis

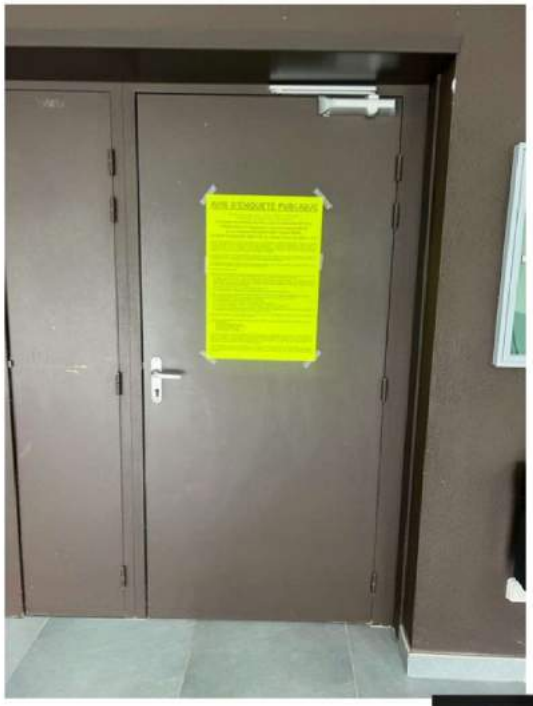








Complexe sportif : Affichage avis

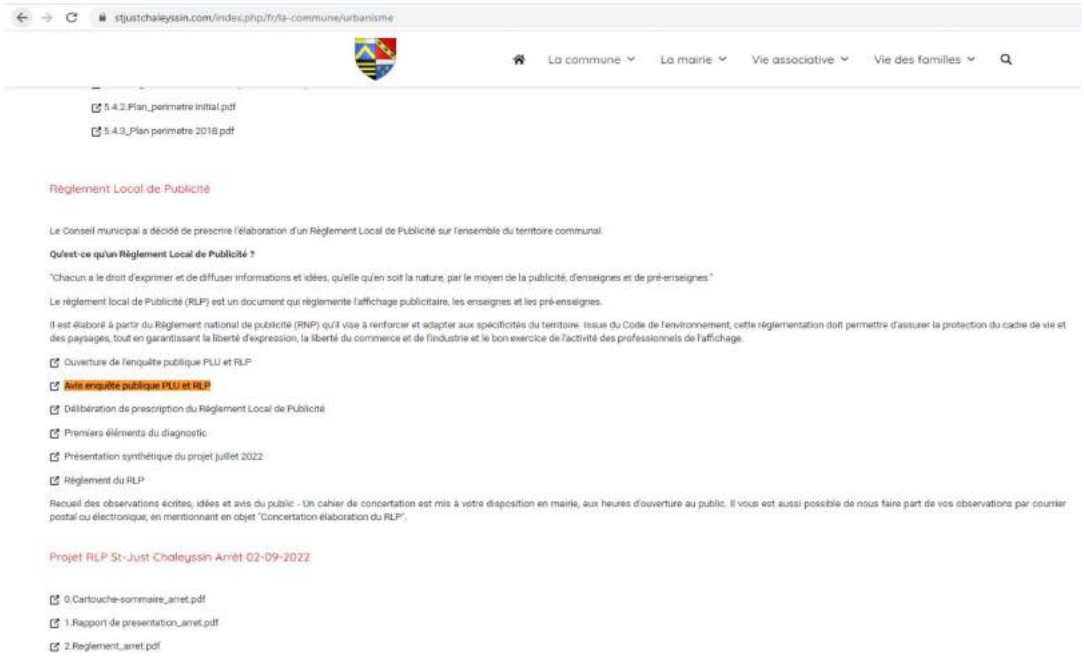




Clos Moudru : Affichage avis



Affichage site Mairie



stjustchaleyssin.com/index.php/fr/la-commune/urbanisme

La commune | La mairie | Vie associative | Vie des familles

5.4.2.Plan_perimetre initial.pdf

5.4.3_Plan perimetre 2018.pdf

Règlement Local de Publicité

Le Conseil municipal a décidé de prescrire l'élaboration d'un Règlement Local de Publicité sur l'ensemble du territoire communal.

Qu'est-ce qu'un Règlement Local de Publicité ?

"Chacun a le droit d'exprimer et de diffuser informations et idées, qu'elle qu'en soit la nature, par le moyen de la publicité, d'enseignes et de pré-enseignes."

Le règlement local de Publicité (RLP) est un document qui réglemente l'affichage publicitaire, les enseignes et les pré-enseignes.

Il est élaboré à partir du Règlement national de publicité (RNP) qu'il vise à renforcer et adapter aux spécificités du territoire. Issue du Code de l'environnement, cette réglementation doit permettre d'assurer la protection du cadre de vie et des paysages, tout en garantissant la liberté d'expression, la liberté du commerce et de l'industrie et le bon exercice de l'activité des professionnels de l'affichage.

