

<p>4. Commentaires sur le PADD</p> <p>[Note du CE : Le PADD, long de 30 pages est terminé par une synthèse graphique fort utile. Les 29 autres pages sont souvent verbeuses. J'ai résumé le contenu du PADD, et l'ai placé en annexe, car c'est une pièce de référence. Ce faisant, je me suis permis aussi certaines reformulations lorsque le texte m'est apparu abscons. Ci-après, je ne reprends que des extraits de ce résumé, caractérisant les points que j'ai voulu commenter particulièrement [Note du CE : Ci-après, j'ai rénuméroté les items afin d'améliorer la lisibilité.]</p>	<p><input type="checkbox"/> J'ai fait une longue critique de la rédaction du PADD. Le MeR-PLU n'y répond pas point par point, mais je décèle de l'ensemble des réponses fournies un accord global sur mes critiques.</p> <p><input type="checkbox"/> Même s'il a perdu son caractère d'opposabilité depuis la loi Urbanisme et habitat du 2/07/2003, le PADD étant un document validé formellement en CM, je ne sais pas dire dans quelle mesure il est possible de le corriger à ce stade du processus.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Recommandation. Il conviendra de se rapprocher des services de l'Etat pour juger des compléments et clarifications qui pourraient lui être apportées « sans en changer « l'économie générale »</p>
<p>4.1. Orientation n°1 Structurer [un]développement [durable] ... Affirmer la complémentarité[.] entre Village et Gare</p> <p>Objectif 1.1 : lutter contre l'étalement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le gisement foncier sera de 13,5 ha, - Les gisements du Village et du pôle gare seront équivalents - Au village, on accueillera des maisons individuelles - Côté gare, [le PLU] incitera au développement de logements compacts (individuels groupés, intermédiaires et collectifs) <p>[Note du CE : Le SCoT fixe le gisement foncier à 11 ha. Il y a là une incompatibilité à résoudre] En outre, écrire « les gisements à la gare et au village seront équivalents » ne traduit pas vraiment les chiffres (cf le tableau que j'ai élaboré plus haut)]</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Voir commentaire général en tête de ce chapitre 4</p>
<p>Objectif 1.2 : Affirmer l'unité communale en favorisant le confortement de la trame urbaine (sic)</p> <p>Constat : la commune est divisée en deux bourgs distincts distants de 3,8 km</p> <p>Les moyens :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gisement foncier réparti « de manière complémentaire » (sic) entre les deux bourgs - Ils garderont leur silhouette actuelle et [on y comblera] leurs dents creuses <p>[Note du CE : J'ai de la peine à voir le moindre lien entre le titre et le développement sous-jacent : La commune n'a pas d'unité. Question : Qui peut m'expliquer quelle est la trame urbaine de la commune ? « Complémentaire » ne signifie pas « égal », bien au contraire et donc il y a contradiction flagrante entre l'objectif n°1.1 et l'objectif n°1.2]</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Effectivement, point à retravailler.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Voir commentaire général en tête de ce chapitre 4</p>

<p>Objectif 1.3 : Maîtriser l'urbanisation des hameaux</p> <p>Les élus veulent stopper [...] le mitage [qui] dissout le sentiment identitaire [et induit] des surcoûts et initier « une réflexion sur la densification parcellaire ».</p> <p><i>Les moyens :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Urbaniser les « dents creuses » - Limiter les extensions (sic) - [Classer constructibles les] parcelles desservies par l'assainissement collectif <p><i>[Note du CE : Je ne comprends pas de quelles extensions on parle : les extensions des habitations existantes ? les extensions des surfaces des hameaux ? Sachant qu'il y a de longues conduites de transit en pleine zone agricole, Classer U les parcelles voisines de l'égout est un objectif aberrant]</i></p>	<p>☞ Voir commentaire général en tête de ce chapitre 4</p>
<p>Objectif 1.4 : S'appuyer sur la trame urbaine existante pour toute nouvelle opération d'aménagement</p>	
<p>Objectif 1.5 : [Orienter] la production de logement [pour que la commune tende à offrir] un parcours résidentiel complet.</p> <p><i>[Note du CE : le titre est malheureux. Qui peut penser que dans notre monde moderne il faille prévoir d'offrir à une même personne un parcours résidentiel de la crèche à la maison de retraite sur le même territoire abritant moins de 2000 habitants ?]</i></p>	<p>☞ Voir commentaire général en tête de ce chapitre 4</p>
<p>Objectif 1.6 : Assurer la réorganisation et la répartition complémentaire des équipements entre les deux bourgs.</p> <p>La croissance démographique génère des besoins [nouveaux] significatifs</p> <p><i>Les moyens :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune souhaite réfléchir - Construire un groupe scolaire <p><i>[Note du CE : Rien de concret n'est proposé. On évoque seulement un futur groupe scolaire, mais il n'est localisé nulle part !]</i></p>	<p>☞ Voir commentaire général en tête de ce chapitre 4</p>
<p>Objectif 1.7 : Assurer un dynamisme économique en s'appuyant sur la coopération avec le Sud Grésivaudan et sur le développement de l'économie numérique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre aux activités industrielles et artisanales implantées à la Gare de se développer - Développer l'économie numérique [grâce à l'OAP n°2] - Faciliter l'implantation en zone urbaine de services à la personne <p><i>[Note du CE : je n'ai pas trouvé trace d'économie numérique dans l'OAP n°2 et rien non plus en appui aux activités industrielles et artisanales ou aux activités de services à la personne]</i></p> <p><i>Question : quelles sont les actions concrètes à ce sujet ?</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Points à retravailler (actions avec le syndicat mixte....) <p>☞ Voir commentaire général en tête de ce chapitre 4</p>
<p>Objectif 1.8 Assurer un accès au haut débit numérique [pour tous]</p>	
<p>Objectif 1.9 Protéger le patrimoine bâti...</p>	

