

Commune de Roche  
Département de l'Isère  
Plan Local d'Urbanisme



## ENQUETE PUBLIQUE

### RAPPORT D'ENQUETE

Meylan,  
Le 24/01/2018

Caroline Ronin  
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be "CR", written over a horizontal line.

## **1.RAPPEL**

Par décision du 11 août 2017, N°E17000324/38, Monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble a désigné Caroline Ronin, demeurant 17 chemin de beauséjour 38240 Meylan en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire pour l'enquête publique relative au Plan Local d'urbanisme .

Par arrêté n°55/2017 en date du 27 septembre 2017, Monsieur le Maire a prescrit les dates de l'enquête publique qui s'est déroulée à Roche du lundi 16 octobre 2017 au vendredi 24 novembre 2017 inclus , ainsi que les dates de permanence toujours en Mairie de Roche :

- Samedi 21 Octobre 2017 de 9 à 12 heures,
- Vendredi 10 novembre de 15h à 18 heures,
- Jeudi 16 novembre de 15h à 18 heures
- Vendredi 24 novembre de 15h à 18 heures.

## **2.DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

L'enquête s'est déroulée selon la programmation prévue, dans de bonnes conditions d'accueil du public et de mise à disposition des documents du dossier soumis à l'enquête.

La publicité légale a été assurée par des avis parus dans les quotidiens « Essor Tribune» et « le Dauphiné libéré » du 29/09/2017 et du 13/10/2017.

L'avis d'enquête publique a été également affiché en Mairie et sur le site internet concerné.

Je peux affirmer que la publicité légale de cette enquête a été parfaitement exécutée.

## **3.DOSSIER D'ENQUETE**

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public comprend :

- 1- le rapport de présentation,
- 2- le projet d'aménagement et de développement durable,
- 3- les orientations d'aménagement et de programmation,
- 4- le règlement partie écrite et partie graphique ainsi que la liste des emplacements réservés, les secteurs d'assainissement collectif et non collectif,
- 5- les annexes :  
les servitudes d'utilité publique,  
les annexes sanitaires dont le réseau d'alimentation en eau potable, le zonage d'assainissement, les déchets, le réseau électrique, l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transport terrestre,  
les périmètres des zones d'aménagement concerté au nombre de 3,  
l'arrêté préfectoral d'exposition au plomb.
- 6- les documents informatifs notamment sur les risques naturels

Au projet de PLU est joint le dossier d'enquête publique qui comprend

- une mention des textes qui régissent l'enquête publique,
- les avis recueillis des personnes publiques associées émis sur le projet de PLU
- le bilan de la concertation
- les délibérations relatives au projet de PLU.

Ces documents étaient simples et permettaient une bonne compréhension des enjeux et conséquences du projet de PLU. Toutefois, sur le règlement graphique présenté n'apparaissait pas les parcelles cadastrales. J'ai demandé un exemplaire au 5000<sup>e</sup> avec les parcelles cadastrales afin de faciliter la lecture des Rochois.

#### **4.OBJECTIFS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE : le Projet de PLU**

La commune de Roche s'étend sur 1 945 hectares, accueille 1969 habitants appelés les Rochois et bénéficie d'un emplacement stratégique sur le territoire du Nord-Isère à 80 kms de Grenoble et 40 kms de l'agglomération Lyonnaise. Son territoire est structuré par le relief de la vallée de la Bourbre et des Collines du Nord Dauphiné. Le territoire se caractérise par une dualité entre la vocation urbaine dense et la préservation d'étendues agro-naturelles liées à la topographie des collines du Nord Dauphiné.

La commune de Roche disposait d'un plan d'occupation des sols approuvé en 1984 révisés et modifiés respectivement à 2 reprises .

La procédure de PLU n'ayant pas encore aboutie, le RNU s'applique depuis le 27/03/2017 et ce, jusqu'à l'approbation du PLU et le respect des formalités le rendant exécutoire.

#### **La présentation succincte des différents documents présentés à l'enquête Publique :**

##### **- Le rapport de présentation :**

-> Il établit un diagnostic communal en étudiant la population, l'habitat, l'économie, l'aménagement de l'espace public, les équipements, les réseaux et services. Il fait le constat que

- la population de Roche est en augmentation mais que depuis quelques années la croissance démographique ralentit et la population vieillit.
- La forte hausse de la construction de logement (+6% par an en moyenne entre 2008 et 2013 est dominée par la maison individuelle.
- l'activité agricole importante, dynamique cultivait en 2014 56,9% du territoire communal et ce, malgré une baisse du nombre d'exploitations.
- la population active est en augmentation, 85,5% travaillant à l'extérieur de la commune.
- L'activité économique sur la commune de Roche est liée aux commerces de proximité, la construction, les services de proximité, l'industrie.

-> Il identifie les documents supra communaux nécessaires à la bonne articulation du PLU :

- la Directive Territoriale d'aménagement de l'agglomération lyonnaise : DTA :

Les principaux enjeux pour le territoire Sud des Collines du Nord Dauphiné sont le maintien de la vie rurale et la protection et la valorisation du patrimoine naturel et écologique.

Le PLU doit être compatible à la DTA au travers des règles édictées par le SCOT Nord-Isère.

- le Schéma de Cohérence Territoriale Nord-Isère SCOT :

la commune de Roche est considérée comme Village et a pour rôle de structurer l'espace rural et de maintenir le caractère rural du territoire en veillant à une modération du développement résidentiel de façon à assurer le renouvellement de la population et le maintien des équipements, commerces et services de proximité. Des règles en matière de construction et logements sont édictées ainsi que des trames vertes et bleues et des corridors écologiques.

- le Programme local de l'habitat (PLH) de la CCND : 2008-2014 prolongé jusqu'à 2019 avec la production de 12 logements sociaux réalisés sur la commune de Roche.

- la liste des servitudes publiques (cours d'eau, captages, transports d'hydrocarbures, ligne électrique, canalisations transports de produits chimiques, cimetières, transmissions radioélectriques, protection circulation aérienne).

