

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de l'Isère

SAINT-MARCELLIN VERCORS ISERE COMMUNAUTÉ
7, Rue du Colombier – 38160 Saint-Marcellin



***ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE* relative à :**
L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
L'élaboration du Schéma Directeur d'Assainissement ;
L'élaboration du Schéma Directeur d'Eaux potables ;
L'abrogation des cartes communales d'Auberives-en-Royans, Beauvoir-en-Royans, Chantesse et Chasselay ;
Propositions de Périmètres Délimités des Abords sur les monuments historiques « Église St-Pierre de Rovon » et « Ancienne fonderie de canons de St-Gervais »

PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE

Table des matières

1	OBSERVATIONS DU PUBLIC	6
1.1	PERMANENCES & REGISTRES PAPIER	6
1.1.1	Mairie d'Auberives en Royans	6
1.1.2	Mairie d'Izeron	6
1.1.3	Mairie de Beaulieu	6
1.1.4	Mairie de Beauvoir-en-Royans	6
1.1.5	Mairie de Bessins	6
1.1.6	Mairie de Chantesse	6
1.1.7	Mairie de Chasselay	7
1.1.8	Mairie de Chatte	7
1.1.9	Mairie de Chevrières	7
1.1.10	Mairie de Choranche	7
1.1.11	Mairie de Châtelus	7
1.1.12	Mairie de Cognin-les-Gorges / Malleval (en mairie de Cognin)	7
1.1.13	Mairie de Cras	7
1.1.14	Mairie de La Rivière	8
1.1.15	Mairie de La Sône	8
1.1.16	Mairie de L'Albenc	8
1.1.17	Mairie de Montagne	8
1.1.18	Mairie de Montaud	8
1.1.19	Mairie de Morette	8
1.1.20	Mairie de Murinais	8
1.1.21	Mairie de Notre-Dame-de-l'Osier	9
1.1.22	Mairie de Poliéna	9
1.1.23	Mairie de Pont-en-Royans	9
1.1.24	Mairie de Presles	9
1.1.25	Mairie de Quincieu	9
1.1.26	Mairie de Rencurel	9
1.1.27	Mairie de Rovon	9
1.1.28	Mairie de Saint-André-en-Royans	10
1.1.29	Mairie de Saint-Antoine-l'Abbaye	10
1.1.30	Mairie de Saint-Appolinard	10
1.1.31	Mairie de Saint-Bonnet-de-Chavagne	10
1.1.32	Mairie de Saint-Gervais	10
1.1.33	Mairie de Saint-Hilaire-du-Rosier	10
1.1.34	Mairie de Saint-Just-de-Claix	10
1.1.35	Mairie de Saint-Lattier	11
1.1.36	Mairie de Saint-Marcellin (hôtel de ville)	11
1.1.37	Mairie de Saint-Pierre-de-Chérennes	11
1.1.38	Mairie de Saint-Quentin-sur-Isère	11
1.1.39	Mairie de Saint-Romans	11
1.1.40	Mairie de Saint-Sauveur	11
1.1.41	Mairie de Saint-Vérand	11
1.1.42	Mairie de Serre-Nerpol	12
1.1.43	Mairie de Têche	12
1.1.44	Mairie de Varacieux	12
1.1.45	Mairie de Vatilieu	12
1.1.46	Mairie de Vinay	12
1.1.47	Saint-Marcellin Vercors Isère communauté	12

1.1.48	Conclusions sur les permanences	13
1.2	E-MAIL	13
1.3	COURRIER	13
1.4	CONCLUSIONS SUR LES E-MAILS ET COURRIERS	13
1.5	REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ	14
1.5.1	Généralités	14
1.5.2	Statistiques des fréquentations du site et des téléchargements	14
1.5.3	Statistiques des contributions sur le site :	15
1.5.4	Le cas des adresses IP communes	15
1.5.5	Observations sur le registre dématérialisé	15
1.5.6	Origines des contributions	16
2	RÉPARTITION PAR THÈMES	17
2.1	AVANT-PROPOS	17
2.2	ALEAS	17
2.3	CHANGEMENT DE DESTINATION DE BATIMENTS AGRICOLE DIGNES D'ÊTRE TRANSFORMES	18
2.4	CLASSEMENT PARCELLES	18
2.5	DEFAVORABLE	21
2.6	DOCUMENTS COMPLÉMENTAIRES	21
2.7	ÉCONOMIE LOCALE	21
2.8	EMPLACEMENTS RESERVES	22
2.9	ENVIRONNEMENT ET POLLUTION	22
2.10	ERREUR MANIFESTE	22
2.11	FAVORABLE	22
2.12	FLORE ET FAUNE	23
2.13	HABITAT LEGER	23
2.14	HORS SUJET	23
2.15	INCOMPLET	24
2.16	INFORMATION SIMPLE	24
2.17	MODIFICATION RÈGLEMENT	25
2.18	OAP	25
2.19	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	26
2.20	PADD	26
2.21	PATRIMOINE	26
2.22	PAYSAGES	27
2.23	PDA (PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS)	27
2.24	PROPOSITIONS ALTERNATIVES	27
2.25	RESEAUX	27
2.26	SCHEMA DIRECTEUR ASSAINISSEMENT	28
2.27	SCHEMA DIRECTEUR EAU	28
2.28	STECAL	28
2.29	TOURISME	29
2.30	ZONAGE	29
2.31	ABROGATION DES CARTES COMMUNALES	29
2.32	OBSERVATIONS DE LA COMMISSION	30
3	LES INTERVENTIONS DANS LEUR GLOBALITÉ	31
3.1	POINTS DE VUE PARTICULIERS DE LA COMMISSION	31
3.1.1	Compatibilité avec les documents d'ordre supérieur. (SCOT)	31
3.1.2	Le PLUi et Les Risques	35
3.1.3	Le Règlement écrit et graphique du PLUi	40
3.2	COMMENTAIRES	45
4	QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES AU PÉTITIONNAIRE	46
4.1	HABITAT LEGER	46
4.2	LOGEMENT DE FONCTION EN ZONE ARTISANALE :	46
4.3	ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	47

4.4	LIAISONS COMMUNES /COMMUNAUTE DE COMMUNES	49
4.5	MEMOIRES EN REPONSE AUX AVIS DES PP ?.....	50
4.6	QUE PENSE SMVIC DE LA TRES FAIBLE PARTICIPATION DU PUBLIC A L'ENQUETE DE ZONAGE DE L'ASSAINISSEMENT ?	50
4.7	QUE PENSE SMVIC DE LA TRES FAIBLE PARTICIPATION DU PUBLIC A L'ENQUETE DE ZONAGE DE L'EAU ?	50
4.8	QUE PENSE SMVIC DE L'ABSENCE DE PARTICIPATION DU PUBLIC A L'ENQUETE D'ABROGATION DES QUATRE CARTES COMMUNALES.....	50
4.9	POINTS PARTICULIERS	50

Monsieur le Président du SMVIC,

L'enquête publique unique concernant :

- L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
- L'élaboration du Schéma Directeur d'Assainissement ;
- L'élaboration du Schéma Directeur d'Eaux potables ;
- L'abrogation des cartes communales d'Auberives-en-Royans, Beauvoir-en-Royans, Chantesse et Chasselay ;
- Les propositions de Périmètres Délimités des Abords sur les monuments historiques « Église St-Pierre de Rovon » et « Ancienne fonderie de canons de St-Gervais »

s'est terminée le 1^{er} août 2025 à 17 heures.

Au cours de cette enquête environ 750 personnes sont venues rencontrer des membres de la commission d'enquête, et 531 contributions ont été enregistrées sur les registres d'enquête, y compris celles qui avaient été envoyées par lettre en mairies ou au siège de la SMVIC.

253 contributions ont été enregistrées sur le registre dématérialisé et 18 ont été reçues par e-mail.

La commission d'enquête vous transmet donc ces éléments et leurs annexes et vous demande, conformément à l'article 10 de votre arrêté 2025_AR_031 du 5 mai 2025 de lui adresser au plus tard le 15 septembre 2025, conformément aux stipulations de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement et nos échanges de messages prolongeant la durée initiale de quinze jours, vos observations en réponse aux divers avis et courriers et au regard de chacune des questions qui vous sont communiquées.

Les questions de la commission d'enquête et vos réponses feront partie intégrante du rapport de la commission d'enquête.

Saint Marcellin, le 18 août 2025

Pour la commission d'enquête publique,

Jean-Yves Bourguignon,
président

1 OBSERVATIONS DU PUBLIC

1.1 Permanences & registres papier

1.1.1 Mairie d'Auberives en Royans

13 contributions (834 est doublon de 833)

461	823	824	825	826	827	828	829	830	831
832	833	835							

1.1.2 Mairie d'Izeron

13 contributions

276	277	278	279	280	281	282	283	284	568
569	627	628							

1.1.3 Mairie de Beaulieu

14 contributions

109	110	111	112	113	114	115	116	117	118
119	120	566	567						

1.1.4 Mairie de Beauvoir-en-Royans

4 contributions

101	102	103	104
-----	-----	-----	-----

1.1.5 Mairie de Bessins

5 contributions

122	123	124	127	482
-----	-----	-----	-----	-----

1.1.6 Mairie de Chantesse

4 contributions

273	274	275	581
-----	-----	-----	-----

1.1.7 Mairie de Chasselay

3 contributions

136	137	138
-----	-----	-----

1.1.8 Mairie de Chatte

39 contributions

150	151	152	153	154	155	156	157	158	159
287	288	289	290	291	293	294	295	296	297
298	299	538	673	674	675	682	683	684	685
691	692	694	787	788	790	791	792	794	

1.1.9 Mairie de Chevières

14 contributions

26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
36	38	39	637						

1.1.10 Mairie de Choranche

7 contributions

358	359	360	361	362	363	364
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

1.1.11 Mairie de Châtelus

5 contributions

365	360	367	368	369
-----	-----	-----	-----	-----

1.1.12 Mairie de Cognin-les-Gorges / Malleval (en mairie de Cognin)

12 contributions

406	407	408	409	410	411	415	416	417	418
419	821								

1.1.13 Mairie de Cras

9 contributions

128	129	130	131	132	133	134	135	141
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

1.1.14 Mairie de La Rivière

2 contributions

356	357
-----	-----

1.1.15 Mairie de La Sône

8 contributions

762	763	764	766	767	768	769	770
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

1.1.16 Mairie de L'Albenc

5 contributions

75	305	306	739	740
----	-----	-----	-----	-----

1.1.17 Mairie de Montagne

3 contributions

612	613	822
-----	-----	-----

1.1.18 Mairie de Montaud

13 contributions

207	208	209	210	211	212	213	214	757	758
750	760	761							

1.1.19 Mairie de Morette

12 contributions

332	333	335	336	337	338	339	341	342	343
344	765								

1.1.20 Mairie de Murinais

9 contributions

312	314	316	317	318	320	322	327	331
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

1.1.21 Mairie de Notre-Dame-de-l'Osier

4 contributions

345-	346	347	348
------	-----	-----	-----

1.1.22 Mairie de Poliénas

14 contributions

340	350	351	352	353	354	603	604	605	607
608	609	610	611						

1.1.23 Mairie de Pont-en-Royans

10 contributions

330	334	541	542	543	544	546	547	548	549
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

1.1.24 Mairie de Presles

7 contributions

474	475	476	477	478	479	523
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