<p>4.2. Orientation n°2</p> <p>[Favoriser] les déplacements alternatifs à la voiture ...</p> <p>Objectif 2.1 valoriser la gare SNCF et en faciliter l'accès</p> <p>Objectif 2.2 Apaiser la circulation dans les centres-bourgs</p> <p>Objectif 2.3 proposer des aménagements sécurisés pour les modes de transport doux</p>	
<p>4.3. Orientation n°3 Pérenniser les terres et les activités agricoles</p> <p>Objectif 3.1 Protéger les zones agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sécuriser le foncier agricole et faciliter sa transmission - Permettre la diversification des activités et les installations nouvelles <p><i>[Note du CE : cet objectif n'est supporté par aucune action spécifique ! Le PADD recense 28 sièges d'exploitation qui n'apparaissent pas sur le plan de zonage Question : Où sont recensés ces sièges dans le dossier ? et quid de leur protection ?]</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Effectivement, les sièges d'exploitations doivent figurer dans le dossier ainsi que leur protection. ☞ Voir commentaire général en tête de ce chapitre 4
<p>Objectif 3.2 Protéger les terres agricoles [car elles préservent les paysages]</p> <p><i>[Note du CE : cet objectif n'est supporté par aucune action spécifique]</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Voir commentaire général en tête de ce chapitre 4
<p>Objectif 3.3 [Instaurer] des périmètres de réciprocité autour des bâtiments d'élevage</p> <p><i>[Note du CE : cet objectif a été totalement oublié, il n'y a aucun périmètre sur le plan de zonage]</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Voir commentaire général en tête de ce chapitre 4
<p>Objectif 3.4 [Maintenir] les accès aux espaces agricoles et les possibilités de circulation des engins agricoles</p>	
<p>Objectif 3.5 Accompagner les évolutions structurelles ...</p> <p><i>[Note du CE : cet objectif n'est supporté par aucune action spécifique]</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Voir commentaire général en tête de ce chapitre 4
<p>Objectif 3.6 Élargir le rôle de l'agriculture en faveur de l'environnement ...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la continuité des corridors écologiques (faune terrestre), - Favoriser les îlots de refuge et les niches écologiques, - Favoriser la diversité des espèces végétales - Préserver les ripisylves (corridors aquatiques) <p><i>[Note du CE : Je n'ai pas discerné un dispositif ou une règle appuyant l'agriculture à ce sujet. Question : comment ces objectifs sont-ils déclinés ? Quelles sont les actions spécifiques ?]</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Points à retravailler ☞ Voir commentaire général en tête de ce chapitre 4

<p>4.4. Orientation n°4 Valoriser les trames verte et bleue et préserver [le patrimoine] communal <i>[Note du CE : Je n'ai trouvé aucune trace de ces trames dans les documents opposables du PLU. Question : pourquoi ne pas faire figurer les corridors écologiques dans les règlements graphique et textuel ?]</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Avis favorable. ☞ Voir commentaire général en tête de ce chapitre 4
<p>Objectif 4.1 ??? <i>[Note du CE : très long laius théorique dont ne se dégage aucune action particulière]</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Voir commentaire général en tête de ce chapitre 4
<p>Objectif 4.2 Mettre la gestion de l'eau au cœur des réflexions <i>[Note du CE : Long laius théorique dont ne se dégage aucune action particulière Question : Est-ce que ces objectifs sont supportés par des actions spécifiques, et lesquelles ?]</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Points à retravailler ☞ Voir commentaire général en tête de ce chapitre 4
<p>Objectif 4.3 Air, climat, énergie <i>[Note du CE : très long laius théorique dont ne se dégage aucune action communale particulière]</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Voir commentaire général en tête de ce chapitre 4
<p>Objectif 4.4 Protéger les paysages et gérer durablement les ressources du territoire <i>[Note du CE : très long laius théorique dont ne se dégage aucune action communale particulière]</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Voir commentaire général en tête de ce chapitre 4
<p>Objectif 4.5 Éviter la banalisation des paysages en organisant et protégeant les entrées de ville <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les coupures vertes existantes, - Maintenir des éléments boisés et [favoriser ?] la diversité des cultures, - Aménager les espaces publics aux entrées du village de manière homogène, [pour] marquer la rupture avec les espaces agricoles (sic) - Renforcer le village en [urbanisant] entre l'ancienne école et la mairie <i>[Note du CE : j'ai de la peine à voir un lien quelconque entre le titre et le développement qui le suit]</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Voir commentaire général en tête de ce chapitre 4
<p>Objectif 4.6 Mener une réflexion paysagère, urbaine et bioclimatique dans le développement de l'habitat <ul style="list-style-type: none"> - [Dans l'instruction des demandes de permis de construire, la commune veillera à] : i) l'insertion paysagère des projets, ii) la minimisation des voiries, iii) l'optimisation de l'ensoleillement, - Dans les projets d'ensemble, la commune veillera à maintenir les espaces ouverts et perméables [à la faune terrestre]. <i>[Note du CE : Le libellé est malheureux car on en déduit que les particuliers pourront obstruer les couloirs écologiques]</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Voir commentaire général en tête de ce chapitre 4