-> Il constate que actuellement 103,2 hectares soit 5,2% de la commune sont urbanisés contre 84,3 hectares en 2003, densification essentiellement localisée dans le centre bourg, le hameau de saint Bonnet ainsi que quelques constructions dans les autres hameaux.

Conformément à la loi ALUR, le rapport de présentation analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des bâtis mettant en exergue des capacités de densification importante dans le centre bourg ainsi que dans le hameau de saint Bonnet.

Le rapport de présentation présente un état initial du site et de l'environnement exhaustif. Il évalue les incidences du projet de PLU sur l'environnement, la préservation et la mise en valeur du territoire.

Il identifie les indicateurs pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU pour les volets « habitat et économie » et environnement.

- Les enjeux du territoire communal ont été énoncés dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** et sont de 5 ordres :

- 1- Maitriser le développement urbain et la qualité architecturale et paysagère
- 2- Préserver l'environnement et le paysage
- 3- Assurer le maintien d'une économie locale
- 4- Développer les équipements publics et faciliter les déplacements
- 5- Limiter la consommations des espaces agricoles et naturels.

- Le projet de PLU présente **3 Orientations d'Aménagement et de Programmation** :

OAP n°1 « le Village » 10 337m<sup>2</sup> dont 439m<sup>2</sup> d'emplacement réservé au centre village permettant de réaliser 32 à 36 logements dont 70% en petits collectifs.

OAP n°2 « Bersoudières » 7207m<sup>2</sup> pour la réalisation de 20 logements dont 16 logements « abordables » dans la continuités des logements sociaux existants et à proximité du groupe scolaire.

OAP n°3 « impasse des sources » 3177 m<sup>2</sup> pour 3 maisons individuelles pavillonnaires.

**Le projet de règlement est organisé autour du document graphique et du règlement écrit.**

Le document graphique du projet de PLU détermine les périmètres des zonages suivants :

- Les zones Urbaines :

Les zones urbaines à vocation mixte : Ua, zone agglomérée dense, Ub extension de la zone agglomérée, Uc zone bâtie de faible densité. La zone urbaine proposé s'étale sur 55 hectares équivalent à la zone urbaine du POS qui était de 54,8ha.

Les zones à vocation d'activités économiques Ui : correspond au site de l'activité artisanale existante. Elle ne représente plus que 1ha alors que le territoire dédié au POS était de 2,3 ha.

- Les zones ouvertes à l'urbanisation AU et AUa

ces zones peuvent être urbanisées à l'occasion d'une révision ou modification du PLU et certaines bénéficient d'une OAP (indiquée a)

Le projet de PLU marque un arrêt fort de l'étalement urbain en identifiant 2,7 ha en secteurs à urbaniser contre 19,4 ha au POS.

- Les zones agricoles, zones A et An quand la zone est concerné par des enjeux paysagers. La restitution de la terre à l'agriculture conformément aux enjeux supracommunaux et communaux est clairement réalisée. Le territoire agricole représente au PLU 1253 ha au lieu de 1170 au POS soit une augmentation de 83 ha.
- les zones Naturelles et forestières avec un secteur Ne pour un équipement sportif. Le territoire repéré en zone naturelle a diminué de 65 ha entre le POS et le projet de PLU pour représenter 632 ha. Un effort de repérage des milieux naturels et paysagers à protéger ainsi que la transcription exhaustive des milieux humides ont permis de s'assurer que la protection de l'environnement a été prise en compte.

Le règlement écrit est cohérent et détaillé par zone. Sa lecture est aisée.

Le projet de PLU comprend aussi les documents suivants permettant ainsi d'être exhaustif dans sa mise en œuvre et son opposabilité :

- la liste des emplacements réservés : 62 emplacements sont répertoriés
- la cartographie des secteurs d'assainissement collectif - centre-bourg et saint bonnet de Roche - et l'assainissement non collectif. Il n'est pas prévu d'extension de l'assainissement collectif.
- Le zonage d'assainissement complet ( eaux usées, eaux de pluies, le diagnostic) et l'alimentation en eau potable, le réseau étant satisfaisant au regard de l'urbanisation actuelle.

## **5. TRAVAUX DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Avant le début de l'enquête, j'ai pris connaissance du dossier et procédé à la reconnaissance du site avec l'appui de Monsieur le Maire.

J'ai rencontré Monsieur le Maire et son équipe investie dans le projet et qui ont pu me présenter les enjeux de ce territoire et le travail accompli.

Le dossier d'enquête a été consulté tant dans les locaux de la Mairie que par internet et de nombreuses personnes se sont présentées lors des permanences.

A l'issue de l'enquête publique, en date du 12 décembre 2017 nous avons effectué une synthèse de l'enquête et échangé sur certains éléments constitutifs du rapport.

J'ai établi mon rapport en prenant en compte les observations recueillies, les échanges et rencontres effectuées et l'analyse du dossier ; j'ai formulé mes conclusions motivées avec comme objectif le souci de préserver l'intérêt général de la collectivité et en toute indépendance.

## **6. COURRIERS AUX ORGANISMES PUBLICS ET ASSOCIÉS et COMMUNES VOISINES**

La Commune de Roche a transmis préalablement à l'ouverture de l'enquête publique un exemplaire du projet de PLU à la liste de Personnes Publiques Associées, EPCI et communes voisines conformément à liste jointe en annexe de ce rapport.

Les avis reçus ont été joint au dossier d'enquête. Sur les 12 avis reçus, 1 seul est défavorable et certains soulèvent des recommandations ou des observations nécessitant prise en compte et vigilance.