Ouverture de l'enquête publique PLU et RLP

Avis enquête publique PLU et RLP

Délibération de prescription du Règlement Local de Publicité

Premiers éléments du diagnostic

Présentation synthétique du projet juillet 2022

Règlement du RLP

Recueil des observations écrites, idées et avis du public - Un cahier de concertation est mis à votre disposition en mairie, aux heures d'ouverture au public. Il vous est aussi possible de nous faire part de vos observations par courrier postal ou électronique, en mentionnant en objet "Concertation élaboration du RLP".

Projet RLP St-Just Chaleyssin Arrêt 02-09-2022

0.Cartouche-sommaire_arret.pdf

1.Rapport de presentation_arret.pdf

2.Reglement_arret.pdf

Département de l'Isère

Commune de Saint-Just Chaleyssin

Projet de révision n°1 du plan local d'urbanisme communal

Enquête publique unique du 12 décembre 2022 au 14 janvier 2023

(décision n° E22000164/38 du 5 octobre 2022 du Tribunal Administratif de Grenoble)
(arrêté n° 2022-21 de Madame le Maire de Saint-Just Chaleyssin en date du 21 novembre 2022)

Conclusions de l'enquête publique unique

En application des articles L.123-1 à 18 et R.123-1 à 27 du Code de l'environnement, j'ai conduit l'enquête publique concernant la révision n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Just Chaleyssin (38540), initialement approuvé le 26 mars 2016 et successivement modifié. Cette enquête était commune à celle qui concernait l'élaboration du règlement local de publicité.

Le projet a été motivé par plusieurs impératifs :

Dans le cadre de ce PLU communal, d'application pourtant relativement récente, les indicateurs du logement affichent une production de 114 unités en seulement quatre années et demi, soit un rythme qui dépasse largement le maximum prévu par le PLU et le SCoT de 14,5 logements à l'année, qui plus est réparti d'une façon trop éparpillée sur le territoire communal, en contradiction avec le développement du centre-bourg voulu par le PADD.

D'autre part, la volonté communale s'est fixée les objectifs de produire un habitat recentré vers le centre-bourg et diversifié en termes de typologie, accompagné d'un développement et d'une optimisation des équipements et des services, d'un travail sur la pérennité des activités industrielles, sur la conservation des espaces agricoles et la préservation des zones naturelles, sur la modernisation des déplacements et la prise en compte des risques naturels et technologiques.

Les thématiques du projet

- développer le centre-bourg : en mettant un terme à l'éparpillement de l'habitat et en recentrant la production de logements, de façon adaptée aux différents profils de ménage, dans le cadre d'un projet de développement global positionné sur le centre-bourg et intégrant les problématiques d'habitat, de commerces (existant et à venir), de déplacements (sécurité et modes doux) et d'équipements (équipements publics et capacité des réseaux),
- pérenniser les activités industrielles : en maintenant les activités industrielles présentes sur le territoire dans leur positionnement au sein des zones d'activités, avec la préoccupation de gérer le foncier de manière économique,
- préserver les espaces agricoles et naturels : notamment en valorisant les espaces agricoles, afin de maintenir l'activité économique agricole sur le territoire, mais aussi les espaces naturels remarquables (ZNIEFF, carrières, boisements, zones humides, pelouses sèches, …), ainsi que les paysages et les ressources (eau potable notamment),

  intégrant les risques naturels et technologiques : en prenant en compte les risques naturels, en particulier à partir des aléas identifiés (carte des aléas) et les risques technologiques (liés notamment aux canalisations de transport de matières dangereuses).

Avis du commissaire enquêteur : les pièces du dossier sont suffisamment claires pour appréhender l'opportunité, le contenu et les objectifs du projet en matière de révision du PLU communal, sur la

base des pièces qui sont recensées ci-après.

L'objet de l'enquête

L'objectif de l'enquête publique unique, prescrite par l'arrêté n° 2022-21 de Madame le Maire de Saint-Just Chaleyssin, en date du 21 novembre 2022, qui concerne le projet de révision n°1 du plan local d'urbanisme et l'élaboration du règlement local de publicité, est de recueillir les avis et observations du public au regard des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), détaillés dans le paragraphe A2 du rapport et succinctement rappelées ci-après :

1. le développement urbain respectueux de son patrimoine et de son environnement,
2. le développement des activités,
3. l'amélioration des équipements et des infrastructures,
4. la préservation des sites sensibles aux phénomènes naturels et aux risques technologiques,
5. la préservation des zones agricoles,
6. la valorisation du patrimoine naturel et paysager de la commune et ses ressources naturelles,
7. la modération dans la consommation des espaces et la lutte contre l'étalement urbain.