1.1.25 Mairie de Quincieu

2 contributions

25	87
----	----

1.1.26 Mairie de Rencurel

12 contributions

460	463	464	465	467	468	469	470	471	731
734	736								

1.1.27 Mairie de Rovon

11 contributions

526	527	528	529	530	531	534	535	536	539
540									

1.1.28 Mairie de Saint-André-en-Royans

5 contributions

88	89	90	91	92
----	----	----	----	----

1.1.29 Mairie de Saint-Antoine-l'Abbaye

26 contributions

175	177	180	182	183	184	185	186	187	638
741	742	743	744	745	746	747	748	749	750
751	752	753	754	755	756				

1.1.30 Mairie de Saint-Appolinard

12 contributions

501	502	503	504	505	506	507	508	509	510
511	512								

1.1.31 Mairie de Saint-Bonnet-de-Chavagne

5 contributions

13	14	15	16	405
----	----	----	----	-----

1.1.32 Mairie de Saint-Gervais

6 contributions

795	796	797	798	799	800
-----	-----	-----	-----	-----	-----

1.1.33 Mairie de Saint-Hilaire-du-Rosier

20 contributions

56	57	58	59	60	126	244	245	246	247
248	267	268	270	271	272	403	524	525	786

1.1.34 Mairie de Saint-Just-de-Claix

11 contributions

105	106	107	108	435	436	437	438	441	442
815									

1.1.35 Mairie de Saint-Lattier

19 contributions

76	77	78	79	80	81	83	84	85	372
373	374	375	388	390	391	392	393	395	

1.1.36 Mairie de Saint-Marcellin (hôtel de ville)

14 contributions

8	9	10	11	40	447	450	451	452	456
457	458	459	460						

1.1.37 Mairie de Saint-Pierre-de-Chérennes

8 contributions

18	19	20	21	22	23	24	521
----	----	----	----	----	----	----	-----

1.1.38 Mairie de Saint-Quentin-sur-Isère

6 contributions

215	216	217	443	445	446
-----	-----	-----	-----	-----	-----

1.1.39 Mairie de Saint-Romans

13 contributions

86	95	96	97	98	99	100	160	161	162
163	164	165							

1.1.40 Mairie de Saint-Sauveur

11 contributions

188	189	190	191	192	193	194	666	667	668
669									

1.1.41 Mairie de Saint-Vérand

25 contributions

195	196	197	198	199	200	201	202	203	204
205	206	307	308	310	311	313	319	321	323
324	325	326	328	329					

1.1.42 Mairie de Serre-Nerpol

4 contributions

485	486	487	488
-----	-----	-----	-----

1.1.43 Mairie de Têche

10 contributions

166	169	170	171	172	173	174	176	178	179
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

1.1.44 Mairie de Varacieux

27 contributions

220	221	222	223	224	225	226	227	228	229
230	231	232	233	645	648	649	650	651	654
655	656	657	658	737	738				

1.1.45 Mairie de Vatilieu

5 contributions

234	235	236	237	238
-----	-----	-----	-----	-----

1.1.46 Mairie de Vinay

29 contributions

48	49	50	51	52	53-	54	55	65	66
67	68	69	70	771	772	773	774	775	776
777	778	779	780	781	783	784	785	820	

1.1.47 Saint-Marcellin Vercors Isère communauté

21 contributions

12	143	144	402	631	722	801	802	803	804
805	806	807	808	809	810	811	812	813	814
819									

1.1.48 Conclusions sur les permanences

La commission d'enquête estime que la participation a été bonne voire très bonne, même si nous avons eu peu de participation aux permanences qui étaient prévues l'après-midi pendant la canicule de début juillet. On a pu observer que s'agissant d'un secteur rural et suburbain la participation physique en permanence a été bien supérieure à celle par e-mails ou courriers.

On notera que les contributions ont été affectées à la permanence des communes où elles ont eu lieu même quand elles concernaient une autre commune.

Il est à noter que la totalité des permanences se sont déroulées de façon conviviale.

1.2 E-mail

35 contributions

6	7	17	45	46	71	72	74	94	142
147	148	149	243	259	266	303	382	383	400
401	424	425	551	576	577	578	597	632	633
708	709	710	718	735					

1.3 Courrier

15 contributions

82	389	500	520	522	532	533	629	630	782
789	793	816	817	818					

1.4 Conclusions sur les e-mails et courriers

Les citoyens concernés ont souhaité privilégier le contact direct par les permanences ou des interventions en mairies, hors permanences.

Cela conforte que les enquêtes publiques sont un vecteur fondamental de la participation citoyenne locale.

1.5 REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ

1.5.1 Généralités

La totalité des interventions, y compris celles reçues en mairies et au siège de SMVIC a été retranscrite sur le site dématérialisé qui regroupe donc la totalité des interventions.

Outre le fait qu'il reste ouvert aux participants actifs de l'enquête, ce registre général a été téléchargé sous forme d'un dossier PDF qui constitue l'archive des contributions sous quatre formes :

- Le fichier des contributions « papier » sans les pièces jointes et annexes en PDF
- Le fichier des contributions dématérialisées sans les pièces jointes et annexes en PDF
- Le fichier de la totalité des contributions sans les pièces jointes et annexes en PDF
- Le fichier de toutes les contributions avec les pièces jointes et annexes en ZIP

1.5.2 Statistiques des fréquentations du site et des téléchargements

Fréquentation

15 191

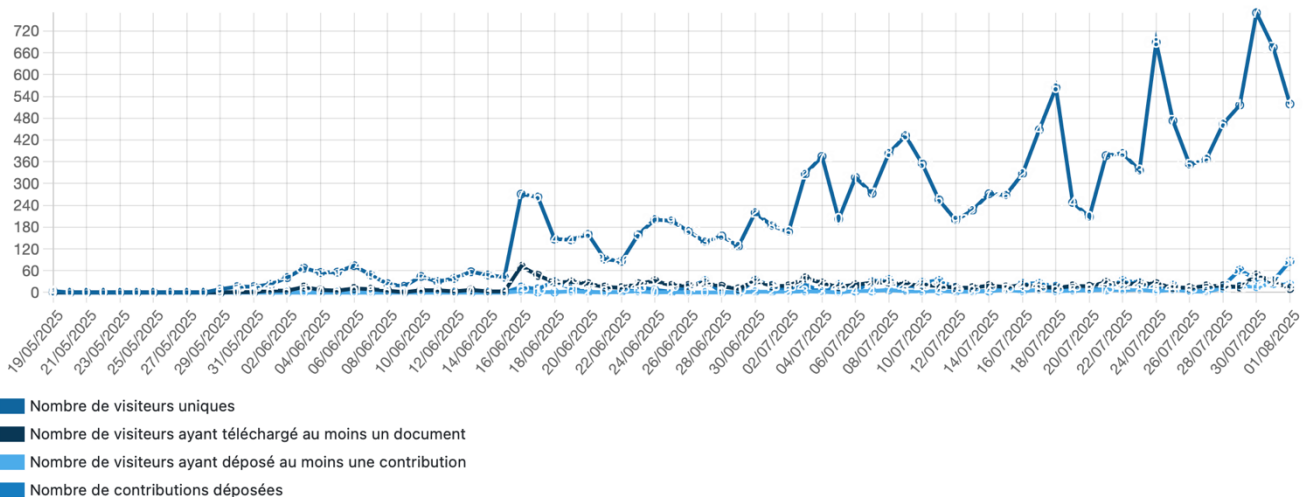
visiteurs uniques ont consulté le site web

1163

visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation
Soit 7.6% des visiteurs

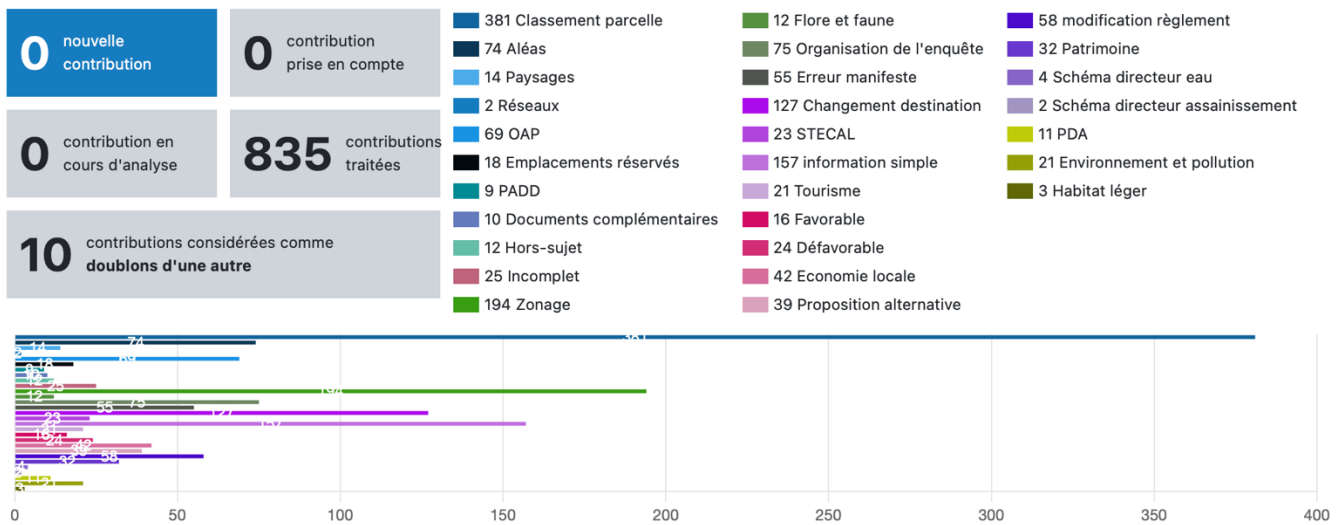
219

visiteurs ont déposé au moins une contribution
Soit 1.4% des visiteurs



1.5.3 Statistiques des contributions sur le site :

Aide à l'analyse



1.5.4 Le cas des adresses IP communes

Un certain nombre d'interventions ont utilisé la même adresse IP pour transmettre. Outre celles qui ont le même expéditeur, quelques-unes ont utilisé les ordinateurs mis à leur disposition dans les mairies.

Il n'a pas été fait d'analyse poussée de ces adresses. Il est néanmoins clair que cette enquête n'a pas été entachée d'irrégularités informatiques.

1.5.5 Observations sur le registre dématérialisé

La commission d'enquête estime donc que l'outil informatique du registre dématérialisé a été parfaitement accaparé et utilisé.

Il est à noter que la formation préalable des secrétaires de mairie, une réunion générale des secrétaires, du service informatique et des responsables du service urbanisme conceptuel, à laquelle le président de la commission d'enquête a pu assister, a été très appréciée.

La mise à disposition d'un ordinateur portable dédié dans chacune des mairies a été particulièrement appréhendée favorablement.

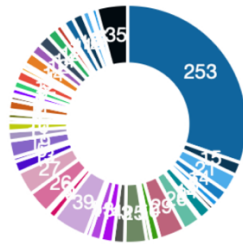
Les secrétaires doivent en être remerciées.