A savoir :

- **Mr le Préfet, direction départemental des territoires**, avis en date du 27/06/2017 faisant part des observations suivantes :
  - le projet de PLU s'inscrit dans les orientations du SCOT Nord-Isère notamment en terme de construction de logements (100 logements au maximum pour les années 2016 à 2029) ;
  - le projet de PLU affiche bien les risques naturels présents sur la commune et leur traduction réglementaire est assurée dans le règlement.
  - Une attention particulière doit être apportée à la zone Ne de 6,4ha , secteur occupé par un stade, des terrains de tennis, un parking et un bâtiment à usage des associations. Le projet doit être dimensionné pour répondre aux besoins de la commune et doit apporter toutes les justifications de modération de la consommation des espaces.
  - Des corrections sont apportées p. 47 et p.49 du règlement écrit ainsi que la nécessité de joindre au PLU des documents complémentaires,
  - Enfin des observations sont apportées par les services de l'Etat afin de faciliter l'application du PLU
  
- **Mr le Préfet, secrétariat de la CDPENAF (service agriculture et développement rural)** : avis favorable en date du 9/10/2017 faisant part des observations suivantes
  - les règles permettant d'autoriser les extensions et annexes des bâtiments d'habitations existants des zones A et N sont cohérentes et de nature à assurer la préservation de l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Toutefois, il convient d'exprimer les conditions d'emprise au sol et non de surface de plancher.
  - Demande à la commune d'apporter une justification quant au dimensionnement du secteur Ne et de l'emplacement réservé notamment par l'explicitation du projet envisagé.
  
- **Mr le Président du Conseil Départemental** émet un avis favorable et invite à prendre en considération les observations suivantes :
  - les emplacements réservés : certains concernent la création ou la sécurisation de cheminements doux ainsi que l'aménagement de carrefour impactant la RD 124 et 126. Le département souhaite être associé aux études relatives aux aménagements
  - 7 emplacements réservés prévoient la création de stationnements supplémentaires. Les services du Conseil Départemental soulignent l'importance et peut être le surdimensionnement qui pourrait porter préjudice au développement des modes doux.
  - Gestion des Espaces Boisés Classés : le retrait est fixé à 5 m. le Conseil départemental souhaite que le retrait soit porté à 10m afin de faciliter l'entretien des voiries bordées par un EBC.
  - Répartition des logements sociaux : le projet de futurs logements « abordables » ou sociaux se situent à proximité des précédents. Une dispersion géographique aurait été préférable.
  - Patrimoine : il est souhaité un repérage sur le document graphique du règlement des murs en pierre ou en arrête de poisson considérés comme valeur patrimoniale à conserver.
  
- **Mr le Président de Chambre d'Agriculture** : la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sous réserves de la prise en compte des demandes suivantes :

- Il conviendrait de porter en zone A et non N les parcelles dont la vocation première est de contribuer à la production agricole et alimentaire notamment les parcelles au sud de Saint Bonnet, à l'est du Bourg, au sud-ouest de la commune au lieu-dit Jacqueron.
- La consommation de foncier est importante pour la zone de sport et de loisir et il conviendrait de la réduire de façon significative.
- 62 emplacements réservés avec certains des dimensionnements importants (exemple n°51) qu'il conviendrait d'ajuster au plus juste et 2 emplacements réservés seraient à supprimer notamment le n°41 car le fossé couperait un grand secteur agricole et le n°62 destiné à la création d'un bassin de rétention, projet caduque depuis la création d'un fossé.

- **Mr le Président de la CCI Nord Isère** soutient la démarche du projet de PLU de créer un véritable cœur de village et d'imposer le choix de conserver des locaux commerciaux en rez de chaussée, de développer les équipements et de mailler ces éléments par des infrastructures modes actifs (cheminements piétons et cyclables). Toutefois regrette l'interdiction au sein du village de panneaux publicitaires et recommande la mise en œuvre d'une réflexion pour l'implantation de totem en vue de faire connaître la présence de commerces et services au sein de la commune.

- **Mr le Président de la CCMA** : avis reçu le 9/08/2017 sans observation particulière.

- **Mr le Président du SCOT Nord-Isère** considère que les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont en conformité avec les orientations du SCOT Nord Isère et qu'ils trouvent une déclinaison dans les pièces réglementaires du PLU. 3 observations sont formulées afin d'améliorer la compatibilité du projet de PLU avec les objectifs du SCOT Nord Isère :

- Affichage en clair de l'objectif de production de logements sur les 13 années à venir : environ 100 logements. Les détails inscrits dans le PADD qui veulent expliquer le calcul brouille la compréhension de l'objectif qui est bien de 100 logements et non pas 200.
- Atteinte de l'objectif de diversification des typologies de logements : Selon le SCOT, en tant que « village », la commune de Roche a les objectifs suivants en terme de production neuve de logements sur le temps du PLU : individuel > 50%, groupé/intermédiaire 35%, collectif > 15%. L'objectif de diversification n'est pas évoqué dans le rapport de présentation. Toutefois, à l'analyse du dossier, l'objectif de production de logements collectifs semble atteint (44 logements à la lecture des OAP). Par contre la production de logements groupés/intermédiaire est difficile à évaluer et nécessiterait une explicitation dans le projet de PLU. Une proposition est faite pour compléter les informations dans les OAP 1 et 2.
- Justification des Emplacements Réservés n°26,27 et 32 dédiés à la création d'aires de stationnement et à l'extension d'un équipement : il y a nécessité d'étudier dans le rapport de présentation les aires de stationnement de mutualisation futures afin de justifier les Emplacements réservés dédiés à cet usage et qui apparaissent très importants.

- **Mr Le Président du SMABB Commission Locale de l'Eau** : compte tenu des délais, un avis technique a été élaboré permettant de souligner

→ adéquation entre les PADD et la disponibilité en eau potable : identification des captage et de la qualité des eaux. Le rapport de présentation ne donne pas d'informations sur la consommation en eau potable des abonnés.

- analyse du schéma s'assainissement collectif et non collectif , la système d traitement des eaux usées permet à la commune de fonctionner sur les 15 années à venir.
- Il est constaté que le zonage d'assainissement eaux usées et eaux pluviales élaborées en 2016 et inclus dans le projet de PLU est en cohérence avec les objectifs du projet de PLU.
- Le zonage d'assainissement comporte un volet eaux pluviales et pointe un seul « point noir » le secteur du Buyat.
- Le repérage graphique et règlementaire des zones humides est effectué.
- Le projet de PLU comporte bien une carte d'aléas des risques naturels élaborée en 2016.