Avis du commissaire enquêteur : ces orientations du projet ressortent explicitement dans le programme de développement durable du projet (PADD, pièce n°2 du dossier), qui en donne un détail tout à fait clair et compréhensible.

Le dossier d'enquête

Selon les termes de l'article R. 153-8 du code de l'urbanisme, le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure :

- la décision de la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes du 25 juillet 2022, stipulant que le projet de révision n°1 de son PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale,
- la note de présentation, exigée en cas d'absence d'évaluation environnementale du projet de révision du PLU communal,
- la mention des textes qui régissent l'enquête publique, commune aux procédures de révision du PLU et d'élaboration du RLP,
- les avis des personnes publiques associées au projet, qui se sont formellement exprimées : de l'État (Préfet38/DDT) du 5 décembre 2022 (favorable assorti de réserves et complété par lettre prescriptive de RTE du 21 septembre 2022 /// du CDPENAF du 12 décembre 2022 /// du Syndicat mixte du SCoT Nord-Isère du 1er décembre 2022 (favorable assorti d'une réserve et de remarques) /// du Département de l'Isère du 30 novembre 2022 (favorable avec observations) /// de la CCI Nord-Isère du 23 septembre 2022 (favorable avec observation) /// de l'INAO du 20 octobre 2022 (favorable avec observation) /// du Syndicat des eaux de Septème du 27 septembre 2022 (sans observation),
- le bilan de la concertation, commun aux procédures de révision du PLU et d'élaboration du RLP, diligentées pendant toute la durée des études et dont le bilan a été arrêté par délibération en date du 2 septembre 2022,
- le dossier de projet de la révision n°1 du PLU communal de Saint-Just Chaleyssin, composé

de son rapport de présentation, de son projet d'aménagement et de développement durables (PADD), de ses orientations d'aménagement et de programmation (OAP), de son règlement (écrit et graphique) et de ses annexes.

Sont également présents dans le dossier d'enquête :

- les délibérations municipales et arrêtés, pris dans le cadre des procédures d'études et de mise à l'enquête :
  - la délibération du 18 septembre 2020, prescrivant la révision du PLU et actant le débat sur les orientations générales du PADD,
  - la délibération du 2 septembre 2022, arrêtant le bilan de la concertation et le projet de révision du PLU,
  - l'arrêté n° 2022-21 du 21 novembre 2022, de Madame le Maire de Saint-Just Chaleyssin, de mise à l'enquête publique unique relative à la révision du PLU et à l'élaboration du règlement local de publicité,
  - la désignation n° E22000164/38 du 5 octobre 2022, désignant M Étienne BOISSY, en qualité de Commissaire enquêteur, avait également été versée au dossier.
- les supports écrits d'annonces légales avant et après l'ouverture de la procédure d'enquête publique, dans les publications suivantes :
  - le Dauphiné Libéré, les 24 novembre et 15 décembre 2022,
  - l'Essor, les 25 novembre et 16 décembre 2022,
  - l'avis d'enquête publique.

Le dossier a été accessible, durant l'enquête dématérialisée, sur les liens électroniques figurant sur l'avis d'enquête publique, sur le registre dématérialisé: www.registre-dematerialise.fr/4319 et sur le poste informatique tenu à la disposition du public.

Avis du commissaire enquêteur : je constate la présence des pièces requises par les termes de l'article R123-8 du code de l'environnement, notamment :

- *la note de présentation et son contenu répondent aux attentes de l'article précité,*
- *la pièce mentionnant les textes qui régissent l'enquête publique, contient les indications relatives à l'insertion de l'enquête dans la procédure administrative de projet et aux prises de décisions subséquentes,*
- *les avis des personnes publiques associées, réceptionnés dans les délais requis et mis à la disposition du public (avis de l'État, du CDPENAF, du Syndicat mixte du SCoT Nord-Isère, du Département de l'Isère, de la CCI Nord-Isère, de l'INAO, du Syndicat des eaux de Septème) sont présents dans le dossier ; j'ai considéré que les avis non exprimés sont réputés favorables,*
- *le bilan de la concertation est présent dans le dossier,*
- *le dossier de projet de la révision n°1 du PLU est conforme aux attentes des articles L151-2 et suivants du code de l'urbanisme,*
- *concernant l'arrêté de mise à l'enquête, j'avais formulé mon avis à son sujet en temps utile,*

- *concernant les avis dans la presse, je n'ai pas relevé d'irrégularité dans leur contenus et leurs dates de publications .*

Concernant le dossier soumis à l'enquête, mon appréciation personnelle est positive au regard de la construction solide et précise de son contenu (administratif, urbanistique et juridique), ainsi que de sa présentation suffisamment pédagogique pour ne pas ouvrir le champ à des demandes hors du sujet soumis à l'avis du public.