1.5.6 Origines des contributions

835 contributions ont été déposées

49 contributions ont été déposées par une personne **anonyme**
Soit 5.8% des contributions

2 contributions **modérées**



- 253 Web
- 15 Courrier
- 21 Saint-Marcellin Vercors Isère communauté
- 14 Mairie de Saint-Marcellin (hôtel de ville)
- 8 Mairie de Saint-Pierre-de-Chérennes
- 5 Mairie de Saint-Bonnet-de-Chavagne
- 14 Mairie de Chevrières
- 2 Mairie de Quincieu
- 20 Mairie de Saint-Hilaire-du-Rosier

- 29 Mairie de Vinay
- 10 Mairie de Pont-en-Royans
- 5 Mairie de Saint-André-en-Royans
- 25 Mairie de Saint-Vérand
- 13 Mairie de Saint-Romans
- 14 Mairie de Beaulieu
- 13 Mairie de Montaud
- 5 Mairie de Bessins
- 39 Mairie de Chatte
- 9 Mairie de Cras
- 3 Mairie de Chasselay

- 5 Mairie de Vatilieu
- 2 Mairie de La Rivière
- 7 Mairie de Choranche
- 9 Mairie de Murinais
- 12 Mairie de Morette
- 5 Mairie de Châtelus
- 4 Mairie de Notre-Dame-de-l'Osier
- 14 Mairie de Poliéas
- 12 Mairie de Cognin-les-Gorges / Malleval (en mairie de Cognin)
- 14 Mairie d'Auberives-en-Royans

- 26 Mairie de Saint-Antoine-l'Abbaye
- 27 Mairie de Varacieux
- 13 Mairie d'Izeron
- 5 Mairie de L'Albenc
- 19 Mairie de Saint-Lattier
- 11 Mairie de Saint-Just-de-Claix
- 10 Mairie de Têche
- 4 Mairie de Beauvoir-en-Royans
- 6 Mairie de Saint-Quentin-sur-Isère
- 4 Mairie de Chantesse
- 11 Mairie de Saint-Sauveur
- 12 Mairie de Rencurel
- 7 Mairie de Presles
- 4 Mairie de Serre-Nerpol
- 11 Mairie de Rovon
- 12 Mairie de Saint-Appolinard
- 8 Mairie de La Sône
- 3 Mairie de Montagne
- 6 Mairie de Saint-Gervais
- 35 Email

2 RÉPARTITION PAR THÈMES

(Classement alphabétique)

2.1 Avant-propos

Il est important de savoir que, pour bon nombre d'interventions, le classement (qui peut être subjectif) comporte très souvent plusieurs thèmes.

2.2 Aléas

74 interventions concernent les aléas : c'est un chiffre à la fois important et assez logique vu que l'introduction de la carte des aléas est à l'origine de bon nombre de « déclassements » de parcelles.

Les interventions aléas sont les suivantes :

21	25	41	95	104	105	139	142	157	167
214	239	241	280	290	293	302	303	321	329
334	338	343	357	364	366	369	390	393	399
406	407	419	431	434	450	472	479	486	501
520	562	563	576	577	578	594	595	611	619
629	649	658	664	670	683	699	702	713	718
720	721	723	724	729	732	733	736	740	756
764	770	797	816						

Dans ces 74 interventions, certaines sont assez féroces quant à la façon dont l'élaboration de la carte des aléas a été établie.

105	241	321	329	334	364	406	419	450	733
736									

Enfin, certaines interventions demandent que la carte des aléas soit rectifiée, estimant qu'il s'agit d'erreurs manifestes.

303	329	357	366	407	419	450	479	594	683
797									

À signaler particulièrement les interventions 364, 369, 419 et 470 qui émanent de maires contestant l'élaboration de la carte.

2.3 Changement de destination de bâtiments agricole dignes d'être transformés

Une thématique assez lourde, probablement due à un certain cafouillage lors de l'élaboration du dossier général. Beaucoup d'intervenants sont venus signaler que leur demande de changement de destination n'avait pas été reportée sur le document graphique du PLUi.

Également, certains élus (maires, adjoints urbanisme ...) en ont profité pour retransmettre en pièces jointes les listes des changements de destination qu'ils avaient proposées lors de l'élaboration du dossier général. Il y a eu 127 interventions de ce type :

13	15	18	25	26	30	33	59	61	78
79	80	83	88	92	93	97	98	105	106
110	114	119	122	124	127	140	156	160	165
166	177	179	182	183	185	186	188	191	195
203	212	222	230	248	268	271	274	275	284
291	292	296	314	316	322	327	340	345	362
291	292	296	314	316	322	327	340	345	362
459	460	466	472	476	481	482	487	491	495
500	510	511	519	521	529	537	538	542	546
548	555	556	560	561	566	575	581	630	637
638	649	656	657	662	666	677	682	697	698
705	709	711	718	727	737	739	750	756	762
767	768	769	771	799	803	805			

La commission attire l'attention du pétitionnaire sur l'intervention 561 et ses pièces annexées.

2.4 Classement parcelles

C'est – en toute logique puisque c'est la seule opportunité pour des propriétaires de demander la « transformation » de leurs parcelles agricoles en « terrains constructibles » - le plus gros des interventions avec 381 sur 835, soit 45,6% de la demande. À l'analyse qui a été faite, on trouve que la plupart n'ont pas de raison valable pour déroger aux législations de plus en plus contraignantes, mais il en reste quelques-unes qui pourraient être traitées différemment.

L'ensemble des demandes découle du tableau suivant :

1	2	5	6	7	12	18	19	27	29
34	39	40	41	47	49	50	52	53	54
56	57	58	61	64	68	74	81	82	84
85	86	87	95	96	99	101	102	103	106
107	108	109	110	111	112	116	117	118	120
121	123	127	130	132	136	139	141	142	146
148	149	151	152	154	157	158	161	168	169
174	175	176	178	181	182	187	188	189	192
193	194	196	197	198	199	200	206	208	209
210	213	215	217	218	219	221	223	224	231
233	234	235	236	239	240	244	245	247	249
250	251	252	253	254	255	256	257	258	262
266	269	270	271	272	273	276	277	280	281
282	283	284	287	290	291	293	294	295	298
299	300	301	302	306	308	310	315	325	326

327	328	331	333	336	341	343	344	346	347
348	350	351	352	353	354	356	359	361	367
368	370	371	373	376	378	381	382	384	386
387	389	393	394	396	399	400	401	402	404
406	408	412	415	416	423	425	430	431	434
438	445	447	449	453	454	457	458	461	462
463	464	466	468	469	473	477	480	483	484
493	494	495	496	499	501	502	503	505	508
509	513	514	520	522	524	525	528	530	533
534	535	536	539	546	547	549	551	552	558
559	564	565	567	568	569	571	572	573	574
576	583	584	586	589	591	594	596	598	601
603	604	607	609	610	611	612	614	615	617
618	621	623	625	626	627	628	631	632	633
639	640	643	644	648	649	653	655	658	659
660	661	663	664	665	667	671	673	674	675
660	661	663	664	665	667	671	673	674	675
701	704	706	707	708	712	715	716	717	719
720	721	730	731	734	738	741	743	745	746
748	749	757	758	759	760	761	763	765	766
772	774	778	781	783	784	786	787	788	789
791	792	793	794	795	799	804	810	816	817
818	819	820	821	822	823	827	828	831	832
835									

Parmi ces interventions, certaines ont pu être identifiées comme découlant du principe des « dents creuses » ou étant manifestement situées dans un périmètre évidemment urbanisé ou relevant d'un simple bon sens, par exemple quant à l'usage agricole est impossible.

Toutes ces demandes ont reçu une valeur d'indice de 10 à 7 de la part des C-E. Ça n'est qu'une indication, notre rôle n'étant pas d'établir le classement des parcelles.

Voici leurs numéros :

Indice (maximal) 10 :

18	49	106	154	158	161	169	219	221	253
254	269	277	284	344	367	368	371	387	415
431	466	473	480	530	533	558	565	567	594
612	614	621	633	639	653	658	659	660	674
691	694	731	738	745	759	787	791	793	821
822	745								

Indice 9 :

52	81	96	130	136	141	175	223	224	231
239	295	306	327	331	333	346	347	348	350
351	352	353	354	406	438	445	464	468	477
502	503	505	508	509	546	573	584	589	601
603	611	626	627	628	631	643	648	649	667
649	667	708	758	784	799	835			

Indice 8 :

50	64	85	95	101	139	146	157	168	174
181	182	188	189	192	193	196	233	251	252
256	257	270	273	276	291	298	300	310	336
300	310	336	341	343	412	462	484	535	536
571	586	604	607	609	610	615	617	644	655
664	684	698	712	721	734	743	786	810	816
832									

Indice 7 :

19	40	41	47	54	82	110	111	151	194
206	272	281	301	325	328	376	384	396	402
430	495	574	591	663	665	676	689	783	817
783	817								

En ce qui concerne les autres indices, nous pouvons les extraire si le pétitionnaire le souhaite. Encore une fois, il ne s'agit que d'un tri effectué par les C-E et donc un simple avis qui n'a donc que la valeur d'un avis.

Plus important en nombre et le constat que bon nombre de clos de propriété ont vu un zonage couper le clos de cette propriété avec une zone constructible où sont implantées la villa et une zone agricole pour la partie arrière. S'agit-il d'une volonté urbanistique de ne pas avoir dédoublé le nombre de constructions sur ses anciennes propriétés qui font souvent de plus de 1000 m² ? En effet le classement de la partie arrière de ces clos de propriétés individuelles n'a pas de sens vis-à-vis de l'usage agricole qui n'existe absolument pas. S'agit-il du manque d'outils d'urbanisme après la disparition des coefficients d'occupation des sols ? N'y a-t-il pas d'autres possibilités pour laisser la totalité de ces clos de maisons individuelles en zone constructible On rappellera que les accessoires d'une construction doivent également être situés dans la zone constructible : accès, dispositif d'assainissement autonome, piscine, jardin d'agrément concourant à la biodiversité, l'ensemble étant souvent clos.

Cas particulier : parcelle B0004 à Izeron :

Il y a eu 24 interventions concernant la parcelle B0004 à Izeron. Cette parcelle a été proposée au PLUi pour partie en zonage UX2 (associé à l'activité de BTP du propriétaire) et le reste en zonage Nc alors que ledit propriétaire souhaite qu'elle soit classée Ac pour y appliquer la clause de la page 261 du règlement écrit « les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets, sauf en secteur Ac où ils sont autorisés. ». Il a donc demandé le reclassement dans son intervention N°276.

D'autres interventions ont été faites autour de cette demande en apportant des pièces favorables ou défavorables, à savoir les interventions N°368, 783 et 820

Les 23 interventions demandant de ne pas modifier le classement en Ac sont les suivantes :

108	218	240	250	255	258	262	315	370	386
513	514	569	572	596	661	700	701	707	715

716	717	719	730
-----	-----	-----	-----

À signaler que l'entreprise Bonin qui utilise la parcelle B0004 est une ICPE. Le document 2 joint à l'intervention 783 est la déclaration ICPE de 2016 qui a été remise au C-E le 1^{er} août 2025 par le demandeur.

Au dernier alinéa de la page 4, il est stipulé : "Distance par rapport au bâtiment occupé ou habité le plus proche : Comme constaté sur les plans fournis, il n'y a pas d'habitation à proximité de la zone de transit, les premières habitations se situant à approximativement 700,00 mètres".

Or, la Résidence d'Accueil et de Soins LE PERRON, juste de l'autre côté du cours d'eau mi-toyen, établissement fondé en 1883 ou RÉSIDENT plus de 350 personnes, est à 235 m du bord moyen de la parcelle B0004.

Il semble qu'il puisse donc y avoir une erreur.

2.5 Défavorable

Il s'agit de contributions où les intervenants expriment un avis défavorable sur tel ou tel sujet. Ces contributions sont intéressantes car elles donnent une certaine réponse de tonalité à des propositions élaborées dans le PLUi. Nous en avons recensé 24

41	64	65	69	75	121	178	358	360	369
386	397	473	570	587	588	616	623	624	627
628	631	690	736						

2.6 Documents complémentaires

Il s'agit de contributions qui apportent des documents complémentaires au dossier (listes SMVIC) ou à des interventions antérieures comme par exemple, l'intervention 420 du Syndicat d'irrigation drômois concernant le canal de la Bourne.