5. Bilan de la concertation

Ce document explicite les obligations légales, les actions menées par la commune et leur calendrier et conclut que la concertation :

- A bien associé l'ensemble des acteurs du territoire,
 - A permis aux habitants de comprendre et de mieux connaître [l'outil PLU] et l'ambition de l'équipe municipale [...]
 - A permis [à l'équipe municipale] de recueillir des apports constructifs [...] lors des ateliers [de réflexion].
- Je me permets de mettre en exergue certains des points soulevés par la population, qui n'ont pas été adoptés pour le projet :
- Un groupe scolaire unique sur le site « Ex Nipsa », imposée par une procédure OAP (Bilan, page 17),
 - Maintenir le classement constructible d'un terrain marécageux mais le réserver au sport en raison de sa nature (Bilan, page 17),
 - Transférer la bibliothèque de la gare vers le village pour y garder de la vie (Bilan, page 18),
 - Il faut un espace multigénérationnel dans l'un des deux bourgs (Bilan, page 18),
 - La voie longeant le chemin de fer est jugée trop étroite (Bilan, page 18),

[Note du CE : Le PADD indique que « Les personnes intéressées ont participé à deux ateliers thématiques en octobre 2014 » et met en exergue leurs contributions

Questions du CE :

Durées de ces ateliers ?

Nombre d'administrés présents ?

Combien de temps ces administrés ont consacré à établir et exprimer leurs propositions (estimation) ?]

- Les ateliers ont duré en moyenne deux heures avec une douzaine de personnes à chaque fois. Nous estimons que les administrés ont pu établir et exprimer leur proposition en une heure.

- Merci pour la réponse

☞ La conclusion est facile à tirer :

La commune a eu la volonté constante de faire participer sa population à l'élaboration du projet de PLU tout au long du cycle de préparation, au-delà de ce que lui imposait la réglementation, mais seules quelques personnes se sont manifestées.

Il serait bien exagéré d'arguer que le PLU a été « co-construit » avec les habitants. Tout au plus, une infime partie de ceux-ci a contribué, le temps de quelques heures.

<p>6. Règlement</p> <p>6.1. Dispositions générales</p> <p>a- « Le document devra être conforme aux législations en vigueur » (page 1)</p> <p>[Note du CE : Tout le monde l'espère bien ! Cette phrase n'a pas sa place dans le règlement !]</p> <p>b- « Les secteurs Ub correspondent aux extensions des noyaux anciens » (page 2)</p> <p>[Note du CE : En raison de sa refonte, beaucoup d'articles du CU ont changé et/ou été renumérotés. Il convient de faire référence aux articles en vigueur à la date d'adoption du PLU, et de tenir compte de leur nouveau contenu, lorsqu'il a changé ! J'ai consulté l'un des tableaux de correspondance entre anciennes et nouvelles références : https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme/Partie-reglementaire-ancienne-nouvelle-reference. Par exemple, pour « R123-7 (ancien) », il renvoie à « R151-22 » ou à « R151-23 » ou à « R151-36 » J selon le sujet.]</p> <p>[Note du CE : On peut comprendre (page 3) : « En Zone A, seules les constructions nécessaires aux services publics ou à l'exploitation agricole sont autorisés ; en zone N, aucune construction n'est autorisée »]</p> <p>[Question du CE : Est-ce bien la volonté des auteurs ?]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'ensemble de ces points sont à retravailler. ☞ Je ne saurais mieux dire. ☞ Réserve : Le règlement est inacceptable en l'état. ☐ Nota : Voir aussi en 4U1j : « Règlement : un document à refondre » ☞ <u>Recommandation</u> : au motif que nombre des articles du CE ont changé et/ou ont été renumérotés, il faut vérifier et corriger tous les appels à des articles du CU, dans le règlement et, à minima dans les pièces opposables
<p>c- Surfaces de plancher (page 4)</p> <p>Le dessin est inefficace. La SHON n'est pas définie. Seuls les spécialistes savent ce que c'est. Il faudrait montrer la différence entre les méthodes historique et nouvelle</p> <ul style="list-style-type: none"> - SHON : on prend les surfaces hors tout et on applique une réduction forfaitaire de 5% pour les murs extérieurs - SP : on donne les vraies valeurs, à l'intérieur des murs extérieurs. <p>Le compte joindre à mon rapport. en annexe. une proposition de dessin alternatif qui convient mieux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ☞ <u>Recommandation</u>. Voir une proposition de schéma en annexe 6