La maîtrise d'œuvre des études

La conception technique de ce dossier a été confié aux bureaux d'études dont les coordonnées sont les suivantes :

- **Cabinet URBA 2P (Nathalie PONT)**
  28 montée Saint-Claude – 69640 COGNY
  Tél : + 33 4 74 09 18 46 / + 33 6 85 70 32 59 – Email : nathalie.pont@urba2p.fr

  en partenariat avec :

- **Réflex Environnement (Eric BRUYERE, gérant)**
  4 allée de l'Expansion
  69340 FRANCHEVILLE

Avis du commissaire enquêteur : les études de réalisation du dossier d'enquête, établi par les prestataires ci-dessus, ont permis de proposer au public des documents d'une grande qualité technique et efficaces en matière de communication.

L'organisation et le déroulement de l'enquête publique

Les phases successives de l'enquête, échelonnées depuis la signature de l'arrêté en décidant l'ouverture, jusqu'aux opérations de clôture, se sont déroulées selon un calendrier au cours duquel aucun dysfonctionnement n'est à déplorer, autant dans les modalités et les délais d'information du public, dans la presse accréditée, par la communication locale et au travers des échanges entre le commissaire enquêteur et les élus locaux.

Indépendamment des permanences, dont la fréquentation s'est révélée particulièrement assidue, je tiens à souligner l'efficacité de la réunion publique de concertation, tenue en amont de l'enquête publique, qui a permis a un public significatif de se familiariser avec le projet sur la base de supports de communication adaptés.

Avis du commissaire enquêteur : Pas d'observation à formuler sur le bon déroulement des phases réglementaires de l'enquête et du recueil des avis émanant des personnes publique associées.

L'appréciation du commissaire enquêteur

J'estime que le projet de révision n°1 du PLU de la commune de Saint-Just Chaleyssin, confié en maîtrise d'œuvre, à Madame Nathalie PONT (Cabinet URBA 2P), en partenariat avec le cabinet Réflex Environnement, n'a pas soulevé, dans le cadre de l'enquête publique, d'avis de nature à compromettre la poursuite de sa mise en œuvre, pour les raisons suivantes :

1. le cadre juridique du projet de révision du PLU communal, tel qu'il ressort des pièces du dossier soumis à l'enquête publique, est respecté au regard de la référence aux dispositions des articles des codes de l'environnement et de l'urbanisme qui en définissent la procédure,

2. les pièces du dossier [rapport de présentation, PADD, OAP, règlement (écrit et graphique) et annexes] présentent une approche tout à fait interdépendante, qui m'a permis d'aborder ce projet dans la vision de son intégralité et la constance des objectifs du projet et des thématiques qui le sous-tendent (habitat de centre-bourg, intérêt agricole et naturel, prise en compte des risques, capacités des équipements et des réseaux, etc),
3. la procédure de révision m'est apparue comme un outil adapté à la prise en compte des enjeux d'aménagement, de niveau non seulement communal, mais également supra-communal (production de logement, dynamique sociale, risques naturels et technologiques),
4. l'urbaniste, dans sa mission de maîtrise d'œuvre, a mis en place une présentation intelligente et lisible pour chacune des thématiques du projet communal (habitat, activité, composantes agricole et naturelle, risques naturels et technologiques, équipements et réseaux),
5. la commune de Saint-Just Chaleyssin, autorité organisatrice et maître d'ouvrage du projet communal, a exprimé sa position officielle dans le cadre de l'enquête, au termes d'un mémoire, en réponse à mon procès-verbal de synthèse, qui fait ressortir un rapprochement des avis du maître d'ouvrage et du commissaire enquêteur, dont la complémentarité conforte la valeur du projet,
6. j'ai choisi de prendre la mesure de l'expression de chacun des intervenants dans le cadre de l'enquête et d'exprimer mon positionnement personnel avant d'émettre mon avis de synthèse, assorti de réserves et de recommandations à l'intention du maître d'ouvrage, dont la levée est quasiment acquise au regard du travail de fond réalisé par le maître d'ouvrage dans sa réflexion autour du mémoire en réponse évoqué au point 6 qui précède.

À l'issue de la rédaction de mon rapport de commissaire enquêteur, des constatations que j'ai formulée ci-dessus et des considérations que j'ai exprimées dans le cadre de ma mission,

- suite à l'analyse des pièces du dossier et de leur contenu,
- suite à mes visites sur les lieux concernés par le projet de modification du PLU,
- suite aux opérations de vérification de régularité de la procédure d'enquête publique,
- ayant recueilli les éléments factuels et photographiques à ma disposition, confirmés par le certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique sur le territoire communal,
- suite à la prise en compte des avis des services et personnes publiques intéressés à l'affaire,
- suite à la réception et à l'analyse des contributions du public par tous les moyens mis à sa disposition pour exprimer son avis sur le projet,
- ayant communiqué à la commune, dans mon procès-verbal de synthèse, l'ensemble des contributions collectées dans le cadre de l'enquête,
- ayant enregistré et analysé le contenu du mémoire en réponse de sa part,

j'estime que les contributions, qui pouvaient être produites dans le cadre de l'enquête publique unique, portant sur la révision n°1 du PLU de la commune de Saint-Just Chaleyssin, l'ont été dans les conditions requises pour ce type de procédure.