3	55	113	116	143	144	264	334	420	697
702									

2.7 Économie locale

Il s'agit en général d'interventions importantes relatives à des classements de zonage ou des points du règlement écrit qui peuvent poser problème quant à leurs applications. Il y en a 43 au total :

82	86	100	110	145	146	158	161	168	191
221	264	276	284	298	299	322	329	331	385
402	441	456	462	478	480	492	543	557	561
565	585	599	602	651	705	717	719	755	791
802	825	835							

La plupart de ces interventions méritent – mais ce n'est que l'avis de la commission – une attention particulière.

2.8 Emplacements réservés

Interventions diverses concernant les emplacements réservés, en général en les contestant ou en demandant de plus amples explications.

11	105	134	212	223	329	331	341	380	383
387	403	504	506	615	643	687	782		

La commission d'enquête attire l'attention sur l'ER de voirie sur la commune de Chevreières. Plusieurs contributions – 506, 331 – dont le tracé est contesté par les riverains. Nous nous interrogeons par ailleurs sur l'utilité de cette voirie malgré la construction en cours de la micro-crèche. Il est rappelé que l'artificialisation des terres ne passe pas seulement par la construction de bâtiments mais aussi par les infrastructures.

2.9 Environnement et pollution

Questions diverses et variées

309	355	375*	398	420	434	441	445	478	479
543*	554	569	570	588	703	726	755	785*	

Les contributions avec un astérisque concernent des demandes photovoltaïques. Ces demandes sont également mentionnées dans le chapitre « modification de règlement »

2.10 Erreur manifeste

Il a été recensé 54 contributions faisant état d'erreurs manifestes. Il nous est apparu utile de les lister aux fins d'analyses et d'éventuelles rectifications.

Certaines sont flagrantes comme des erreurs de numérotation des parcelles, oublis sur le fond du cadastre (bâtiments démolis à la fin de la guerre et qui sont toujours indiqués, bâtiments construits depuis des années et qui ne figurent toujours pas, Etc....)

18	22	24	59	63	68	80	89	90	92
96	98	106	108	119	140	141	152	154	165
248	285	286	287	291	295	303	329	357	366
395	407	410	419	436	437	450	466	467	479
517	535	542	579	594	612	683	691	692	694
793	797	813	814						

2.11 Favorable

Chapitre toujours agréable où les intervenants signalent leur satisfaction quant au travail accompli. Il n'y en a, hélas, qu'une douzaine

70	169	170	267	273	279	367	585	714	725
796	815								

2.12 Flore et faune

Questions variées sur le sujet, souvent en liaison avec les zonages. Il est à noter que c'est souvent un chapitre très fourni dans une enquête d'urbanisme mais que ça n'est vraiment pas le cas dans celle-ci. Il est vrai que le dossier est bien documenté sur le sujet

8	9	40	64	206	246	259	284	305	309
478	554								

2.13 Habitat léger

Nouvelles questions à l'ordre du jour d'une enquête d'urbanisme : en opposition avec les prix de l'immobilier et des locations de plus en plus difficiles à supporter par les nouvelles générations, au regard de leurs aspirations à des modes de vie plus simples et plus proches de la nature, les solutions d'habitat léger et « Tiny Houses » commencent à être envisagées.

D'autre part, les alternatives proposées par les toilettes sèches et les panneaux photovoltaïques permettent de plus en plus de solutions dans le domaine, avec des technologies qui s'affinent de plus en plus. Ce qui était du bricolage il y a quelques années devient réaliste.

Le moins qu'on puisse en dire, c'est que si la demande commence à s'exprimer (timidement), l'offre en provenance des communes de SMVIC est encore extrêmement confidentielle.

Pour information, le bilan de la concertation préalable fait état de l'habitat léger en ces termes : « *Habitat léger et innovations* »

Plusieurs contributions ont souligné l'intérêt pour des solutions d'habitat léger ou d'alternatives (tiny houses, maisons bioclimatiques, logements mobiles...) ainsi que la mise en place de STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées), qui pourraient répondre à des besoins spécifiques (habitat temporaire, touristique, etc.). Cependant, ces formes d'habitat sont particulières et soulèvent selon eux de nombreuses questions (déchets, fiscalité, réglementation...). »

7 interventions sur le sujet :

94	127	484	705	751	753	758
----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

2.14 Hors sujet

Il s'agit d'un chapitre inévitable sur la législation en vigueur, la santé des habitants (traitements phytosanitaires... et la circulation, domaine relevant de l'intercommunalité mais pas du PLUi.

A signaler l'intéressante contribution N° 544 proposant une structuration alternative de dépôts de déchets verts, hors sujet mais constructive. Une réponse serait sûrement bienvenue.

10	242	304	313	444	544	553	620	703	721
723	735								

2.15 Incomplet

En dehors des inévitables contributions anonymes qui exigent des réponses inenvoyables à leurs questions, il y a également les demandes de reclassement de parcelles où il manque le nom de la commune, la section (un numéro minéralogique de voiture sans les lettres est inutilisable, c'est pareil pour une parcelle !) ou même quelquefois le numéro !

Et il y a aussi quelques contributions qui annoncent des documents qui ne sont pas parvenus.

Les « incomplets » sont presque toujours issus du Web.

34 contributions :

4	76	86	216	381	404	414	422	424	426
433	490	579	580	600	634	635	636	646	647
680	688	773	788						

2.16 Information simple

Une enquête publique est ouverte à tous et le rôle des C-E est aussi d'informer. Surtout quand on remarque qu'il y a encore pas mal d'intervenants qui ne maîtrisent pas internet et, dans le cas particulier de l'enquête de ce PLUi, le moins qu'on puisse dire, c'est que bon nombre de citoyens sont tout bonnement noyés dans la complexité du dossier et le manque notoire de repères pour guider les recherches.

Profitons de l'occasion pour recommander deux actions en ce sens :

la première est d'organiser des réunions préparatoires avec France-Services pour qu'ils maîtrisent mieux l'outil informatique du PLUi quand les citoyens viennent les consulter

la seconde, c'est de préparer la consultation avec les médias locaux pour EXPLIQUER le pourquoi et le comment d'une EP, d'un PLUi, d'expliquer pourquoi des parcelles constructibles ne le sont plus, etc.

Un gros travail de pédagogie, hélas bien souvent oublié !

158 interventions sur les informations simples qu'ont souvent pu clarifier les C-E lors des permanences

14	16	20	23	28	32	35	36	38	51
53	55	60	67	71	72	77	78	87	90
91	94	99	102	104	111	122	124	126	128
131	133	135	137	138	150	153	155	159	160
162	163	164	167	170	171	172	173	179	184
190	201	204	207	208	211	213	214	216	217
220	225	226	228	229	232	237	238	239	260
261	265	272	278	288	293	297	307	311	312
313	314	317	318	319	320	323	324	325	326
330	337	339	342	351	363	365	375	390	409
411	416	418	451	452	463	471	485	488	504
507	511	512	526	527	531	532	541	597	605
607	611	642	645	650	651	652	654	666	667
668	669	680	681	683	685	722	732	742	744
747	750	764	775	776	777	780	790	796	798
801	807	808	809	812	822	824	826		

2.17 Modification règlement

Il s'agit de propositions ou demandes de modification du règlement écrit.

Beaucoup sont destinées à ajuster les activités ou les surfaces maximales

Mais il y a aussi des ajustements demandés pour les contraintes constructives (hauteurs, prospects, matériaux, etc.)

Plusieurs intervenants signalent que les toitures blanches, si efficaces en vue du réchauffement climatique, ne sont pas mentionnées ni proposées

Quelques interventions suggèrent aussi de résoudre des contradictions entre les différentes obligations du règlement écrit

Enfin, on retrouve dans ce chapitre les souhaits d'inclure le photovoltaïque sur des zones agricoles peu valorisables ou d'anciennes carrières. Sur ce point, il est clair que le règlement n'est pas assez fourni.

113	125	170	171	172	202	211	217	219	243
246	264	284	305	329	349	391	400	401	432
441	446	448	456	467	470	480	492	515	516
517	518	519	540	543	544	550	582	585	606
608	651	672	679	686	726	728	752	753	755
779	785	802	819	825	829	830	835		

2.18 OAP

C'est encore un sujet sensible, surtout dans la situation où les habitants découvrent ces plans d'ensemble pour lesquels ils semblent ne pas avoir été préparés. On peut donc imaginer leurs surprises !

Le sigle OAP ne figure pas une seule fois dans le bilan de la concertation et c'est un peu inquiétant !

Il y a 69 interventions concernant les OAP :

42	55	65	66	69	70	75	106	115	128
133	141	229	241	259	264	268	270	273	284
286	289	305	309	311	327	329	332	341	355
358	360	364	379	387	396	406	419	430	431
452	465	475	478	479	489	504	541	567	586
592	593	594	612	616	618	630	631	649	653
659	663	671	689	699	703	776	806	813	

Parmi les OAP, deux ont largement pris la vedette, l'OAP N°2 « centre village » de Choranche et dans une moindre mesure l'OAP 5 « Entrée de ville sud-ouest » de Vinay

Pour Choranche, notamment les contributions suivantes :

289	358	360	364	379	431	465	475	478	489
541	586	593	616	631	699				

2.19 Organisation de l'enquête

Ont été regroupées dans cette rubrique les interventions mettant en cause les choix de l'inter-communalité, sans distinction de catégorie. Par exemple, certaines sont liées à des demandes de modification de règlement

33 de ces interventions sont issues de messages e-mail ou d'interventions directes sur le site

75 contributions :

9	37	43	44	45	46	48	55	59	71
72	73	79	88	89	92	105	106	120	125
143	144	154	158	219	241	259	260	261	263
284	285	286	309	321	329	334	337	342	355
364	377	406	417	419	420	450	452	456	466
474	475	480	482	484	590	599	608	616	622
688	695	710	725	733	736	753	778	802	806
814	815	821	825	832					

2.20 PADD

Autant au chapitre OAP nous avons eu l'impression d'une totale surprise, au tant au niveau du PADD (abondamment évoqué dans la concertation préalable) la plupart des intervenants citent des éléments de ce document, montrant par là qu'ils lui trouvent une importance certaine

65	73	100	101	259	261	284	330	663
----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

À signaler que la contribution N°65 est une pétition collective signée d'un collectif citoyen qui nous est apparue intéressante

2.21 Patrimoine

Quelques interventions assez précises sur des bâtiments particuliers, des zonages, Etc.... relatifs au patrimoine. Cela peut renforcer le côté « qualité du bâti ancien » de la zone du PLUi qui a souvent été perçu lors de l'enquête.

73	145	154	209	291	320	327	371	377	385
408	413	417	426	427	428	439	440	482	498
515	516	517	518	521	557	678	690	705	752
778	800								

2.22 Paysages

Chapitre souvent lié au précédent mais où les intervenants considèrent le paysage comme un élément de l'environnement au même titre que la faune et la flore. Une vision qui peut être intéressante pour les auteurs du PLUi

107	145	206	277	284	309	330	445	468	478
492	518	570	690						

2.23 PDA (Périmètres Délimités des Abords)

Outre l'audition obligatoire des deux propriétaires de sites classés dont les PDA sont élaborés dans le PLUi et qui doivent être accompagnés de conclusions spécifiques dans le cadre de l'enquête unique, certaines interventions, demandent des aménagements ou que certains bâtiments particulièrement intéressants soit rajouté sur la liste liée au PLUi. S'y rajoutent des questions spécifiques, quant au traitement architectural des bâtiments dans les zones de protection.