<p>d- Article 4 [...Risques naturels] (page 6) <u>Note du CE</u> : L'acronyme « RESI » n'est pas défini. Qui dans le public le connaît ? Une définition en est donnée dans un règlement de PPR type établi par la préfecture de l'Isère, services RIM et la DDE, mai 2007, page 12. http://www.maires-isere.fr/agenda2008/Risques%20naturels/r%C3%A9glt_type_ppr_mai-juil-2007-v1.pdf</p> <p>Le dessin manque de rigueur ; il donne à penser que toute la parcelle est prise en compte. Alors qu'il ne faut prendre en compte que sa partie inondable fixée par le PPRU</p> <p>La formulation employée dans tout le document est floue. On y lit en de multiples points (au moins vingt) :</p> <p>"... application d'un RESI de x ... pour les constructions ..."</p> <p>"... le RESI ne pourra excéder x ... pour les constructions..."</p> <p>[Question du CE : En synthèse, je voudrais comprendre pourquoi les auteurs du projet reproduisent (mal) à longueur de règlement de PLU, des dispositions qui s'imposent dès lors qu'elles figureront dans un PPRU ou dans une carte des aléas opposable. Or une telle carte et sa notice sont aussi présentées à l'enquête !]</p>	<p>☞ <u>Recommandation</u>. Eviter toute recopie hasardeuse d'un document cadre qui s'impose. Il suffit que le règlement y fasse référence. Comme tout document, ce document cadre est susceptible d'évoluer</p>
<p>6.2. Dispositions applicables aux zone U</p> <p>a- « Il est <u>doublément</u> interdit pour les nouveaux projets de rejeter des eaux pluviales [ou] de drainage dans le sol. » (Sic, zone U, page 11)</p> <p>[Note du CE : S'il est interdit de rejeter les eaux de pluie dans le sol, il faut dire comment on peut faire. Faut-il créer des piscines et faire évaporer l'eau accumulée avant l'averse suivante ???] »</p> <p>b- « En secteur Ua et Ub, sont autorisés ... les aménagements de bâtiment(s) d'exploitation existant(s) pour les besoins liés à l'activité agricole, à condition qu'ils n'entraînent pas une inconvénience pour le voisinage » (U3, page 13)</p> <p>[Note du CE : Le RP et le PADD exposent la volonté politique de protéger et favoriser l'agriculture. On y invoque le périmètre de réciprocité. Dès lors qu'on affiche une priorité à l'agriculture, il faut en tirer les conséquences. C'est aux nouveaux arrivants de se plier à la présence antérieure d'une activité agricole. Il faut matérialiser le périmètre de réciprocité et l'inclure dans les autorisations d'urbanisme.]</p>	<p>☞ Encore une rédaction bien incertaine !</p> <p>☐ J'ai bien noté, qu'ailleurs dans sa réponse, la commune a annoncé qu'elle introduirait les cercles de réciprocité pertinent dans le PLU final</p> <p>☞ Dont acte</p>
<p>c- « Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe. » (Page 16)</p> <p>[Question du CE : ? Ne faut-il pas interdire le rejet immédiat des eaux pluviales en présence d'un risque d'inondation ?</p>	<p>☐ J'ai proposé qu'on aide le pétitionnaire en fixant des principes simples concernant la rétention temporaire des averses d'eau pluviales, en fonction des surfaces imperméables nouvellement créés. Voir ci-dessous en 6.2.f.</p>