En conséquence de ce qui précède, j'émets un **AVIS FAVORABLE** à la poursuite du projet de modification du PLU (plan local d'urbanisme) de la commune de Saint-Just Chaleyssin, sous les **réserves** suivantes :

- Réserve n°1 : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, PADD (pièce n°2) précisera que le volume d'environ 120 logements ne comprend pas la résidence Séniors qui pourrait compter 40 hébergements ou logements supplémentaires,
- Réserve n°2 : les Orientations d'Aménagement et de Programmation, OAP (pièce n°3) seront complétées par :
  - l'affichage de la répartition des logements, en particulier ceux qui concernent la résidence Séniors et la temporalité à l'horizon 2032 ; le sous-secteur b, qui correspond au centre technique municipal fera l'objet d'un décomptage spécifique,
  - la création d'une OAP sur le site désaffecté de la Ferme Théo, afin de garantir une insertion paysagère et fonctionnelle du projet dans son environnement, accompagnée d'une démarche partenariale et volontariste de la part des détenteurs de l'entité foncière,
  - un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des études et travaux des équipements publics dans lequel seront intègrées les problématiques et procédures liées à la maîtrise foncière,
- Réserve n°3 : le Règlement écrit (pièce n°4.1) sera partiellement réécrit, pour assurer sa cohérence avec le règlement graphique et les autres sous-dossier (dont les servitudes d'utilité publique) et faciliter l'instruction des futurs dossiers de droit des sols :
  - une disposition concernant les servitudes de mixité sociale, portées sur les secteurs d'attente de projet n° 3 et 4 du règlement graphique 4.2, sera intégrée aux articles « U3 et AU3 – Mixité fonctionnelle et sociale »,
  - la prise en compte des servitudes liées aux ouvrages du réseau public de transport d'électricité sera précisée et une mise en adéquation avec les exigences des personnes publiques associées au projet,
  - la possibilité d'implanter des activités artisanales, en plus des activités de service, pour les bâtiments identifiés en changement de destination, sera ajoutée au texte,
  - une disposition interdisant explicitement les nouvelles constructions à sous-destination d'entrepôt, à l'article « Ui 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » et « Ui 2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités », sera ajoutée au texte de ces deux articles,
- Réserve n°4 : le Règlement graphique (pièce 4.2) recevra les corrections suivantes :
  - une servitude de mixité sociale n°2 sera ajoutée de part et d'autre de la rue du stade et sera intégrée dans la légende d'un tableau indiquant notamment le type et nombre de logements attendus sur les deux secteurs correspondants,
  - la légende des secteurs d'attente de projet sera précisée avec indication de la durée de la servitude et les surfaces des constructions admises,
  - la traduction des risques naturels dans le secteur du stade sera corrigée et les étiquettes de risques manquantes sur certains secteurs seront rajoutées,
  - le STECAL en zone Ai sera corrigé afin de le circonscrire au tour des bâtiments existants dans le sens de l'avis émis par la CDPENAF,
- Réserve n°5 : en remplacement de la précédente, une nouvelle convention de traitement des eaux, entre la commune et l'entreprise Danone, capable d'accepter les besoins induits par le développement prévu, sera jointe en annexe 52C11 du dossier des annexes au PLU,

- Réserve n°6 : le Rapport de présentation (pièce 1) sera précisé et mis à jour, pour maintenir sa cohérence avec les précédentes réserves et prendre en compte les observations des personnes publiques associées concernant l'état initial de l'environnement et le renforcement des justifications sur certaines thématiques :
  - préciser et compléter la justification concernant le dépassement du volume de logements alloué par le SCoT Nord-Isère, qui résulte notammment de la réalisation des logements ou hébergements en résidence séniors, tout en restant compatible avec les orientations du DOO du SCoT qui prévoit, « pour les Villages ayant un rôle important dans la vitalité des espaces ruraux par la présence de plusieurs commerces, équipements et services, que la production de logements pourra y être intensifiée en permettant le renforcement de ce dynamisme »,
  - ajouter un échéancier prévisionnel de réalisation des équipements dans l'OAP n°1, qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU,
  - ajouter second secteur de mixité sociale pour assurer l'objectif de production de 10% des nouveaux logements en logements sociaux sur la période 2013-2032,
  - corriger la justification de la zone Ai, en supprimant la possibilité d'extension limitée des bâtiments et du tableau des superficies,
  - renforcer les justifications concernant la traduction des aléas en risques naturels selon l'occupation du sol (zone urbanisée ou non urbanisée) et les spécificités du territoire,
  - corriger l'état initial de l'environnement concernant la carte des aléas qui intègre bien les inondations de la Sévenne,

et les **recommandations** suivantes :