279	377	408	428	439	440	498	515	516	517
800									

2.24 Propositions alternatives

Chapitre toujours intéressant dans la mesure où une enquête publique n'est pas seulement faite pour recueillir l'appréciation ou la contestation, mais et également faite pour que les propositions alternatives puissent être transmises au maître d'ouvrage. Même dans une grande enquête, comme celle-ci, il est assez rare d'en recueillir autant, ce qui accentue la perception du dynamisme de la population concernée.

38	70	109	113	125	211	219	223	259	264
265	267	276	278	284	304	309	329	367	431
434	445	446	478	493	531	533	590	592	601
602	620	630	643	653	659	703	726	810	

2.25 Réseaux

Trois contributions seulement sur ce chapitre, Les deux Premières émanent du syndicat d'irrigation drômois et concernent le canal de la Bourne, ses ouvrages et ses annexes. Ce canal prend en effet naissance en Isère, sur le périmètre du PLUi. La troisième reprend des éléments générateurs d'inondation dans l'agglomération de Saint Marcellin.

10	145	420
----	-----	-----

2.26 Schéma directeur assainissement

C'est une surprise sur ce dossier : le schéma directeur de l'assainissement est un des dossiers spécifiques de l'enquête publique unique, mais qui doit être l'objet de conclusions séparées.

Il s'avère que la population n'a eu pour cet aspect du dossier, pratiquement aucune participation.

Si le schéma directeur de l'assainissement avait été l'objet d'une enquête spécifique, sur le territoire de 47 communes, la commission est persuadée qu'il y aurait eu une participation bien plus importante sur le sujet.

Cette réflexion n'a pour but que d'instruire les autorités compétentes sur le fait que, dans une enquête unique, certains aspects peuvent en cacher d'autres.

Et encore, nous sommes dans le cas de deux interventions vraiment particulières, l'une (N°331) s'interroge sur un projet de raccordement d'eaux pluviales et l'autre (N°316) mentionne une solution d'assainissement individuel dans un cadre de changement de destination

2.27 Schéma directeur eau

C'est une autre surprise sur ce dossier : le schéma directeur de l'eau est un des dossiers spécifiques de l'enquête publique unique, mais qui doit être l'objet de conclusions séparées.

Il s'avère que la population n'a eu pour cet aspect du dossier, pratiquement aucune participation.

Si le schéma directeur de l'eau avait été l'objet d'une enquête spécifique, sur le territoire de 47 communes, la commission est persuadée qu'il y aurait eu une participation bien plus importante sur le sujet.

Cette réflexion n'a pour but que d'instruire les autorités compétentes sur le fait que, dans une enquête unique, certains aspects peuvent en cacher d'autres.

Il n'y a eu que quatre contributions. Deux d'entre elles concernent le syndicat d'irrigation drômois déjà cité, l'une d'elles (N°812) mentionne une pression d'eau faible dans sa commune, dû à un château d'eau d'une hauteur insuffisante et seule la dernière (N°355) aborde le sujet du schéma directeur de l'eau en posant des questions autour d'une OAP de Saint Lattier.

2.28 STECAL

Même si quelques contributeurs ont eu du mal à retrouver les arcanes des STECAL dans les documents du PLUi (le tome 3 du règlement écrit n'est pas une évidence), cette disposition légale qui permet des adaptations dans certains buts précis de la réglementation des zones agricoles intéresse, d'une part les projets touristiques et d'accueil du public et d'autre part, pour des activités complémentaires de l'agriculture, notamment artisanales.

23 contributions dans le cadre de ce chapitre et probablement 23 cas différents à traiter

17	30	79	127	175	179	104-	191	291	435
441	472	523	542	557	641	708	754	768	779
785	833	834							

2.29 Tourisme

21 contributions au niveau des activités touristiques (dont plusieurs sont également au chapitre STECAL), c'est extrêmement peu pour une zone aussi vaste et largement touristique (paysages, randonnées, montagne, gîtes et hébergement hôtelier, sites classés, Saint Antoine l'Abbaye.

17	30	73	82	110	127	147	154	175	180
191	291	385	438	468	498	557	602	708	768
811									

2.30 Zonage

C'est un peu la thématique fourre-tout où on a tendance à positionner les problèmes de classement quand on a du mal à les expliquer, voire à les comprendre.

C'est néanmoins un thème important.

193 contributions relèvent (certes, avec des nuances) de ce chapitre

8	9	27	28	29	40	42	57	59	65
66	67	68	69	73	75	78	79	81	82
83	85	86	87	94	95	100	101	102	103
105	107	120	121	123	127	129	130	132	136
141	142	158	164	168	169	175	181	182	187
188	189	192	193	194	206	221	223	224	231
233	234	235	236	239	241	259	264	269	270
276	277	284	291	298	299	306	327	329	331
332	333	336	341	343	344	346	347	348	350
351	352	353	354	364	368	371	375	377	381
390	395	398	400	401	402	406	420	436	438
445	455	466	468	480	486	498	502	503	505
508	509	533	543	545	553	569	587	589	594
599	603	604	607	609	610	611	612	622	623
624	626	627	628	640	643	644	648	649	653
655	658	659	660	664	667	673	675	690	698
699	708	712	719	728	735	738	741	745	746
748	749	753	758	777	780	782	784	785	797
800	804	806	810	813	814	816	817	818	819
821	825	832							

2.31 Abrogation des cartes communales

Aucune contribution n'a évoqué l'abrogation des cartes communales des quatre communes d'Auberives-en-Royans, Beauvoir-en-Royans, Chantesse et Chasselay.

Les respectivement 13, 4, 4 et 3 contributions recueillies lors des permanences dans ces quatre communes n'ont à aucun moment évoqué cette thématique.

Il est vrai que ces abrogations apparaissent de pure forme, les communes qui étaient déjà pourvues d'un PLU voyant purement et simplement le PLUi se substituer à l'actuel PLU communal.

2.32 Observations de la commission

La commission d'enquête constate avec satisfaction la richesse des contributions, qu'il s'agisse de prises de position, de critiques, de questions, ou même de propositions alternatives.

3 LES INTERVENTIONS DANS LEUR GLOBALITÉ

3.1 Points de vue particuliers de la commission

3.1.1 Compatibilité avec les documents d'ordre supérieur. (SCoT)

Le SCoT de la Grande Région de Grenoble a été approuvé le 21 décembre 2012 et est exécutoire depuis le 20 mars 2013. Le SCoT identifie différents secteurs dont le Sud Grésivaudan dont le périmètre s'identifie au périmètre de SMVIC.

Le comité syndical de l'Établissement Public du SCoT, par délibération en date du 21 novembre 2024, a prescrit sa mise en révision. Comme rappelé par le Président de l'Établissement Public du SCoT dans son avis en date du 13 mai 2025, c'est toutefois le SCoT de 2013, toujours en vigueur, avec lequel le PLUi Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité.

Le présent PLUi arrivant au terme de son élaboration, nous rappellerons néanmoins les grands objectifs énoncés pour cette révision du SCoT :

- Faire de la qualité du cadre de vie le premier facteur d'un aménagement favorable à la santé, rendre nos territoires plus accueillants, attractifs et résilients pour tous les habitants, usagers et acteurs du territoire ;
- Assurer la qualité d'accueil du territoire, en tenant compte des besoins des habitants dans leur diversité et de leurs modes de vie à tous les âges. Faire de l'horizon 2050 une opportunité pour renouveler les modalités de l'aménagement et les conditions de développement de la Grande Région de Grenoble ;
- Assurer les conditions favorables de développement des activités sur les territoires, dans un esprit de complémentarité pour la localisation des fonctions économiques, servicielles, commerciales, touristiques, agricoles et alimentaires ;
- Prendre en compte les spécificités et besoins des territoires montagnards de la Greg et accompagner la recomposition des liens entre plaine et montagne.

Extraits de la délibération du comité syndical du SCoT en date du 21 novembre 2024 prescrivant la révision du SCoT

Une note d'enjeu a été adressée le 7 juin 2022 articulant autour de 4 axes les enjeux d'articulation du PLUi avec le SCoT :

- la préservation et la valorisation durable des ressources naturelles, paysagères et agricoles, et le développement des pratiques touristiques ;
- la maîtrise et la modération de la consommation foncière ;
- l'intensification de l'urbanisation ;
- l'organisation de l'offre commerciale.

L'avis du SCoT sur le PLUi Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté

Par courrier en date du 13 mai 2025 accompagné de son annexe, l'Établissement Public du SCoT de la Grande Région de Grenoble a émis un « avis favorable au PLUi arrêté de Saint-Marcellin-Vercors-Isère-Communauté, tout en sollicitant l'apport de compléments de réponse aux remarques et observations soulevées ».

Ces remarques et observations sont exprimées comme suit :

1. La maîtrise du développement résidentiel et la modération de la consommation foncière

1.1 La hiérarchisation de l'armature urbaine

Dans la description des enjeux pour ces différents niveaux de polarité, l'objectif de revitalisation et de renouvellement urbain portés par ailleurs par l'ORT pourrait utilement venir compléter la qualification de la «ville-ressource» du pôle urbain central. Dans une perspective à 15 ans, l'ensemble de l'agglomération centrale est par ailleurs appelé à jouer un rôle moteur pour la transition urbaine du territoire, notamment dans un contexte d'adaptation au changement climatique, ce que la description plutôt fonctionnelle du PADD ne recouvre que partiellement (pages 12 et 13 du PADD), même si ces sujets sont abordés par ailleurs dans le projet.

1.2 La production de logements

L'argumentaire développé dans le rapport de présentation ne permet pas d'appréhender pleinement les effets de cet objectif sur le fonctionnement du territoire. De manière globale, le rapport de présentation décrit la ventilation théorique des capacités futures de consommation d'ENAF par type de pôles (tableau page 72 du livret 2 du Rapport de présentation). Cependant, les objectifs donnés par le SCoT ayant notamment pour fonction d'articuler la production de logement, la localisation du développement et le dimensionnement des enveloppes foncières communales, des compléments pourront être apportés et rendre plus visible la répartition présagée, par commune et/ou par types de pôles, pour l'accueil de nouveaux habitants, en articulation avec la disponibilité foncière.

1.3 La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par les espaces urbains mixtes

Le PLUI présente une enveloppe foncière équivalente à l'objectif donné par le SCoT. Au regard des objectifs de production de logements que le PLUI apporte par ailleurs, cela doit inviter l'intercommunalité à réaliser un suivi régulier de la consommation réelle future, afin de s'assurer de l'adéquation entre l'enveloppe foncière disponible dans le document d'urbanisme, les besoins réels en foncier pour la construction neuve et la consommation réelle observée.

1.4 La consommation d'espaces économiques

Des compléments pourront toutefois être apportés au rapport de présentation, notamment cartographiques, afin de localiser à l'échelle de l'EPCI les sites envisagés lorsqu'ils entraîneront une consommation des ENAF. Le rapport de présentation fait notamment ressortir que la partie Nord du territoire ne dispose plus de foncier disponible pour le développement économique; seule une lecture du plan de zonage permet, en l'état actuel, d'identifier, commune par commune, la localisation et les surfaces envisagées par le PLUI.

2. La localisation et la polarisation du développement

2.1. Situer le développement au sein des espaces potentiels de développement et définir des espaces préférentiels de développement de l'urbanisation

Concernant la transcription des espaces préférentiels du développement, il apparaît que le travail de délimitation n'a pas été réalisé dans le PLUi pour l'équivalent des pôles secondaires et locaux, ce qui représente 36 communes sur 47. Le choix a consisté à y appliquer un principe d'implantation en continuité de l'existant. Au regard des enjeux d'optimisation foncière, liés au gisement existant et à

la planification des nouveaux logements, il paraît opportun de renforcer l'argumentation du PLUI en montrant en quoi le zonage définit dans une logique de maîtrise de l'étalement urbain, s'appuie sur les principes de polarisation du SCoT par l'espace préférentiel et en est une traduction. À toutes fins utiles, une représentation graphique pourrait être proposée dans le rapport de présentation à une échelle permettant d'apprécier les secteurs retenus des communes.