<p>d- « Le raccordement à l'égout est obligatoire, mais en son absence on autorisera la construction sous réserve de l'installation d'un système autonome conforme » (Page 16)</p> <p>[Note du CE : ? Ici, on s'écarte des principes très largement admis, en application desquels on n'autorise aucune construction nouvelle en zonage d'assainissement collectif tant qu'à minima la construction de l'égout public n'est pas engagée. Question du CE : Est-ce bien là une décision réfléchie ? Très classiquement, une zone ne peut être classée U que si elle est desservie par l'assainissement collectif ou, si elle ne l'est que partiellement, on n'autorisera des constructions dans les zones non desservies que lorsque la réalisation de l'équipement manquant sera engagée. Question du CE : Commenter ces divergences]</p>	<p><input type="checkbox"/> Voir la note de synthèse que j'ai écrite au sujet du zonage d'assainissement, portant notamment sur les cas de deux hameaux : Le creux et Les Cares. Elle se trouve en annexe 5</p>
<p>e- « Le pétitionnaire qui est autorisé à présenter un projet avec assainissement autonome doit prouver [que son système ne polluera pas] la nappe phréatique, les sources et le sous-sol » (U4.3.1, page 16)</p> <p>[Note du CE : Manque de Rigueur ! Question : Ne faut-il pas aussi évoquer ses voisins ? Ils peuvent recevoir des effluents superficiels ! La nappe phréatique appartient au sous-sol, et il n'est pas de source sans nappe phréatique.]</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> La précision reste à apporter</p>
<p>f- Eaux pluviales réseaux de capacité suffisante ou insuffisante ... (U4, pages 16 et 17)</p> <p>[Note du CE : La Rigueur de rédaction n'est pas au rendez-vous ! Question ; Qui juge qu'un réseau d'EP1 a la capacité suffisante ? Et s'il ne l'a pas, le pétitionnaire <u>doit</u> construire les capacités nécessaires, mais on ne lui donne rien pour faire un calcul de capacité. Comment est instruite la demande de PC ?]</p> <p>Je propose les aménagements suivants : Le point 1. doit être revu : "Si un réseau EP1 est disponible, on y conduira les eaux pluviales, les eaux de vidange de piscines, les eaux rejetées par les PAC, les effluents des systèmes d'assainissement d'EU non collectifs reconnus conformes par le SPANC, et toutes eaux similaires, à l'exclusion de toutes eaux usées non traitées. Le point 2. doit contenir une méthode d'évaluation du besoin. Par exemple « stockage temporaire de x l/m2 de surface imperméabilisée durant 1 heure d'orage » et une autre pour dimensionner la capacité existante (diamètres et pentes des tuyaux)]</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> <u>Recommandation</u> : Insérer dans le règlement une exigence simple permettant à tout pétitionnaire de dimensionner le dispositif de rétention temporaire des averse d'eaux pluviales, et à la commune d'objectiver ses exigences.</p>
<p>g- On invoque un décret 93.743 pris en application de la loi sur l'eau de 1992. (U4, page 17)</p> <p>[Question du CE : Cette référence est-elle toujours valide, car la loi de 1992 a été suivie par la loi LEMA de décembre 2006 ?]</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> La question est restée sans réponse !</p>

<p>h- « Eau potable, assainissement : il faut respecter le règlement applicable » (U4, page 17)</p> <p>[Question du CE : Existe-t-il un tel règlement et si oui, pourquoi n'est-il pas référencé et joint aux annexes du PLU ?.]</p>	<p>▪ Effectivement il existe un règlement du service public d'assainissement. (Voir en annexes 1)</p> <p>☞ Dont acte ;</p> <p>☞ <u>Recommandation</u> : Je pense que ce règlement « eau potable et assainissement » devrait figurer au nombre des annexes du PLU</p>
<p>i- Construction sur limite (U7, page 18)</p> <p>[Note du CE : Il faut aussi un dessin pour illustrer la construction sur limite. Indiquant notamment la manière de traiter les eaux pluviales. Il faut s'attendre à des conflits de voisinage, et donc proposer des contraintes propres à en limiter la portée !]</p>	<p>☞ L'objection est restée sans réponse !</p>
<p>j- « On doit privilégier l'implantation des annexes accolées à la construction principale » (page 19)</p> <p>[Note du CE : La rigueur de rédaction n'est pas au rendez-vous ! Dans le Glossaire (art.3) il est stipulé que les constructions accolées au bâti principal ne sont pas des annexes mais des extensions !]</p>	<p>☞ L'objection est restée sans réponse !</p>
<p>k- « U10 : hauteur maximale des construction » (page 19)</p> <p>[Note du CE : je proposerai dans mon rapport un graphique pour clarifier l'exigence, en cas de terrain en pente.]</p>	<p>☞ <u>Recommandation</u>. Voir des propositions de schémas en annexe 6</p>
<p>l- « Une hauteur différente pourra être exceptionnellement autorisée » (page 20)</p> <p>[Note du CE : Si l'exception n'est pas caractérisée, c'est la porte ouverte à des recours pour favoritisme !]</p>	<p>☞ L'objection est restée sans réponse !</p>
<p>m- « Invocation de l'article R11.21 (aspect extérieur des constructions (page 20)</p> <p>[Note du CE : L'article référencé a été supprimé. L'atteinte à l'intérêt des lieux environnants est traitée dorénavant dans une section 5, articles R11-26 à R11-30.]</p>	<p>☞ Voir note en 6.1</p>
<p>n- Article 11.2 (« les pans coupés ne peuvent être autorisés... »)</p> <p>[Note du CE : Manque de Rigueur ! Les pans ne sont pas des volumes mais des surfaces de toiture. Déplacer la phrase sous 11.4.]</p>	<p>☞ L'objection est restée sans réponse !</p>
<p>o- « Règles de l'art » (page 20)</p> <p>[Note du CE : Quid du contrôle ?</p> <p>Question : Est-ce que la commune envisage qu'on lui montre que l'entreprise retenue a bien les certificats de capacité adhoc ?!]</p>	<p>☞ L'objection est restée sans réponse !</p>