- Recommandation n°1 : je recommande de prendre en compte le contenu des observations de l'État (annexe 2 de l'avis, qui figure en annexe n°2 au présent rapport) dans la mesure où elles n'ont pas été intégrées dans le projet lui-même ou dans le contenu des réserves qui précèdent ; ces observations concernent notamment des pages 185 et 221 du rapport de présentation, des pages 24, 29, 32 et 42 du règlement écrit, d'un renvoi en tête de chaque chapitre réglementaire du PLU, vers le chapitre I « dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » et une reprise, dans le PADD et l'OAP, des dispositions concernant la qualité de l'air et les nuisances sonores,
- Recommandation n°2 : je recommande de prendre en compte, dans les pièces du dossier, les remarques formulées par le syndicat mixte du SCoT Nord-Isère ; elles concernent notamment les modalités d'extension des zones d'activités, la traduction réglementaire de l'interdiction du développement de l'activité logistique en zone UI, l'identification, dans le règlement graphique, des sentiers issus du PIDPR et des itinéraires cyclables qui pourraient faire l'objet d'une protection, de l'insertion qualitative dans son environnement, du projet d'espace de santé du centre-bourg issu d'un changement de destination et la réalisation d'une meilleure résolution de la cartographie de l'OAP thématique,
- Recommandation n°3 : je recommande de préciser que, dans les cas de changements de destination des bâtiments en zone agricole ou naturelle, les mesures de préservation (haies, anti-dérive, reculs, etc) seront à la charge des pétitionnaires, donc réalisées sur l'emprise de leur tènement et non pas à la charge des agriculteurs et sur leur surface de production,
- Recommandation n°4 : je recommande de compléter les pièces du dossier, en liaison avec les parties représentatives des « habitants du Larpin », pour poser les bases d'une liaison en

modes doux, sécurisée, insérée dans l'aménagement global du PLU et construite à l'aide des outils d'urbanisme adaptés à la problématique de cette liaison.

Fait à Rives, le 13 février 2023

Le commissaire enquêteur,



Etienne BOISSY

Département de l'Isère

Commune de Saint-Just Chaleyssin

Projet d'élaboration du règlement local de publicité

Enquête publique unique du 12 décembre 2022 au 14 janvier 2023

(décision n° E22000164/38 du 5 octobre 2022 du Tribunal Administratif de Grenoble)
(arrêté n° 2022-21 de Madame le Maire de Saint-Just Chaleyssin en date du 21 novembre 2022)

Conclusions de l'enquête publique unique

En application des articles L.123-1 à 18 et R.123-1 à 27 du Code de l'environnement, j'ai conduit l'enquête publique concernant l'élaboration du règlement local de publicité de la commune de Saint-Just Chaleyssin (38540). Cette enquête était commune à celle qui concernait la révision n°1 du plan local d'urbanisme.

Le projet a été motivé par les impératifs suivants :

En complémentarité avec la procédure de révision de son PLU, la commune de Saint-Just Chaleyssin a souhaité adapter la réglementation nationale sur la publicité aux enjeux locaux en la matière, en mettant en place un règlement local de publicité (RLP), qui contribue à la requalification du cadre de vie, au caractère agréable du bourg et à une gestion efficace des ressources énergétiques.

Les thématiques du projet

Elles s'articulent autour :

- de la garantie d'un cadre de vie de qualité,
  - prenant en compte la qualité des paysages (urbain, périurbain et naturel),
  - installant une ambiance urbaine et qualitative en centre-bourg,
  - affirmant des exigences d'intégration des dispositifs de publicité et des enseignes,
  - limitant la pollution visuelle,
- de la préservation d'une image attractive de la commune,
  - renforçant l'attractivité du centre-bourg et de la zone d'activités par une meilleure lisibilité des activités et un environnement qualitatif,
  - mettant en valeur les commerces du centre-bourg par l'efficacité et la qualité des dispositifs de communication commerciale,
  - prenant en compte les besoins nécessaires aux équipements et à l'organisation des événements qu'ils drainent,
- de la réduction de la consommation énergétique liée à l'affichage publicitaire.

Avis du commissaire enquêteur : le dossier, présenté de façon simple et claire, permet apprécier l'opportunité et la teneur des thématiques du projet, sur la base des pièces recensées ci-après.

L'objet de l'enquête

L'objectif de l'enquête publique unique, prescrite par l'arrêté n° 2022-21 de Madame le Maire de Saint-Just Chaleyssin, en date du 21 novembre 2022, qui concerne l'élaboration du règlement local

de publicité, en même temps que le projet de révision n°1 du plan local d'urbanisme, a pour objet le recueil des avis et observations du public au regard des objectifs du projet, tels qu'ils ressortent du rapport de présentation.