2.2. Circonscrire l'impact des constructions dans les espaces naturels, agricoles et forestiers

Il sera recommandé en application du SCoT d'adopter d'une part une interdiction de toute construction au sein des zones centrales des corridors et d'adopter un recul de 5 m supplémentaires de part et d'autre des cours d'eau et tronçons de cours d'eau reconnus comme réservoirs de biodiversité. D'autre part, il peut être justifié de maintenir les capacités de constructions agricoles dans les zones As et Ns, y compris lorsqu'elles traduisent des corridors écologiques: ces constructions et abris peuvent en effet conditionner l'activité d'élevage et le bon fonctionnement des pelouses sèches des Znieff de type 1. Néanmoins, afin de préserver les continuités écologiques, il est recommandé d'ajouter au zonage de ces espaces des trames d'inconstructibilité correspondant aux éléments de la TVB assurant cette fonction : haies, bois et bosquets. etc.

Par ailleurs, le PLUI identifie environ 1 200 bâtiments d'habitations existants en zone A et N ; leur extension est permise dans la limite de 40 m² voire au sein du volume existant lorsqu'elles sont situées au sein d'espaces naturels ou agricoles protégés (AS ou NS). Les annexes sont par ailleurs autorisées jusqu'à 100 m² cumulés d'emprise au sol, ce qui, dans ces proportions, semble contradictoire avec les objectifs du SCoT visant à limiter le développement des constructions dans les espaces naturels et agricoles, avec le risque de voir certaines annexes devenir des habitations supplémentaires.

Dans le cadre des projets touristiques et/ou sportifs incluant des surfaces de stationnement, l'intégration de dispositions visant à limiter les surfaces imperméabilisées sera fortement recommandée, en particulier dans les zones AS et NS recouvrant par ailleurs des enjeux de protection.

2.3. Favoriser le développement urbain dans les quartiers de gare Pas d'observation. Compatibilité reconnue.

2.4. Organiser l'offre commerciale de façon complémentaire entre les pôles du territoire

L'analyse de l'atlas [de la diversité commerciale] montre des ajustements par rapport aux Zacom définies par le DAC, visant à en préciser les contours au regard des situations commerciales observées, sans remettre en cause leur compatibilité avec le SCoT :

(...)

-
- Repositionnement de la Zacom 3 de Saint-Marcellin (zone de noyers) sur la zone d'activité de Tréry Nord, située le long de l'échangeur autoroutier : en application du SCoT, il est recommandé d'accompagner cette relocalisation de dispositions visant à appliquer l'orientation du SCoT: « veiller à la qualité de l'intégration paysagère et urbaine des zones d'activité autour des échangeurs » (DOO page 199) ;

- La traduction des surfaces de vente maximum par établissement :
- Le principe général de 800 à 1 000 m² pour les grandes et moyennes surfaces (GMS) : les GMS peuvent autant relever du commerce de proximité que de non-proximité or le livret 4 précise que ces surfaces maximales concernent « notamment les zones économiques à vocation commerciale dont certaines sont identifiées comme des ZACOM 3 au SCoT » (page 226). Le développement du commerce de proximité au sein des Zacom 3 relevant de l'exception (DOO page 429), il serait nécessaire de préciser que ces surfaces s'appliquent aux commerces de non-proximité.
- L'usage du tableau des surfaces commerciales maximales présenté pages 223-224-225 du livret 4, dont le texte d'accompagnement précise qu'il sert de référence pour l'encadrement des surfaces de plancher des établissements dans les Zacom 3, pour les communes de Saint-Marcellin, Saint-Sauveur, Chatte, Vinay, Saint-Just-de-Claix et Saint-Romans mais dont les colonnes précisent, au contraire, que les valeurs s'entendent « hors Zacom 3 ». Un ajustement des explications en cohérence avec les objectifs du DAC permettra leur bonne mise en œuvre dans le PLUi.

3. La production d'une offre de logements accessible répartie de manière équilibrée sur le territoire

Au regard des enjeux posés par le diagnostic, de l'ambition du PADD et des 91 OAP prévues par le PLUi, dont certaines d'une ampleur importante en nombre de logements (en particulier les OAP en construction neuves suivantes: 60 logements à L'Albenc, 54 logements à Chatte, 60 logements à Saint-Gervais, 69 logements à Saint-Hilaire-du-Rosier, 39 logements à Saint-Marcellin, 28 et 30 logements à Saint-Quentin-sur-Isère, 88 logements à Saint-Sauveur), les moyens développés par le PLUi afin d'atteindre les objectifs inscrits dans le PADD semblent en la matière insuffisants et gagneraient à pouvoir s'appuyer sur des compléments dans la version finale du document.

Logement

Rappel des objectifs et orientations du SCoT en matière de logements neufs

Des objectifs de construction de logements neufs sont donc définis, au prorata des habitants et différenciés selon les secteurs et la nature de leurs pôles.

Tableau récapitulatif des objectifs de construction de logements neufs pour le secteur du Sud Grésivaudan dans le SCoT:

Ces objectifs s'appliquent à chaque commune. Toutefois, ils peuvent être mutualisés à l'échelle intercommunale et la collectivité peut ainsi adapter la programmation de logements en fonction des contextes urbains et fonciers locaux, du recalage des besoins en logements par bassins de vie et de ses choix de développement (DOO page 298).

Avec une population de 45 000 habitants en 2020 selon le rapport du PLUi, c'est environ 250 logements par an qui seraient à réaliser en application du SCoT (3750 sur les 15 ans du PLU). Toutefois, le bilan du SCoT réalisé en 2024 a montré qu'aucun des territoires de la Greg, en dehors du Pays Voironnais, n'était parvenu à atteindre l'objectif inscrit dans le DOO sur la période 2013-2022. Sur le Sud Grésivaudan, la production réelle a été d'une moyenne de 110 logements par an.

Espaces économiques

Rappel des objectifs et orientations du SCoT

Pour contribuer au rééquilibrage des territoires, une répartition de la surface maximale d'espaces économiques prévue à l'horizon 2030 est définie par secteur dans le SCoT. Elle est de 70 ha à l'horizon 2030, pour le secteur Sud Grésivaudan.

Le SCoT précise qu'il appartient à chaque secteur de répartir l'offre maximale par commune, à travers un document approprié. En application des objectifs du SCoT, l'intercommunalité a délibéré le 7 juin 2019 pour répartir 71 ha de foncier économique auprès de 13 communes, à l'horizon 2030.

Dans le cadre de sa trajectoire vers le ZAN, le PLUi présente une enveloppe mutualisée de 65 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, au titre du développement économique (projets artisanaux, industriels, commerciaux et touristiques). Le livret 2 du Rapport de présentation fait par ailleurs état d'un gisement restant de 38 ha issu des surfaces réparties en 2019, soit un total de 103 ha.

Reposant sur un horizon à 2041 et en l'absence d'objectifs donnés par le SCoT au-delà de 2030, cette enveloppe peut sembler cohérente, dans le prolongement du rythme de consommation d'espace par les zones d'activité économiques observé.

La commission d'enquête demande à SMVIC de se préciser les réponses qu'elle compte apporter aux remarques et observations émises par l'Établissement Public du SCoT de la Grande Région de Grenoble reprises ci-dessus.

3.1.2 Le PLUi et Les Risques.

3.1.2.1 Sur la forme du PLU et des risques

Dans le préambule du tome I, dans le chapitre « précautions de lecture » il est indiqué au troisième alinéa : « sauf mention contraire, en cas de contradiction entre une règle particulière et une règle de portée générale, la règle particulière prévaut sur la règle de portée générale. Toutefois le règlement des risques (présentés dans le tome I du règlement) prévaut sur toute autre prescription d'urbanisme. ».

En fait ne s'agit-il pas plutôt du tome IV ?

3.1.2.2 Sur le fond.

Une fois évoqué que le règlement des risques l'emporte sur le règlement écrit du plan local d'urbanisme qui n'y est pas intégré, le préambule du règlement des risques dits que ce règlement comprend par ailleurs des documents graphiques :

- le plan des risques naturels (B 1),
- le plan des risques dus à l'existence et à la présence d'humains ou risques anthropiques (B 2),
- des plans de zonage (À)
- et des plans patrimoines paysage (C). Pour ces derniers on se demande ce qu'ils font dans la définition des risques.

Il est précisé en page trois du règlement des risques que ce règlement de construction des risques ne s'applique pas aux communes de Chatte et des communes de L'Albenc, la rivière, Poliéna, Saint-Gervais et Saint-Quentin sur Isère. Dans ces communes couvertes par un plan de prévention des risques naturels ou inondation, s'appliquera par priorité le plan de prévention des risques approuvé par le préfet après enquête publique.

On est également surpris que le secteur de la Moissène ayant fait l'objet d'une modélisation hydraulique par le syndicat SYMBHi, sur la commune de Saint-Vérand, fasse l'objet d'un traitement différencié. (Page trois, tome 4 règlements des risques)

La carte des aléas a été établie par commune, ce qui est facile d'utilisation mais l'absence de parcellaire cadastral en superposition manque, sans doute parce que notamment en zone de montagne la cartographie de l'institut géographique national, et des photos aériennes (IGN) discordent parfois de manière importante de la cartographie cadastrale.

Les plans de transcription des risques ont été établis par commune.

Les plans des risques liés à la présence humaine ou risques anthropiques sont eux établis par carroyage avec coupure pleine.

Les plans de zonage (de risques) sont bien établis eux aussi, par homogénéité avec les plans de zonage graphique d'urbanisme en carroyage à coupure pleine.

Cette approche technique voire technocratique est confuse et difficile à utiliser par les particuliers et conduira à de nombreuses difficultés d'instruction.

Par ailleurs nous avons provoqué une réunion avec le service de la préfecture Restauration des Terrains de Montagne sur les risques, les Aléas dans le cadre de l'enquête publique pour le Plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes « Saint Marcellin Vercors Communauté et avons établi le compte rendu qui suit.

Étaient présents Monsieur Darlet, vice-président chargé du plan local d'urbanisme intercommunal Monsieur Perrot-Berthon secrétaire général de la Communauté de Communes assisté de Monsieur Alric Bonvallet permanent du service sur l'urbanisme conceptuel de la communauté de communes et en Visio d'un responsable de l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise. Étaient présents les 3 commissaires enquêteurs Bourguignon, Dalberto et Mazereel.

Nous questionnons Monsieur Yannick Robert pour savoir dans quel contexte de loi ont été établies les cartes des aléas et dans quelles conditions elles seraient opposables.

Historiquement, il y avait de vieilles cartes basées sur l'article désormais abrogé R 111 – 3 du code de l'urbanisme. « La construction sur des terrains exposés à un risque /a/naturel/a/décr. 755// tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanches, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales. »

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n° 59-701 du 6 juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du conseil municipal et de la commission départementale d'urbanisme. »

Avant 1975. Il s'agissait de proto-cartes très sommaires.

De 1970 à 1992, 1993, 115 cartes sur les 532 communes de l'Isère ont été réalisées mais il s'agissait principalement des zones de montagne et des zones pré alpines.

Après 1976, il a été « prescrit » des « cartes des aléas » dans les plans d'occupation des sols.

Après 1992, il y a eu des Plans d'Exposition aux Risques, mais ceux-ci ne concernaient que des mesures individuelles et ce système-là a été abandonné.