<p>p- « Clôtures » (page 21) « La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m ... mais pour les bâtis d'activité elle [sera] de 1,80 m au maximum » [Note du CE : Manque de rigueur quand tu nous tiens !!]</p>	<p><input type="checkbox"/> L'objection est restée sans réponse !</p>
<p>q- « Clôtures et couloirs écologiques » (page 21) [Note du CE : En déclinaison du PADD (objectif 4.6), il conviendrait de prescrire que les clôtures sises dans un couloir écologique seront perméables à la faune terrestre.]</p>	<p><input type="checkbox"/> Réserve. Tracer les couloirs écologiques sur le plan de zonage et fixer des règles sur la perméabilité des clôtures dans ces couloirs.</p>
<p>r- « L'implantation des panneaux photovoltaïques au sol est interdite » (page 21) [Question du CE : Faut-il bien comprendre que la commune ne veut plus d'installation nouvelle comme celle qui a été installée sur ses terres ?</p>	<p><input type="checkbox"/> L'objection est restée sans réponse !</p>
<p>s- « Les blocs extérieurs des pompes à chaleur devront être intégrés dans un coffret » (page 21) [Note du CE : enfermer un coffret de ventilation dans un autre coffret est une aberration technique !]</p>	<p><input type="checkbox"/> L'objection est restée sans réponse !</p>
<p>t- « Exigences de stationnement » (page 22) [Note du CE : Manque de rigueur ! Il y a redondance et discordance s'agissant des exigences de places pour les deux roues entre le tableau et le texte]</p>	<p><input type="checkbox"/> L'objection est restée sans réponse !</p>
<p>u- « Espaces boisés classés (Suppression des) » (page 23) [Note du CE : on passe à la trappe tous les EBC du POS (cf RP2, pages 47-48 Il n'est pas normal de passer ce sujet sous silence dans le règlement]</p>	<p><input type="checkbox"/> L'objection est restée sans réponse ! Recommandation : développer le cas des EBC</p>
<p>v- « Plantations » il faut un retrait de 0.5m (page 23) [Note du CE : Manque de rigueur! La distance de retrait dépend de l'espèce plantée. Pour un arbre de haute tige, un tel retrait est ridicule]</p>	<p><input type="checkbox"/> L'objection est restée sans réponse !</p>
<p>w- « Nature des plantations (page 23) [Note du CE : Recommandation ! Je recommanderai de référencer ici la brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004 (ou sa dernière réédition) et de la mettre à disposition en mairie.]</p>	<p><input type="checkbox"/> Recommandation : Référencer ici la brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004 (ou sa dernière réédition) et la mettre à disposition en mairie.</p>

<p>x- « U15 » (page 24)</p> <p>[Note du CE : : Manque de rigueur ! Le 2ème alinéa n'est pas formulé en règle]</p> <p>y- « De nombreux bâtiments agricoles situés dans un hameau passeraient en zone U alors qu'ils sont classés en NC » C'est par exemple le cas aux lieux-dits « Les Charbonnets », « Le Creux », « Champ Légère »</p> <p>[Question du CE : Je suis étonné qu'on ne prévienne pas à leur encontre des dispositions particulières leur reconnaissant une spécificité en comparaison avec les bâtis attendus en zone urbaine. Pourquoi ?]</p>	<p>☞ L'objection est restée sans réponse !</p> <p>☞ La question est restée sans réponse !</p>
<p>6.3. Dispositions applicables aux zones AU</p> <p>[Note du CE : Par comparaison avec les développements concernant les zones U et AU, je note ici l'absence d'un long encadré traitant des risques naturels. Question du CE : Manque de rigueur ou décision réfléchie ?]</p> <p>a- « On requalifie 1AUa mais on reconvertit 1AUb » (page 25)</p> <p>[Note du CE : : Manque de rigueur ? Question du CE : Y a-t-il une différence sémantique ? si oui, il faut l'explicitier]</p> <p>b- « Les stations-services, les entrepôts de pneus de papier sont autorisés en secteur 1AU » (page 26)</p> <p>[Note du CE : : Manque de Rigueur ? Comme il existe trois classes d'ICPE et qu'on interdit deux d'entre elles, alors il vient que la troisième est autorisée. Question du CE : Manque de rigueur ? Confirmer qu'il n'y a pas d'erreur]</p> <p>c- « En secteur 1AU sont autorisés ... les aménagements de bâtiment(s) d'exploitation existant(s) pour les besoins liés à l'activité agricole, à condition qu'ils n'entraînent pas une inconvénient pour le voisinage » (page 26)</p> <p>[Note du CE : Le RP et le PADD exposent la volonté politique de protéger et favoriser l'agriculture. On y invoque le périmètre de réciprocité. Dès lors qu'on affiche une priorité à l'agriculture, il faut en tirer les conséquences. C'est aux nouveaux arrivants de se plier à la présence antérieure d'une activité agricole. Il faut matérialiser le périmètre de réciprocité et l'inclure dans les autorisations d'urbanisme.</p>	<p>☞ Ces objections et question sont restées sans réponse</p>