- **Madame la Directrice de l'INAO** Institut National de l'Origine et de la Qualité : avis reçu le 27/07/2017 sans observation particulière.

- **Madame la Directrice du Centre régional de la Propriété Forestière Auvergne Rhône Alpes** : avis défavorable argumenté sur les observations suivantes :

- importance des forêts privées classées en EBC et insuffisance d'une justification réglementaire. Il est demandé que les motifs de classement soient plus développés et argumentés.
- Intégration systématique des zones humides et des zonages départementaux sans étude à l'échelle communale.

- **Monsieur le Maire de la Mairie d'Artas** : 2 observations sont formulés dans l'avis reçu le 11/08/2017

- la mise en œuvre d'un mode doux sur la CD 126 alors que la voie est étroite, supportant un trafic croissant notamment de camions : nécessité de poursuivre ce mode doux au delà de la zone agglomérée.
- au regard de la protection incendie, il n'est pas fait état du schéma communal de défense incendie en vérifiant la couverture des habitations limitrophes ( le Barroz et la grande forêt).

- **Monsieur le directeur TRANSUGIL ETHYLENE** : avis reçu le 18 juillet 2017 recommandant la mise à jour de l'arrêté de référence et de l'exploitant qui est TRANSUGIL ETHYLENE et non plus Total France.

- **Madame le Chef de Service RTE** : la commune de Roche est concernée par 3 ouvrages du réseau public de transport d'électricité. Dans l'avis reçu le 18/07/2017, RET constate que dans le projet de PLU les lignes sont bien identifiées dans le plan des servitudes ainsi que le nom des ouvrages conformément à leur demande.

## 7.OBSERVATIONS DU PUBLIC-ANALYSE ET REPONSE

Le registre d'enquête comporte 24 avis formulés par 33 personnes. 23 personnes ou familles se sont déplacées pour consulter le projet de PLU sans pour autant déposer un avis.



9 courriers dont 1 mail ont été reçus dans le courant de l'enquête et 1 a été réceptionné postérieurement à la date de clôture et n'a donc pas été pris en compte dans l'analyse des observations.

Les courriers sont numérotés de 1 à 10 et sont joints au registre d'enquête.

Les personnes venues en permanence à la Mairie sont les propriétaires des parcelles concernées ou des usagers. Ces personnes connaissent le terrain, l'histoire et ont formulées des observations réfléchies. Pour en faciliter l'exploitation, à partir de chaque avis formulé, je me suis permise de numéroter les observations et de les rassembler si nécessaire. A ces avis formulés sur le registre, j'ai joints les courriers reçus. A savoir :

Lettres de Mme Julien, Mr Magnard Bruno, Mr Serge Vernay, Monsieur BOULAY, Monsieur Martial CÉCILLON, Monsieur le Conseiller Juridique de Monsieur Henri PILLOIX, Monsieur Henri PILLOIX, Madame Joelle RAYNAUD et 1 courrier reçu via internet de Monsieur Jean-Louis Boulay.

### **Contenu des remarques du public et réponse en retour du commissaire enquêteur :**

#### **1- Demande le passage en constructible de parcelles non constructibles au projet de PLU :**

De nombreuses observations font le constat que les parcelles ou une partie des parcelles cadastrales ne sont toujours pas constructibles ou plus constructibles dans le projet de PLU. Cela concerne les observations :

N°1 Madame Janisz, (parcelle déclassée dans le hameau des Girauds)

N°2 Monsieur Pilloix

N°3 Monsieur Magnard

N°4 Madame Lebreux

N°5 Monsieur et Madame Piolat

N°6 Mr et Mme Pernot (hameau de la Tiercerie)

N°8 Mme Saunier (Hameau Fournéat)

N°9 Monsieur Vassier (hameau Fournéat)

N°11 Monsieur Luxos (Lieu dit bois de Roche)

N°12 Monsieur Cecillon Jean-Noël et Madame Marie-Claude Jouart

N°14 Mme Thomassier : limite de la zone UB de St Bonnet de Roche

N°15 Monsieur Vivier : limite de la zone UB de St Bonnet de Roche N°17 Monsieur ODET (lieu dit les Agnets)

N°19 Madame Rolland (hameau de Fournéat)

Courriers de Monsieur Magnard (parcelle au bouchet), de Madame Raynaud (parcelle aux Terreaux)

*En réponse :*

Elaborer un PLU permet à la Municipalité d'établir un projet d'aménagement et de développement durable avec des orientations puis de décliner ces orientations et objectifs dans les différents documents d'urbanisme constituant le projet de PLU. Ce n'est donc pas un travail à la parcelle même si lors de la finalisation, chacun regarde le devenir des différentes parcelles.

Dans son projet d'aménagement et de développement durable, Le projet de PLU a clairement posé - entre autres - les orientations suivantes:

- « maîtriser le développement urbain » en confortant « l'habitat prioritairement dans les secteurs du Centre-Bourg et Saint Bonnet de Roche ». De plus, dans le cadre de la mise en conformité avec les prescriptions du SCOT Nord-Isère, la capacité de création de logements pour les 13 années à venir est de 100 logements pour la commune de Roche.
- « Préserver l'environnement et le paysage » notamment « en maîtrisant les extensions urbaines à des ensembles cohérents et regroupés autour du centre-bourg et des hameaux afin de préserver les coupures vertes et les continuités écologiques ».

La transcription de ces objectifs dans le règlement a été effectuée.

Afin de lutter contre la consommation de l'espace et d'assurer la compatibilité du projet de PLU au SCOT Nord Isère, il a été décidé de « réduire l'offre de terrains à construire » comme le démontre le tableau comparatif des superficies des zones entre le POS et le projet de PLU. Ainsi au POS, les zones à urbaniser représentaient 19,4 hectares pour ne représenter au projet de PLU que 2,7 hectares soit une baisse de 86%. Ainsi, la tâche urbaine du PLU est de 57,70 ha soit que 3% du territoire de Roche.

Un travail de transition a été entrepris par la municipalité pour informer et permettre aux personnes concernées par la perte de constructibilité des parcelles à l'occasion du passage au PLU puisse être anticipée.