Après 1995, soit après notamment les catastrophes naturelles de Nîmes et Vaison-la-Romaine, la procédure a été corrigée et les plans de Prévention des Risques Naturels ont été véritablement

mis en œuvre. Il fût alors préconisé des mesures collectives notamment pour les zones de montagne, les zones de plaines et les zones inondables.

Ainsi, il aurait fallu élaborer dix plans de prévention des risques par an, mais l'administration d'État n'en a pas les moyens financiers.

Il est tout d'abord rappelé que la législation sur les risques a évolué fortement à partir de la loi Barnier (Loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement).

En 2003, la loi Bachelot (Loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des Risques Technologiques et naturels et à la réparation des dommages) a repris et étendu l'établissement des Plans de Prévention des Risques Naturels aux Risques Technologiques.

Toutefois, il n'y avait pas de possibilité économique d'établir les plans de prévention des risques pour chacune des communes qui pourraient être concernées. Ainsi on a pu observer que seulement dix Plans de Prévention des Risques par an étaient possibles entre 1995 et 2005.

La répartition des compétences pour l'élaboration des Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles a été répartie comme suit :

1. pour les écoulements gravitaires, c'est le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) et le CEREMA qui sont en charge. Sur l'Isère, ils ont confié leur mission au service Restauration des Terrains de Montagne (RTM) dépendant de L'Office National des Forêts (ONF).
2. La DDT, après fusion de la Direction Départementale de l'Équipement et de la Direction Départementale de l'Agriculture ont en charge, comme anciennement la direction départementale de l'agriculture, des inondations et des rivières.

Mais il aurait fallu doubler les effectifs de l'administration pour pouvoir doter les communes d'un Plan de Prévention des Risques Naturels.

Par ailleurs, si la durée d'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels avant 2005 était d'environ un an, à 1,5 an, depuis avec ensuite le délai du formalisme réglementaire pour l'approbation, on a des désormais des délais nécessaires de 2 à 3 ans.

En 1997, la Mission Interministérielle sur les Risques Naturels (MIRNAT), assurait la coordination pour cette mise en œuvre. Elle a été dissoute en 2009, après la fusion des DDE et des DDA avec la DDT intervenue entre 2008 et 2009.

Depuis 1997 donc c'est le service Restauration des Terrains de Montagne dépendant de l'Office national des forêts associées à la sécurité civile qui est le pilote pour la gestion des risques (ou ici assistant Maître d'ouvrage pour la communauté de communes).

Compte tenu de l'impossibilité de réaliser des Plans de Prévention des Risques dans toutes les communes, il a alors été arbitré et reconnu comme prioritaire les Plans de Prévention Multi-risques telle que sur les zones de montagne et de haute montagne. Il en va ainsi de l'Oisans, du massif de Belledonne, du Grésivaudan, de la Chartreuse et du Vercors, mais uniquement côté Grenoble. Plus aucun autres Plans de Prévention des Risques Naturels n'ont été lancés.

S'agissant de l'urbanisme et des communes, depuis la loi solidarité et renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, il y a eu beaucoup plus de Plans Locaux d'Urbanisme. A cette occasion, l'État, qui a la compétence des risques, a recommandé d'établir à l'occasion de la mise en œuvre de chaque PLU des « cartes des aléas » avec un « guide de traduction » fut également proposé un projet de « règlement de construction » spécifique au risque à adapter dans chaque plan local d'urbanisme et ici, un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Il est dès lors admis que les cartes des aléas correspondent à des « PPR Light » auquel l'administration d'État apporte son concours, notamment par les « chargés d'aménagement » de la DDT.

Un progrès technique important est advenu avec la couverture par des photographies aériennes par la méthode de « lidar » qui permet « d'effacer » la végétation et donne une bien meilleure représentation du sol et donc du relief. Ainsi la plupart des PLU qui sont en cours de réalisation ont été réalisés pour une cartographie de risque d'aléa, basée à partir des relevés « Lidar ». L'administration d'État n'a toutefois pas les moyens, seule, d'établir ces cartes.

Sur le plan du financement, jusqu'à 2010 à 2011, le département de l'Isère a financé partiellement l'étude de ces risques, et également l'établissement de ces cartes des aléas. Mais le département de l'Isère depuis, ayant en charge les voiries qui coûtent très cher, s'est désengagé de ces aides aux communes pour l'urbanisme et l'établissement des cartes des aléas. On note au passage que c'est à l'époque où le département a changé de couleur politique.

Ainsi après 2005 dans les faits, il n'y a plus aucune prescription de plan de prévention des risques naturels. On notera ici qu'il s'agit désormais de dossiers très complexes pour lequel la durée d'instruction est souvent d'environ 6 ans.

Depuis, seuls trois Plans de Prévention des Risques ont été mis en œuvre sur l'Isère : Voiron, actuellement à l'enquête après 7 ans d'études. Un plan de prévention des risques multicommunal « avalanches » intervient sur la partie sud de l'Oisans. Le plan de prévention des risques Bourg d'Oisans, commencé en 2000 vient seulement d'être terminé en 2022.

Depuis 2011, il n'y a donc plus de financement du département.

Mais un financement a pu être obtenu par l'intermédiaire du fond « Barnier ». Ainsi chaque année 30 à 40 cartes des aléas peuvent être établies. On rappellera ici que ce financement est important puisqu'il a été de 470 000 euros pour la communauté de communes avec une prise en charge pour moitié soit 235 000 € par le fonds Barnier. Il s'agit d'une prescription de la Direction Régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement DREAL Auvergne Rhône-Alpes, services déconcentrés de l'État français. Ainsi c'est 50 % de la dépense pour la communauté de communes Saint-Martin Vercors Isère communauté qui a été prise en charge par l'État.

Sur le problème de l'annexion des cartes des aléas au plan local d'urbanisme intercommunal : Bien sûr l'idéal aurait été d'avoir un Plan de Prévention des Risques Naturels sur les communes sensibles. Ce plan de prévention s'imposerait alors comme servitude légale au plan local d'urbanisme intercommunal. Mais le budget de l'État ne permet pas.

Un grand nombre de territoires ne sont toutefois pas couverts par des PPR et tous ne le seront pas : il est donc important d'avoir à l'esprit que les collectivités territoriales sont, quoi qu'il en soit, tenues, au titre de l'article L101-2 du code de l'urbanisme de prendre en compte les risques dans leurs différentes décisions d'aménagement, qu'il s'agisse de l'élaboration de leurs documents de planification ici le PLUi ou lors de l'instruction des demandes d'autorisation au en urbanisme opérationnel.

L'article L 101 – 2 du code de l'urbanisme comprend bien l'obligation de prendre en compte les risques dans l'établissement d'un plan local d'urbanisme intercommunal.

L101-2 du code de l'Urbanisme : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :...

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ; »

Reste la question que ça n'est pas au maire de reconnaître qu'il y a un risque. C'est la raison pour laquelle une doctrine datant de 1998, à l'époque, par la mission interministérielle concernant les risques naturels (MIRNAT) a préconisé que soit établie à l'occasion de tout

établissement d'un Plan Local d'Urbanisme une « carte des aléas ». Une méthodologie a été proposée pour que l'ensemble des cartes des aléas soient toutes établies dans les mêmes conditions.

Il y a donc une interface entre la carte des aléas qui ne sera pas opposable en tant que telle et le plan de zonage qui lui sera bien opposable. Ce sont les plans dénommés « transcriptions » qui constituent le lien entre la carte des aléas et le plan de zonage d'urbanisme.

Par ailleurs, l'administration d'État a proposé et obtenu que le plan local d'urbanisme intercommunal intègre un règlement spécifique zone d'aléa dont le canevas a été proposé par la DDT. Ce règlement qui a été réécrit en 2017, n'interdirait pas une adaptation à une situation particulière que devra appréhender la communauté de communes de Saint-Marcellin.

C'est la raison pour laquelle, devant l'impossibilité économique et financière pour l'État d'établir des plans de prévention des risques dans la plupart des communes éventuellement concernées, l'établissement des cartes des aléas a été généralisé. S'il a bien été instillé par l'État, il ne permettrait pas la reconnaissance de risques, sans la procédure d'un plan de prévention des risques naturels, lui de la seule compétence de l'État.

Pour autant, l'État n'émet ainsi pas d'avis défavorable s'agissant de ces « aléas », mais seulement des réserves.

Il est précisé par ailleurs que seul le « retrait gonflement des argiles » peut permettre de demander un rapport géotechnique ou Hydro géotechnique, notamment par les assureurs. À défaut, les assureurs ne veulent pas prendre en compte le risque « retrait gonflement des argiles ». Ils estiment en effet que dans un tel secteur, il ne s'agit plus d'un phénomène assurable mais d'un risque « certain » donc non assurable sauf s'il est justifié d'un rapport Hydro géotechnique (favorable).

A également été soulevé auprès des commissaires-enquêteurs, le problème de l'absence de superposition du cadastre, aux cartes des aléas, ce qui rend leur lisibilité difficile. Il est objecté qu'il y a des cadastres de montagne qui sont de très piètre qualité et on a pu observer des décalages entre le cadastre et la réalité, jusqu'à 35 m. Le cadastre étant alors particulièrement faux, la représentation des aléas sur un plan de cadastre a donc été écartée pour conserver uniquement la représentation des aléas sur un fond de plan de cartes de l'institut géographique national.

Il devra être donc confirmé que la communauté de communes Saint-Marcellin Vercors Isère communauté entend bien assumer l'établissement des cartes des aléas, leur transcription sur un « plan de transcription des risques » qui certes ne sera pas opposable et leur prise en compte pour l'établissement des plans de zonage d'urbanisme, urbanisme qui lui est bien dans la compétence des communes. Il sera confirmé que la communauté de communes intègre aussi un règlement de construction spécifique aux zones d'aléas, proposé par l'État, document séparé du règlement de construction général.

Il sera également ajouté que les cartes des aléas ne rentrant pas dans un cadre légal et réglementaire, comme le serait un plan de prévention des risques naturels prévisibles avec prise en compte des enjeux et soumission à une enquête publique. Cette carte des aléas ne constitue toutefois que des études sommaires à l'échelle des communes.

En tant que de besoin des études plus détaillées pourront être fournies soit par la commune, soit par le bénéficiaire, afin d'affiner l'aléa et de l'adapter à la situation précise du terrain. Il s'agira alors de présenter notamment un plan de nivellement plus détaillé du secteur et d'une étude Hydro géotechnique plus fouillée.

L'idéal serait que ce soit le même bureau d'études qui a réalisé l'étude générale pour la carte des aléas et établisse cette nouvelle étude plus détaillée.

Enfin cette nouvelle étude d'aléa plus détaillée devra être partagée avec le service Restauration des Terrains de Montagne, représentant l'État, pour introduction dans le plan de zonage urbanistique.

3.1.3 Le Règlement écrit et graphique du PLUi

3.1.3.1 Sur la forme.

Sur le règlement écrit

Le règlement écrit comprend quatre tomes :

- Tome 1 prescriptions communes applicables à l'ensemble des zones.
- Tome 2 règlements des zones. Ce tome comprend 293 pages
- Tome 3 prescriptions applicables à des contextes particuliers et autres servitudes d'urbanisme.
- Tome 4 règlement des risques : le tome 4 règlements des risques comprend 348 pages.

Règlement écrit page de garde identique Sur la forme toutes les pages de garde des quatre tomes sont identiques et devront être différenciées.

Obligation de logement social

Il est regrettable que cette information importante pour toute opération ne soit pas mentionnée dans le tome 2 : règlement des zones mais figure dans le tome 3 après les nuanciers de couleurs (Prescriptions applicables à des contextes particuliers et autres servitudes d'urbanisme). Certes cette information apparaît bien dans les OAP concernées.