<p>d- « Sur le secteur AUb est autorisé la réalisation d'un projet compatible avec [...] l'OAP2 » (page 26)</p> <p>[Note du CE : Manque de rigueur ! On ne cite qu'un secteur « AUb » et celui-ci n'existe pas! Sur le zonage, il apparaît 3 secteurs « LAUa », « LAUb », et « LAUc » pour lesquels sont prévues respectivement les « OAP1 », « OAP2 » et « OAP3 » ! <u>Question</u> : pourquoi ne dit-on rien à propos des OPA ?]]</p> <p>e- « Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe. » (Page 28)</p> <p>« Le raccordement à l'égout est obligatoire, mais en son absence on autorisera la construction sous réserve de l'installation d'un système autonome conforme » (page 28)</p> <p>Eaux pluviales réseaux de capacité suffisante ou insuffisante ... (page 29)</p> <p>On invoque un décret 93.743 pris en application de la loi sur l'eau de 1992. (page 29)</p> <p>« Eau potable, assainissement : il faut respecter le règlement applicable » (page 28)</p> <p>[Note du CE : Pour tous ces sujets, voir mes commentaires et questions sous les mêmes titres dans la section 6.2 relative à la section U. Les rédactions des sections AU sont traditionnellement calquées sur les articles traitant de la zone U, lorsque c'est pertinent.]</p>	<p>☞ Ces objections et questions sont restées sans réponse !</p>
<p>f- « AU6 : des tolérances ou des prescriptions particulières sont possibles pour toute construction » (U6, page 30)</p> <p>[Note du CE : Ouverture au clientélisme ou manque de précision ? <u>Question du CE</u> : Le maire et la commission d'urbanisme auraient-ils bien le droit d'imposer des règles particulières ou d'édulcorer les règles existantes ? Si l'exception n'est pas caractérisée dans le règlement, c'est la porte ouverte à des recours pour favoritisme]</p>	<p>☞ Je partage complètement ce point de vue. Points à reprendre !</p> <p>☞ L'ensemble des points suivants sont à reprendre.</p> <p>☞ Dont acte. J'enregistre la volonté de la commune.</p>
<p>g- « La règle d'imperméabilisation des sols n'est plus de mise ici pour les zones de future urbanisation » (AU7, page 30)</p> <p>[Question du CE : Oubli de recopie ? En U7, on stipule : « L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économiser l'espace et de limiter l'imperméabilisation des sols]</p> <p>h- Autres différences entre U7 et AU7</p> <p>[Question du CE : Erreurs de recopie ? Ces différences sont trop nombreuses à mes yeux]</p>	<p>☞ Ces objections et questions sont restées sans réponse !</p>
<p>i- Critiques des points qui sont communs entre U7 et AU7 / U10&AU10, U11&AU11, U12&AU12, U13&AU13, U15&AU15, [Note du CE : je renvoie le lecteur à la partie qui traite de la zone U]</p>	<p>☞ Ces objections et questions sont restées sans réponse !</p>

<p>6.4. Dispositions applicables aux zones A</p> <p>a- « Il est <u>doublément</u> interdit pour les nouveaux projets de rejeter des eaux pluviales [ou] de drainage dans le sol. » (Sic, zone A, page 39) [Note du CE : Je note qu'on reproduit à l'identique ce qui a été écrit pour la zone U. Voir ma question sous ce même titre dans la section consacrée à la zone U »]</p> <p>b- « Seules peuvent être réalisées les constructions de toute nature » (sic, article A2 - point 6) [Note du CE : : Manque de rigueur !!! La plume du scribe a dérapé et personne n'a relu son œuvre]</p> <p>c- « Les coupes sont autorisées selon la réglementation en vigueur (sic, article A2 - point 7) [Note du CE : : Manque de rigueur !!! Question du CE : De quelles coupes parle-t-on ici ? de céréales ? de noyers ? de cerisiers ?..</p>	<p><input type="checkbox"/> Ces objections et questions sont restées sans réponse !</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <u>Recommandation</u>. Le règlement de la zone A doit être pensé spécifiquement. Celui qui est inclus dans le projet de PLU semble avoir été réalisé par copie d'un règlement adapté à une zone U.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <u>Réserve</u>. Que le règlement écrit de la zone A comporte des clauses convenables reconnaissant la présence d'habitations sises en zone A pour en permettre l'évolution tout en l'encadrant. (Déjà citée en regard d'un cas, en annexe 4)</p> <p><input type="checkbox"/> Le libellé actuel est <i>Article A2, point 9. Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir être supérieure à 70m². Cette autorisation est valable une seule fois par construction existante pendant la durée d'application du présent PLU</i></p>
<p>d- « Une seule annexe par construction principale » (sic, article A2 - point 10) [Question du CE : Annexe ou extension ? Dans le Glossaire (art.3) il est stipulé que les constructions accolées au bâti principal sont des <u>extensions</u> et pas des annexes.</p> <p>e- « Aucun agriculteur ne peut construire son habitation » (A2) [Note du CE : Vu la priorité politique de soutien au développement de l'agriculture et de l'élevage, je comprendrais qu'on fasse exception pour un jeune agriculteur, dans certaines limites]</p> <p>f- « Eau potable, assainissement : il faut respecter le règlement applicable » (A4, page 42) [Note du CE : : Voir mes commentaires relatifs à U4 [Note du CE : : Manque de rigueur ! En U4 on parle « du territoire de la commune »</p> <p>g- « Eaux pluviales » (A4.3.3, page 43) [Note du CE : Voir mes commentaires relatifs à U4]</p> <p>h- « Des tolérances ou des prescriptions particulières sont possibles pour toute construction » (A6, page 45) [Note du CE : Voir mes commentaires relatifs à U6 Question du CE : De surcroît, ce texte est-il bien voulu ici, où on traite de la zone A?</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Ces objections et questions sont restées sans réponse !</p>