Avis du commissaire enquêteur : l'enquête publique et l'objet qu'elle poursuit sont conformes aux termes des articles correspondants du code de l'environnement.

Le dossier d'enquête

Selon les termes de l'article R. 123-8 du code de l'environnement, le dossier comprend les pièces ci-dessous, ainsi que les avis exprimés par les personnes publiques qui se sont formellement exprimées :

- la mention des textes qui régissent l'enquête publique, commune aux procédures de révision du PLU et d'élaboration du RLP,
- les avis des personnes publiques associées au projet, qui se sont formellement exprimées : de l'État (Préfet38/DDT) du 20 septembre 2022 (favorable assorti de deux observations /// de la CCI Nord-Isère du 21 septembre 2022 (favorable),
- le bilan de la concertation, commun aux procédures de révision du PLU et d'élaboration du RLP, diligentées pendant toute la durée des études et dont le bilan a été arrêté par délibération en date du 2 septembre 2022,
- le dossier d'élaboration du règlement local de publicité de Saint-Just Chaleyssin, composé de son rapport de présentation, de son règlement, de ses annexes (zonage, secteur protégé, document relatif aux notions d'agglomération, projet d'arrêté municipal, fiches synthétiques ZR1, ZR2, ZR3),

Sont également présents dans le dossier d'enquête :

- les délibérations municipales et arrêtés, pris dans le cadre des procédures d'études et de mise à l'enquête :
  - la délibération du 18 décembre 2020, prescrivant l'élaboration du règlement local de publicité,
  - la délibération du 2 septembre 2022, arrêtant le bilan de la concertation et le projet d'élaboration du règlement local de publicité,
  - l'arrêté n° 2022-21 du 21 novembre 2022, de Madame le Maire de Saint-Just Chaleyssin, de mise à l'enquête publique unique relative à la révision du PLU et à l'élaboration du règlement local de publicité,
  - la désignation n° E22000164/38 du 5 octobre 2022, désignant M Étienne BOISSY, en qualité de Commissaire enquêteur, avait également été versée au dossier.
- les supports écrits d'annonces légales avant et après l'ouverture de la procédure d'enquête publique, dans les publications suivantes :
  - le Dauphiné Libéré, les 24 novembre et 15 décembre 2022,
  - l'Essor, les 25 novembre et 16 décembre 2022,
  - l'avis d'enquête publique.

Le dossier a été accessible, durant l'enquête dématérialisée, sur les liens électroniques figurant sur l'avis d'enquête publique, sur le registre dématérialisé: www.registre-dematerialise.fr/4319 et sur le poste informatique tenu à la disposition du public.

Avis du commissaire enquêteur : je constate la présence des pièces requises par les termes de l'article R123-8 du code de l'environnement, notamment :

- *la mention des textes qui régissent l'enquête publique, la façon dont elle s'insère dans la procédure administrative et les prises de décisions subséquentes,*
- *les avis des personnes publiques associées, réceptionnés dans les délais requis et mis à la disposition du public (avis de l'État, de la CCI Nord-Isère) sont présents dans le dossier (j'ai considéré que les avis non exprimés sont réputés favorables),*
- *le bilan de la concertation est présent dans le dossier,*
- *le dossier de projet d'élaboration du règlement local de publicité est conforme aux attentes des articles L151-2 et suivants du code de l'urbanisme,*
- *concernant l'arrêté de mise à l'enquête, j'avais formulé mon avis à son sujet en temps utile,*
- *concernant les avis dans la presse, je n'ai pas relevé d'irrégularité dans leur contenus et leurs dates de publications .*

Mon appréciation personnelle du dossier soumis à l'enquête est positive au regard de la construction précise de son contenu (administratif, juridique) et de sa présentation adaptée au recueil de l'avis du public.

La maîtrise d'œuvre des études

La conception technique de ce dossier a été confié aux bureaux d'études dont les coordonnées sont les suivantes :

- **Cabinet URBA 2P (Nathalie PONT)**
  28 montée Saint-Claude – 69640 COGNY
  Tél : + 33 4 74 09 18 46 / + 33 6 85 70 32 59 – Email : nathalie.pont@urba2p.fr

  en partenariat avec :
- **Réflex Environnement (Eric BRUYERE, gérant)**
  4 allée de l'Expansion
  69340 FRANCHEVILLE

Avis du commissaire enquêteur : les études de réalisation du dossier d'enquête, établi par les prestataires ci-dessus, ont permis de proposer au public des documents d'une grande qualité technique et efficaces en matière de communication.

L'organisation et le déroulement de l'enquête publique

Les phases successives de l'enquête, échelonnées depuis la signature de l'arrêté en décidant l'ouverture, jusqu'aux opérations de clôture, se sont déroulées selon un calendrier au cours duquel aucun dysfonctionnement n'est à déplorer, autant dans les modalités et les délais d'information du public, dans la presse accréditée, par la communication locale et au travers des échanges entre le commissaire enquêteur et les élus locaux.