La perte du caractère constructible de certaines parcelles est donc une des conséquences évidentes qu'il convient d'accepter. Le maintien en non constructible des parcelles déjà non constructibles est aussi une des conséquences de circonscrire la zone urbaine de ROCHE au centre Bourg et à Saint bonnet de Roche.

En conséquence, L'ensemble des parcelles des hameaux et lieu-dits ont été mis en zone Agricole ou Naturelle sans possibilité de construire de nouvelles habitations.

**2- demandes de rectification du tracé de certains zonages :**

→ **Du tracé UB au droit de la propriété de Madame Michallet Simone dans le centre Bourg (Observation n°23).** Madame Michallet note que le tracé englobe une prairie qui a un caractère naturel qu'elle pense souhaitable de conserver. Elle propose que le tracé UB n'englobe que le bâti actuel et préserve donc la prairie.

*En réponse :* la proposition est intéressante et permet de limiter la consommation de l'espace tout en préservant des espaces naturels.

→ **Du tracé UA au droit de la propriété de Monsieur BOULAY** (courrier en date du 10/01/2017) afin qu'il englobe la toute petite parcelle 441 afin de transformer en garage le bâtiment existant.

*En réponse :* la parcelle est un petit appendice dans la continuité de la propriété de Monsieur Boulay et il apparaît légitime de l'intégrer dans le même zonage. Cette modification de tracé n'a pas d'incidence sur l'équilibre du zonage.

→ **Du tracé du corridor écologique situé au lieu-dit le Bouchet au droit de la propriété de Monsieur Magnard** afin de dégager la parcelle F28 de cette servitude.

*En réponse :* Effectivement, la forme du corridor suit le plan cadastral et peut être ajustée de façon à ce que il soit dessiné comme un couloir et donc libérer cette parcelle de cette servitude.

### **III - Changement de destination et transformation de bâtis considérés comme patrimoniaux :**

- 3 personnes ont consulté le PLU dans le cadre de la **réhabilitation de granges et de leurs transformations en habitation** notamment la grange de Mme Fangeat située sur la parcelle E323 au hameau dit des Terreaux (observation n°10), la grange de Monsieur Thevenon sur la parcelle F608 au hameau dit Vieux Bois de Roche ainsi que Monsieur Cecillon (parcelle D443 au saunier).

*En réponse :*

Lors de l'élaboration du projet de PLU, un repérage des bâtis remarquables et notamment des granges à l'architecture typique (pisé, soubassement en arête, pied de chèvre). A l'issue de ce travail, 4 granges ont été retenue pour que lors de leur réhabilitation elles puissent éventuellement changer de destination et être réhabiliter en habitat. Les 4 granges retenues ont été identifiées sur le règlement graphique. Le règlement écrit prend en compte – notamment dans les zonages N et A – les conditions de réhabilitation de ces bâtis au patrimoine rural.

Il est à noter que le travail préparatoire de repérage des granges n'a pas été joint au projet de

PLU ni inclus dans le rapport de présentation. On ne sait si ce travail a un caractère exhaustif. Par ailleurs, l'analyse patrimoniale d'opportunités ainsi que les critères qui ont permis de retenir 4 granges sur 8 répertoriées n'ont pas été explicités. Ainsi, la grange de Mr Thevenon au Vieux Bois de Roche peut changer de destination à l'occasion d'une réhabilitation mais la grange de Madame Fangeat en pisé ou celle de Madame Cecillon n'ont pas été retenues pour un changement de destination sans motifs explicites et partagés. Enfin l'identification des 4 granges retenues sur le règlement graphique est peu repérable et ne bénéficie pas d'une légende.

Le PADD énonce clairement l'objectif de conserver et de valoriser l'architecture locale et patrimoniale. Pour assurer l'équité de tous, il apparaît nécessaire que l'inventaire des bâtiments considérés comme témoins d'un patrimoine ou d'une histoire locale soit communiqué et inclus dans le rapport de présentation, que cette information soit identifiée clairement dans le règlement graphique afin que les conditions de réhabilitation soient clairement notifiées dans le règlement écrit.

Par ailleurs, la création de logements dans du bâti déjà existant en déclin s'inscrit dans l'objectif plus large de développer l'habitat en économisant l'espace. Cette création de logements ne s'inscrit pas dans le décompte des logements neufs imposés par le SCOT. Ainsi, je recommande que les granges ou bâtiments assimilés porteurs d'une architecture patrimoniale et répertoriés dans le cadre d'une étude puisse bénéficier d'une réhabilitation respectueuse de leur histoire à l'occasion d'un changement de destination notamment habitat.

- **bâtiment dit « les écuries du Château » à proximité du centre Bourg** : Observation n°7 et 23 de Monsieur Venier et Mme Michallet : Propriétaire d'une partie du bâti sur la parcelle A177, Monsieur Venier souhaiterait réhabiliter le bâti et y développer une activité de cours et enregistrements musicaux.

*En réponse* : Le bâti s'entend sur 3 parcelles et est classé en zone Agricole. Il est situé sur l'aplomb d'un terrain très pentu. Il semble servir aujourd'hui de grange et d'entrepot. Toutefois, le bâti a un aspect remarquable et insolite ainsi que son implantation et point de vue. Le bâtiment n'a pas été répertorié dans la liste des granges remarquables. Or il a un cachet patrimoniale et une histoire. Prendre en considération ce bâti pour permettre sa conservation patrimoniale correspond aux objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de développement Durable notamment « réhabiliter le bâti ancien en conservant le cachet rural ». Je recommande que ce bâti fasse partie des granges et bâtiments patrimoniaux pouvant bénéficier d'un changement de destination afin d'assurer leur pérenité. Je m'associe aussi à la recommandation du conseil départemental de repérer graphiquement les éléments de bâti remarquables concernés par une démarche de préservation.

- **transformation d'un bâtiment à usage artisanale en habitation** dans les secteurs N ou A : observation de monsieur Chanu dans le hameau de Fournéat (obs.n°13) s'interrogeant sur la possibilité de transformer son entrepôt de maçonnerie en habitat.