<p>i- « La règle d'imperméabilisation des sols n'est plus de mise ici pour les zones de future urbanisation » (A7, page 45) <u>[Note du CE:]</u> Voir mes commentaires relatifs à U7]</p> <p>j- Construction sur limite (A7, page 46) <u>[Note du CE:]</u> Voir mes commentaires relatifs à U7] « Les abris en bois pour animaux seront implantés sur limite séparative, sauf quand cette limite sépare d'une zone U, auquel cas, il faudra retenir la limite opposée » (A7, page 46)</p> <p><u>[Note du CE:]</u> : Manque de rigueur ! J'espère qu'il n'y aura jamais plus d'un côté avoisinant des habitats. D'ailleurs, si on utilisait le périmètre de réciprocité, une exigence visant à préserver la tranquillité des habitants déjà présents serait bien plus facile à énoncer !]</p>	<p>☞ Ces objections et questions sont restées sans réponse !</p>
<p>k- Périmètre de réciprocité relatif aux bâtiments agricoles <u>[Question du CE:]</u> Pourquoi ce sujet n'est-il abordé en aucun point du règlement ? Il devrait apparaître à propos de la zone A et aussi des zones U et AU !]</p>	<p>☞ Effectivement le périmètre de réciprocité relatif aux bâtiments agricoles n'apparaît pas dans les règlements des zones A, U et AU. Est-il d'usage de le retranscrire sur le plan de zonage ? Que se passe-t-il dans le cas où une exploitation cesse son activité ou change de régime ? Les périmètres ne seront plus valables ? Nous demandons au bureau d'étude de travailler ce point.</p> <p>☐ J'enregistre la volonté de la commune de reconnaître ces périmètres de réciprocité.</p> <p>☞ Je ne sais pas répondre aux questions de la commune, mais j'estime que ces périmètres doivent être cartographiés (un bon dessin vaut mieux qu'un long discours), à l'instar de ce qui est fait pour repérer les éléments patrimoniaux, les points de vue à respecter, les zones d'aléas, les périmètres de protection de captage . Tous éléments qui sont susceptibles de changer ; Les révisions et modifications des PLUs sont faites aussi pour enregistrer les changements de situations sur le terrain.</p> <p>☞ Une note très fouillée a été produite par la préfecture de l'Isère. Elle se trouve à : http://www.isere.gouv.fr/layout/set/print/content/download/12426/79784/file/NOTI_PluEtBatimsAgri_201305.pdf</p>

i- Critiques des points qui sont communs entre U7 et A7 / U10&A10, U11&A11, U12&A12, U13&A13, U15& A15,

[Note du CE : je renvoie le lecteur à la partie qui traite de la zone U ;

En outre nombre des textes qui devraient être identiques ne le sont pas !

Un exemple de ces divergences inutiles :

A13 : « La totalité de la surface sera traitée en jardin(s) ... »
U13 : « La totalité de la surface doit être traitée en jardins... »]

[Question du CE : A-t-on bien mesuré la pertinence d'avoir recopié à propos de nombreux sujets, les dispositions qui sont édictées pour la zone U ?

Exemples :

- « Les garages seront implantés au plus proche de l'accès au terrain »
- « Les pentes des toitures seront comprises entre 30% et 70% »
- « Il convient de respecter les matériaux existant dans l'environnement proche »
- « Dans les espaces construits en continu... (rue, place ; parking) ... les clôtures doivent contribuer à assurer la continuité du bâti... »
- « La hauteur de la clôture d'un bâti d'activité (commerciale, artisanale, industrielle) [est plafonnée à 1,80m]»
- « Les [échangeurs des] pompes à chaleur seront [masqués à la vue], mais les tracteurs et autres engins agricoles pourront être librement exposés »]

☛ Ces objections et questions sont restées sans réponse !