Indépendamment des permanences, je tiens à souligner l'efficacité de la concertation thématique conduite par la commune, auprès des associations, commerçants, professionnels (artisans,

industriels, etc), en amont de l'enquête publique, permettant à ces acteurs de la vie locale de se familiariser avec le projet.

<u>Avis du commissaire enquêteur</u> : Pas d'observation à formuler sur le bon déroulement des phases réglementaires de l'enquête et du recueil des avis émanant des personnes publique associées.

<u>L'appréciation du commissaire enquêteur</u>

J'estime que le projet élaboration du règlement local de publicité de la commune de Saint-Just Chaleyssin, confié en maîtrise d'œuvre, à Madame Nathalie PONT (Cabinet URBA 2P), en partenariat avec le cabinet Réflex Environnement, n'a pas soulevé, dans le cadre de l'enquête publique, d'avis de nature à compromettre la poursuite de sa mise en œuvre, pour les raisons suivantes, concernant :

1. le cadre juridique du projet, tel qu'il ressort des textes applicables,
2. le contenu du dossier soumis à l'avis du public,
3. la procédure d'élaboration, puis de mise à l'enquête,
4. le recueil des contributions, malgré leur faible nombre (une seule contribution), a toutefois permis un contenu de qualité,
5. la commune a exprimé sa position officielle, dans le cadre de l'enquête, aux termes d'un mémoire en réponse à mon procès-verbal de synthèse.
6. j'ai pris en compte l'expression de chaque participant à la procédure d'enquête publique, avant d'exprimer mon positionnement personnel et d'émettre mon avis de synthèse, assorti de recommandations à l'intention du maître d'ouvrage.

À l'issue de la rédaction de mon rapport de commissaire enquêteur, des constatations que j'ai formulée ci-dessus et des considérations que j'ai exprimées dans le cadre de ma mission,

- suite à l'analyse des pièces du dossier et de leur contenu,
- suite aux opérations de vérification de régularité de la procédure d'enquête publique,
- suite à la prise en compte des avis des services et personnes publiques intéressés à l'affaire,
- suite à la réception et à l'analyse des contributions du public par tous les moyens mis à sa disposition pour exprimer son avis sur le projet,
- ayant communiqué à la commune, dans mon procès-verbal de synthèse, l'ensemble des contributions collectées dans le cadre de l'enquête,
- ayant enregistré et analysé le contenu du mémoire en réponse de sa part,
- ayant recueilli les éléments factuels et photographiques à ma disposition, confirmés par le certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique sur le territoire communal,

j'estime que les contributions, qui pouvaient être produites dans le cadre de l'enquête publique unique, portant sur l'élaboration du règlement local de publicité de la commune de Saint-Just Chaleyssin, l'ont été dans les conditions requises pour ce type de procédure.

En conséquence de ce qui précède, j'émets un **<u>AVIS FAVORABLE</u>** à la poursuite du projet d'élaboration du règlement local de publicité de la commune de Saint-Just Chaleyssin, sous les

réserves suivantes :

- Réserve n°1 : la phrase qui figure à l'article ZR2 E2 (cf page 23 du projet de règlement) : *« Dans le respect de l'article R. 581-63 du Code de l'environnement, la surface cumulée d'enseignes appliquées immédiatement derrière les vitrines ne peut excéder 25 % de la surface totale de ces surfaces vitrées, sauf à l'occasion des opérations exceptionnelles. »* sera supprimée,
- Réserve n°2 : la largeur maximale des dispositifs scellés au sol sera harmonisée à une valeur de 1,10 m dans les trois zones (articles ZR1 E3, ZR1 E5 a, ZR1 E2) du règlement,
- Réserve n°3 : l'arrêté n° 2022-22 du 21 novembre 2022 de Madame le Maire, devra figurer en annexe n°4 du règlement,
- Réserve n°4 : le panneau de sortie d'agglomération, incorrectement codé EB10 dans la cartographie du rapport de présentation et du règlement, sera rectifiée en EB20,

et assorti des **recommandations** suivantes :

- Recommandation n°1 : concernant les « dispositifs de petit format », en particulier dans les zones ZR1 et ZR2, je recommande d'adopter une rédaction des articles ZR1 P1 et ZR2 P3 qui ne crée pas de conflit entre les réglementations nationale et locale (RNP et RLP), dans une démarche qui pourra être accompagnée d'un recours à la sagacité du service de l'État en charge des questions de réglementation locale de la publicité,
- Recommandation n°2 : je recommande un agrandissement de l'échelle des pièces graphiques du règlement, pour leur conférer une meilleure lisibilité.

Fait à Rives, le 13 février 2023

Le commissaire enquêteur,

Étienne BOISSY