*En réponse :*

Le règlement des zones N et A ne prévoient pas le changement de destinations des locaux artisanaux et professionnels en habitat. Le projet de PLU ne permet pas le changement de destination des locaux professionnels en habitat en zone N ou A.

par ailleurs, la zone Ui a été maintenue afin de préserver l'activité artisanale, la commune souhaitant maintenir son activité économique et artisanale sur le territoire.

Par ailleurs, dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, un des objectifs de la commune est d'assurer le maintien d'une économie locale notamment en conservant une activité artisanale Ui sans possibilité de changement de destination.

**4- le traitement de la zone de Sports et de loisirs** : la zone Ne inclut le stade de foot, les terrains de tennis, un bâtiment et un parking. Observations et courriers de Monsieur Pilloix Henri et de son conseiller juridique.

Monsieur Pilloix (obs. n°11 du registre, courrier reçu le 15/11/2017 et courrier du conseiller juridique de Monsieur Pilloix le 22/11/2017) constate que ses parcelles – notamment C373, 265, 267, 372 et 362- sont intégrés dans la zone Ne. Ces parcelles sont proches du centre-Bourg et ils souhaiteraient pouvoir les lotir au moins partiellement. Par courrier, il rappelle que les critères d'un classement N sont : « peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2- soit de l'existence d'une exploitation forestière, 3- soit de leur caractère d'espaces naturels, 4- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, 5- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ». Or pour Monsieur Pilloix, cet espace ne répond pas aux critères d'un classement N et répond du fait de la proximité d'un classement constructible Ub ou Uc.

*En réponse :*

La zone de Sports et de loisirs Ne est conséquente. Elle s'étend sur 6,4 ha dans lequel le règlement autorise les constructions et installation à destination d'équipements publics à vocation de sports et loisirs. Ce secteur est en partie déjà occupé par 1 stade de foot, 2 terrains de tennis, un bâtiment associatif et un parking ; la surface occupée est de 2ha. Un emplacement réservé (n°32) est prévu sur 11 364 m<sup>2</sup> ; reste 3ha inoccupé classé en Ne au droit de la propriété de monsieur Pilloix effectivement.

Comme le signale les services de l'Etat (avis de la CDPENAF en date du 9 octobre 2017) ,  
« le rapport de présentation du PLU n'apporte pas de justification quant au dimensionnement élargi du secteur, ni des potentiels projets ».

Après échange avec Monsieur le Maire, de ses adjoints et techniciens en charge du dossier lors de la réunion de synthèse en date du 12 décembre 2017, il est proposé de réduire ce zonage Ne aux emprises nécessaires et de restituer la terre non affectée à sa vocation initiale à savoir l'agriculture.

En effet, le périmètre de constructibilité du centre-Bourg a été élaboré afin de limiter la consommation des espaces et permettre la mise en œuvre de logements neufs conformément aux exigences du SCOT.

**5-le ruissellement des eaux de pluies :** Les observations de Monsieur Thévenon (obs. n°22) et des familles Couturier et Serpollier (obs. n°24) relèvent le travail effectué dans le projet de PLU sur les eaux pluviales notamment dans le règlement graphique. Or certaines informations paraissent contradictoires. De nombreux points sont délicats et nécessitent des aménagements et travaux qui tardent à venir (Route des Buclas, route des diligences,...)

*En réponse :*

Le règlement graphique superpose différentes informations et la lecture peut être confuse. Aux zonages se superpose la carte des aléas avec des légendes, superposition qui peut rendre difficile la compréhension.

Par ailleurs, de nombreux emplacements réservés (5 emplacements réservés) sont portés règlementairement afin de mettre en œuvre des ouvrages d'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

Enfin, il sera demandé aux services de la Mairie de vérifier l'exactitude de la zone humide La Forêt après Fournéat, sur la gauche en direction d'Artas comme demandé par Monsieur Thévenon.

**6- Les emplacements réservés :**

→ **Emplacement Réserve n°13** de 1708m<sup>2</sup> permettant l'aménagement d'une aire de stationnement pour le cimetière. Observation de Monsieur Boulay communiqué oralement puis par mail et par courrier en date 10/01/2017.

Monsieur Boulay fait état de négociations pour la mise en œuvre de cet espace de parking pour le fonctionnement du cimetière.

*En réponse :*

Le projet de Plu est un travail et ce sont des documents qui permettent de créer et mettre en œuvre l'aménagement et le développement de la commune. Il s'effectue en concertation avec les habitants. Les modalités de la concertation sont définies en conseil municipal et un compte rendu de la concertation est débattu toujours en conseil municipal. Il est joint au dossier d'enquête publique. L'enquête publique du projet de PLU ne traite pas d'échange de terrains pour permettre la réalisation d'un emplacement réservé.

→ **Emplacement réservé n° 41** de 1831 m<sup>2</sup> pour l'aménagement d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales. Observation de Monsieur et Madame Julien par courrier remis en main propre au commissaire enquêteur lors de l'enquête publique.

Monsieur et Madame Julien demande la suppression de cet emplacement réservé comme le demande la Chambre d'Agriculture car cela coupe un grand espace agricole en deux.

*En réponse :*

Le ruissellement des eaux de pluies et la protection des personnes et des habitations sont une préoccupation majeure dans l'élaboration des documents d'urbanisme.

Le projet de PLU dédie un volet entier aux aléas avec une carte des aléas et des cartes informatives concernant notamment les ruissellements sur versant. Le secteur est largement concerné.

L'emplacement n°41 a été porté afin de protéger contre les eaux de ruissellement et d'améliorer la gestion des eaux pluviales. Il conviendra à la Municipalité de déterminer le fonctionnement de ce fossé et son impact, de l'élaborer en collaboration avec les services compétents préalablement à la réalisation. A l'issue de ce travail, l'emplacement réservé pourra être réduit si nécessaire. A ce jour, il y a tout lieu de maintenir cette intention.

→ **Emplacement réservé n° 28 de 1720m<sup>2</sup> pour l'aménagement piéton Chemin des Bersoudières.** Observation de Mr et Mme Martin effectuée par courrier reçu en Mairie le 24 novembre 2017.

L'observation s'étonne de la superficie de l'emplacement réservé qui semble disproportionnée par rapport à l'objet. Plus largement, Monsieur et Madame Martin plaide pour un plan d'ensemble des cheminements et pour la sécurisation des modes doux à l'échelle du village, regrettant de ne pas être entendus.

*En réponse :*

Effectivement, le projet de PLU met en place de nombreux emplacements réservés. Parmi ces 62 emplacements réservés, 36 concernent l'aménagement de voirie ou de trottoir en vue de la sécurisation des modes doux. L'emplacement réservé est transcrit dans le règlement graphique du projet de PLU et permet donc d'avoir une vue globale des projets

d'aménagements envisagés par la municipalité.

Le dimensionnement de l'ER n°28 est effectivement important. Lors de la réunion de synthèse avec Monsieur le Maire et son équipe, il a été convenu de calculer à nouveau la superficie de ce projet d'aménagement. Il sera corrigé en conséquence.

**7- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation 1 dite « le Village » situé au centre-village (10 337 m<sup>2</sup> dont 439 m<sup>2</sup> d'emplacement réservé, 30 logements par hectare, 32 à 36 logements)**

Observations et courriers de Monsieur Vernay (obs. n°18,20), observation de Mesdames Vernay et Vernay Ducros (obs. n° 21).

A l'occasion du PLU et de l'enquête publique, la famille VERNAY a été très surprise par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 du projet de PLU, n'ayant pas été associée à cette réflexion et projet. Le projet leur apparaît beaucoup trop dense, surdimensionné, détruisant les espaces verts et arborés du site.

*En réponse :*

Il est fort dommage que l'OAP majeure du projet de PLU de la commune, en cœur de village, de plus de 10 000 m<sup>2</sup>, sur des parcelles privées n'ait pas fait l'objet d'un échange préalable et d'une concertation entre la Municipalité et les propriétaires concernés.

Il est fort dommage que les propriétaires, Rochois de très longue date n'aient pas participé aux concertations qui sont avant tout des lieux d'informations et de dialogue.

Néanmoins, le principe d'une Orientation d'aménagement et de Programmation permet d'avoir une réflexion globale sur un secteur repéré comme stratégique sur la commune. Il permet d'exprimer de façon précise ou pas les ambitions en terme d'aménagement et de fixer un cadre qui devra être respecté. In fine, il permet d'informer les habitants sur les intentions d'aménagement de la commune sur ce secteur repéré comme stratégique.

L'OAP est opposable lors de l'instruction de tout droit du sol.

N'étant pas propriétaire des terrains, la commune a élaboré une OAP qui fixe certes des objectifs de logements significatifs mais n'impose pas un schéma d'aménagement et d'implantation des bâtis. Il revient à l'équipe projet de concilier les attentes des propriétaires et de la commune afin de concevoir l'aménagement.

Néanmoins, la densité à l'hectare annoncé apparaît importante et pourrait être ramené à 20 logements et la forme de l'habitat pourrait être précisé afin de répondre aux exigences du SCOT Nord-Isère.

**8- une incompréhension sur ce qui est constructible ou pas constructible** (Monsieur



Blanc obs. n°16, Madame saunier obs. n°8 ainsi que certaines observations des personnes qui souhaitaient la constructibilité des parcelles) : Lors de l'enquête publique, certains ont exprimé leurs mécontentements constatant que dans un même hameau des parcelles ne sont pas constructibles et que d'autres le deviennent par exemple le jardin des professeurs des écoles qui aurait pu garder un cachet historique dans le hameau de Fournéat.

*En réponse* : la Municipalité a pris pleine conscience des objectifs du PLU et de la nécessité d'être compatible avec les orientations supra communales notamment celles du SCOT.

Comme énoncé précédemment, le tableau comparatif des superficies des zones entre le POS et le projet de PLU. Ainsi au POS, les zones à urbaniser représentaient 19,4 hectares pour ne représenter au projet de PLU que 2,7 hectares soit une baisse de 86%, et ce afin de lutter contre la consommation de l'espace et d'assurer la compatibilité du projet de PLU au SCOT Nord Isère. Un travail de transition a été entrepris par la municipalité pour informer et permettre aux personnes concernées par la perte de constructibilité des parcelles à l'occasion du passage au PLU puisse être anticipée.

Cette période de transition longue – 2013 à fin 2017 -a certainement était un facteur de confusion.

Toutefois, Le projet de PLU a été élaboré dans le cadre d'une concertation annoncée et déployée.

Les modalités de la concertation ont été définies par la délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2013 prescrivant la révision du Plan d'occupation des Sols et transformation en Plan Local d'Urbanisme. 2 réunions publiques ont eu lieu les 22 janvier 2015 et 4 juillet 2016 ainsi qu'une exposition.

#### **9- des engagements non tenus :**

Certaines observations font part de négociations abouties où le Maire s'était engagé pour la constructibilité de parcelles.

→ Observation de Mr et Mme Jullien (dossier remis en main propre lors de l'enquête publique ). Il est fait état d'un courrier en date du 5 mars 2008 à l'attention Monsieur et madame Jullien concernant l'achat d'une bande de terrain pour un cheminement piéton le long de la route départementale ainsi qu'un accès vers le transformateur électrique où le Maire exprime un avis favorable au classement constructible d'une parcelle de 3000m<sup>2</sup>.

→ Observation de Monsieur Vivier (obs n° 15) , observation de Monsieur et Madame Pernot (obs n° 6)

*En réponse* :

Les conditions d'élaboration d'un PLU ne sont pas celles d'un POS il y a une décennie. Comme dit précédemment, le règlement du PLU est la transcription réglementaire des objectifs du projet d'aménagement et de développement durable fixés par la commune et doit être en conformité avec les documents supra-communaux.

Un seul avis ou intention favorable ne permet donc pas de faire basculer un territoire d'une zone à une autre. En l'occurrence, pour la parcelle de Monsieur et Madame Jullien, seule une partie du terrain concerné a été inclus dans le zonage Uc avec un droit du sol assez conséquent. Le zonage Uc tel que présenté dans le projet de PLU respecte les orientations du SCOT notamment d'éviter l'étalement urbain et de permettre une plus forte densification contrairement à la situation évoquée en 2008. En ce qui concerne les observations n°15 et n°6, elles concernent des hameaux et sont donc en zone A ou N au projet de PLU.

COMMUNE de ROCHE  
Département de l'Isère

Plan Local d'Urbanisme

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU  
COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a permis à la commune de se mobiliser autour d'une dynamisation du centre-bourg et de répondre à sa vocation de « village » selon la terminologie du SCOT. Roche a identifié des orientations stratégiques et retranscrit ces orientations dans les documents constitutifs du Plan Local d'Urbanisme.

le projet de PLU élaboré par la commune de Roche a été un long travail qui a commencé en 2013 par la délibération prescrivant la révision du POS et définissant les modalités de la concertation.

Sur la base de l'analyse que je viens de développer et compte tenu des éléments suivants, je constate que :

→le projet de PLU est compatible avec les documents supracommunaux encadrant le PLU notamment les objectifs du SCOT Nord Isère en matière de village et de dynamisme de l'habitat et de l'économie locale ;

→Le projet de PLU répond aux objectifs de densification de la tâche urbaine, de préservation de l'espace, de capacité de création de logements pour 100 nouveaux logements à l'horizon du PLU ;

→Le projet de PLU tente de développer une approche environnementale permettant de préserver certains paysages et des espaces riches en faune et flore. Il a eu à cœur de repérer les zones naturelles et paysagères à protéger de toutes activités qui pourrait dégrader l'écosystème notamment les milieux humides. Il trouve un équilibre entre ce travail de repérage des milieux naturels à préserver avec l'usage du zonage N et des zones A indicé n et répond, par le travail présenté, aux interrogations de la Chambre d'Agriculture et du centre régional de la propriété forestière en ce qui concerne les zones humides ;

→ Le projet de PLU contre l'étalement urbain et restitue les parcelles dont la vocation première est de contribuer à la production agricole et alimentaire à hauteur de 83 ha conformément aux attentes de la Chambre d'Agriculture ;

→ Le projet de PLU cherche à améliorer et protéger le cadre de vie en développant des cheminements et leurs sécurisations, en préservant l'habitat ayant un caractère patrimonial, en affichant une volonté de développer le centre-bourg autour d'un nouveau cœur de village dynamique ;

→ Le travail engagé est conséquent et son aboutissement doit permettre à la commune de Roche d'accompagner son développement.

Mais que par ailleurs, compte tenu des éléments développés dans le rapport joint à ces conclusions, il apparaît nécessaire de noter les observations suivantes :

- Modification du périmètre des EBC afin de prendre en considération la demande du Conseil Départemental de retrait afin de pouvoir gérer les voiries et la demande du Centre Régional de la Propriété Forestière de ne retenir en EBC que les forêts dont l'intérêt d'un classement EBC est justifié. En effet, les propriétaires forestiers gèrent l'exploitation des forêts conformément au code forestier. Les Espaces Boisés Classés apportent un cadre réglementaire supplémentaire et un encadrement de gestion. Ils doivent donc être justifiés.
- Analyse et rectifications des emplacements réservés conformément aux recommandations émises par les personnes publiques associées (justification des aires de stationnement), vérification de la superficie de certains projets, efficacité de certains travaux dans le cadre du traitement des eaux de pluies, ...
- Modification de la zone Ne en restituant à la terre agricole les parcelles n'ayant pas de vocation au fonctionnement de l'espace sportif.
- Ajustement de certaines dispositions concernant les OAP 1 et 2 conformément aux recommandations émises dans l'avis du SCOT Nord-Isère et abaisser le nombre de logements à 20 par hectare afin de préserver la qualité environnemental du secteur tout en restant compatible aux exigences du SCOT.
- Modification à la marge des tracés de certaines zones conformément au rapport développé lors de l'enquête sans que cela modifie l'équilibre du projet de PLU.
- Présentation exhaustive des bâtis ou éléments de bâti à caractère patrimonial ou historique et identification claire de leur repérage sur le règlement graphique avec mise à jour de la légende afin d'en assurer leur conservation.
- Vérification de la correcte prise en compte des observations émises par les services de Monsieur le Préfet et du SCOT Nord Isère.

En conséquence

J'émet un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme en émettant les réserves suivantes :

- Modification du périmètre de la zone des sports Ne en restituant à la terre agricole les parcelles non nécessaires à la mise en œuvre du projet sportif.

- Analyse et Justifications des Espaces boisés classés et modifications des périmètres quand nécessaire tels que cela a été expliqué dans le rapport.
- Ajustement du tracé UB au droit de la propriété de Madame Michallet Simone dans le centre Bourg, du tracé UA au droit de la propriété de Monsieur BOULAY, du tracé du corridor écologique situé au lieu-dit le Bouchet au droit de la propriété de Monsieur Magnard.
- Analyse et rectification si nécessaire des emplacements réservés conformément aux éléments développés dans le rapport et aux avis des personnes publiques associées.
- Finalisation de l'étude des granges et bâtis à valeur patrimoniale, intégration de l'étude dans le rapport de présentation, insertion des bâtis dans le règlement graphique avec légende et par voie de conséquence dans le règlement écrit.

Ainsi que les recommandations suivantes

- Ajustement des dispositions de l'OAP 1 et 2 conformément aux conclusions ci-dessus développées.
- Mise à jour de l'évaluation des besoins en eau potable au regard des hypothèses du PLU dans le document « Alimentation en eau potable » des annexes sanitaires.
- Vérification exhaustive de la bonne prise en compte des observations et remarques communiqués par les services de la Préfecture et du SCOT.
- Vérification de la zone humide au lieu dit la Forêt à proximité de Fournéat.
- Intégration des observations TRANSUGIL ETHYLENE (arrêté de référence et nom de l'exploitant).

Fait à Meylan, le 24/01/2018

Caroline Ronin  
Commissaire Enquêteur