Dans le tome 2 : règlement des zones un « chapeau » ou un paragraphe introductif devrait préciser les grandes lignes de la zone en question par exemple zone pavillonnaire zone économique, zone d'activités artisanales, zone industrielle, zone agricole, zone naturelle. En effet pour chaque zone article 1 figure bien ce qui interdit et l'article 2 figure bien ce qui est autorisé sous condition, mais on ne voit aucun endroit ce qui est autorisé de manière courante. Un paragraphe introductif serait donc bienvenu. Il s'agit notamment de différencier la zone UF.

Sur le règlement graphique (plan)

Il faudrait différencier dans la légende les secteurs d'habitat pavillonnaire UD1, UD1h, UD 2, Ud2h, UD 3, UD 3, UD3h (principales caractéristiques)

Si l'on comprend bien l'organisation des zones de dense à plus diffuse de UA un UD, on comprend mal que la zone UF qui concerne les habitats groupés soit située entre les zones UC et UD, pavillonnaires.

De la même manière la zone E « ensemble habitat collectif » ne respecte aucune logique dans la décroissance de densité.

Toujours sur le plan il devrait être mentionné le nom des communes, les principaux hameaux, les lieux-dits, et le nom des routes départementales et communales ce qui permettrait de mieux se repérer. En effet on a bien compris que le découpage du plan local d'urbanisme intercommunal en secteurs rectangulaires avec des coupures pleines permettait de mieux faire passer le concept d'un plan local d'urbanisme désormais intercommunal. Mais le repérage en est difficile

avec le carroyage proposé. Toutefois ces planches présentent une marge de recouvrement permettant une bonne liaison des planches connectées et une bonne lecture.

Éviter toute couleur jaune qui ne « vienne » pas en photocopie noir et blanc dans un souci d'économie pour le lecteur utilisateur. Sinon les documents sont bien lisibles pour un document d'une telle importance.

Ce complément a, semble-t-il déjà été réalisé, hors du dossier tel qu'il a été arrêté, mais devra figurer dans les documents approuvés.

3.1.3.2 Sur le fond.

Transformation des bâtiments agricoles en habitation quand ils n'ont plus cet usage.

En nombre de contributions, c'est sans doute la transformation des bâtiments de dépendance agricole en zone agricole quand ils n'ont plus d'usage agricole qui a posé le plus de difficultés. En effet il semblerait que toutes les analyses qui ont a priori bien été effectuées, commune par commune, n'aient pas été figurées sur le plan de zonage par un pointillé de couleur rouge et un hachurage rouge. Ces bâtiments n'ont également pas été liaisonnés avec des références cadastrales et figurés sur une liste récapitulative obligatoire.

Mais sur le fond la plupart des communes consultées ont indiqué avoir bien effectué ces analyses et qu'il ne s'agirait que d'un problème de forme et de retranscription.

Chapeau ou paragraphe introductif de chaque zone

Sur le fond, le secteur de la communauté de communes est un secteur où on observe majoritairement un habitat individuel et un habitat composé d'anciennes propriétés agricoles que le regroupement ne permet plus de maintenir aujourd'hui. Or pour l'ensemble des zones pour lequel il est prévu une densification et notamment dans toutes les orientations d'aménagement et de programmation ce type d'habitat individuel pavillonnaire est désormais proscrit. Le rapport de présentation, voire un paragraphe introductif dans le règlement écrit des zones mériterait que soit attirée l'attention sur cette volonté politique de changer de type d'habitat. Il s'agirait notamment d'indiquer que l'urbanisation ne doit désormais plus se réaliser en extension mais soit en renouvellement urbain soit en densification.

Emprise au sol

Il est regrettable que la définition des coefficients maximums d'emprise au sol c'est-à-dire le rapport entre la surface d'emprise au sol des bâtiments figure dans les dispositions générales et non dans chaque zone. CES minimal, page 68 du tome 1, page 70 du tome 1 : règles graphiques d'emprise au sol

Hauteurs

Pour les annexes il faut essayer d'harmoniser les hauteurs afin de simplifier l'instruction par les services pourquoi ne pas proposer comme cela est le cas régulièrement une hauteur de 3,50 m, en tout point ce qui permettrait l'édification d'un pignon sur limite.

Harmoniser dans toutes les zones la longueur sur limite à 7 m comme pour les autres constructions.

Sur les hauteurs des constructions projetées on note majoritairement une limitation des hauteurs à R+1, R+1 + combles et R+2, ce qui devrait garantir la communauté de communes, des critiques en ce qui concerne la création de troubles anormaux de voisinage. On admet en effet comme non critiquable la construction à des hauteurs identiques au voisinage. Mais il s'agit là de règles de droit privé qui seront appréciées par la juridiction judiciaire et non par une

éventuelle plainte auprès de la communauté de communes devant le tribunal administratif. On rappellera ici il s'agit d'une évolution normale de l'urbanisation : quand on habite en centre village ou en ville on doit s'attendre à des troubles de voisinage (certes non anormaux).

Notamment dans le centre-ville de Vinay Il est justifié qu'un immeuble de seulement R + 1 serait impossible économiquement à réaliser à Vinay.

Mais selon nous le zonage a été voulu pour correspondre à la hauteur moyenne des villas situées au voisinage, qui sont seulement de R+1.

La zone UD 1 Prévoit une hauteur de 9 m à l'héberge et 12 m au faîtage et 10 m au sommet du dernier acrotère dans le cas de toitures-terrasses a priori prévu ici sans attique, pour la zone UD 1

La zone UF 1 permet une hauteur de trois niveaux, et même, trois niveaux plus attiques, en cas de toit terrasse.

Il nous faut ici évoquer que le trouble de voisinage lié à cette éventuelle aggravation des hauteurs d'un niveau ne serait pas pour nous un trouble anormal de voisinage dans ces secteurs au cœur de ville.

Dans le rapport de présentation les conclusions du diagnostic, mettent en évidence :

- Page 21« adaptation du logement en direction du grand âge ...
- L'amélioration de la diversité de l'offre de logements pour répondre aux besoins de petits logements (Jeunes et personnes âgées)...
- La garantie d'un parcours résidentiel réalisable au sein du territoire...

Selon nous, les constructions de R + 1 conviennent parfaitement aux villas individuelles mais pas aux immeubles projetant des appartements plus petits.

Rapport de présentation Page 24 et 25:

- un territoire en carence de logements de petite taille.

« Or avec un desserrement des ménages plus rapide qu'à l'échelle iséroise et un vieillissement particulièrement marqué, un besoin en logement de petite taille se fait ressentir. Les logements de type T2 et T3 représentent aujourd'hui moins d'un quart des logements du territoire et pourtant il s'agit du type de logement particulièrement prisé, en particulier des personnes âgées, des jeunes en des cohabitations ou encore des familles monoparentales. »

Ainsi ces offres de logements variés pressentis par le rapport de présentation ne peuvent se réaliser que dans des opérations d'immeubles collectifs ou certes, où il pourrait néanmoins y avoir une majorité de logements de type T3.

En page 53 du rapport de présentation sur l'analyse et la trajectoire foncière il est indiqué que pour les zones UD1, UD2 et UD3, les hauteurs fixées pour « assurer la préservation de la morphologie initiale des secteurs pavillonnaires permettent néanmoins un R+1 ou R plus 2 avec combles/attique, selon la sous-zone UD 4. 1. Il est ajouté ce développement vertical est cohérent avec une densification limitée tout en conservant l'échelle résidentielle.

En page 57 du rapport de présentation il est relevé qu'il faut renforcer la densité verticale.

Or selon nous les zonages projetés ne font que reproduire la hauteur des bâtiments existants et sont donc non compatibles avec les prescriptions du rapport de présentation;

S'agissant des toitures-terrasses et des toitures traditionnelles à deux pans on rappellera que les attiques s'inscrivent dans un « profil » de toiture à deux pans.

On rappellera que le bâti traditionnel du secteur comprend majoritairement des toitures à deux pans (ou quatre pans) et que les toitures-terrasses si elles permettent de placer des dispositifs de panneaux solaires ne sont pas habituelles jusqu'à maintenant.

On rappellera également que l'étanchéité des toitures ne fait l'objet que d'une garantie décennale alors qu'un toit en tuiles bien construit peut durer 80 ans...

Nous préconisons donc d'autoriser dans les centres-villes des immeubles de R+2 pour satisfaire à une compatibilité d'une part avec le rapport de présentation et d'autre part avec la réglementation nationale tendant à économiser le foncier par une densification et un renouvellement urbain.

Nous déconseillons d'autoriser des attiques en niveau supérieur qui porterait partiellement le nombre de niveaux à quatre.

Nous renverrons la gestion de l'éventuel trouble anormal de voisinage, de droit privé, à la nécessaire concertation des voisins et bonne conception des projets d'immeubles au droit des habitations individuelles de type R+1 existantes.

Pour les distances de recul entre deux bâtiments sur une même propriété.

Là encore ces règles sont inhabituelles alors on doit économiser l'espace on rappellera que ces règles de distance entre les bâtiments étaient prévues à l'origine pour éviter la propagation des incendies ! La distance proposée donne à 9 m dans la zone UF1 mais à 6 m dans la zone UF2 peuvent être toutes deux être réduites à 4 m.

Pour la zone UY

S'agissant de la logistique en article UY 2 les entrepôts sont limités à 1500 m² de surface de plancher ce qui est surprenant et incohérent. Ce maximum de surface constructible sera supprimé.

Apparemment il n'est pas fixé de maximum pour les ateliers de production industrielle, mais cela irait mieux en le disant.

Comme pour les autres zones comme nous l'avons déjà relevé le règlement sera complété d'un chapeau ou d'un paragraphe introductif indiquant quelles sont les destinations principales de cette zone.

S'agissant des règles de volumétrie et d'implantation des constructions article UY4 :

- La hauteur de 15 m peut aisément être portée à 20 m tel que pour l'établissement industriel Fromeca de Saint-Just de Claix contribution 825 sur la commune d'Auberives en Royans.
- La distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques si elle correspond bien à un recul de 5 m, habituels en matière d'habitation dit qu'il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques – mais seulement – pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Mais il faut indiquer que pour les entrées de sites un recul très important doit être prévu pour le stationnement ou l'arrêt, des véhicules de livraison semi-remorques, hors chaussée. La partie de la phrase après locaux techniques et industriels : « des administrations publiques et assimilés » pourrait avantageusement être supprimée, renvoyant à la conception architecturale des permis de construire.
- l'implantation par rapport aux limites séparatives reprend la règle nationale " $L > ou = H/2$, Sans pouvoir être inférieur à 3 m" du règlement national d'urbanisme. Or il est habituel

de prévoir une largeur périphérique de 5 m dans les zones industrielles pour permettre le passage de véhicules de protection d'incendie et des véhicules de rondes. De plus pour éviter la propagation d'incendie un maintien d'une règle de 5 m sans construction sur limite serait bienvenu.

- Pour l'implantation par rapport aux limites de zone, cette zone, la règle « $L \geq H$ », avec un minimum de 6 m, semble trop contraignante, pour des zones d'activité qu'on veut optimiser. Il pourrait être avantageusement proposé pour harmonisation et simplification de l'instruction future, un recul de $H/2$ avec un minimum de 5 m : Attention si la hauteur qui est déjà prévue à 15 m était portée à 20 m ceci impliquerait un recul de 20 m et obérerait des milliers de mètres carrés de terrain.
- Pour l'article 6.2 surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables il est indiqué que 10 % de la superficie du terrain doit être traité en espace de pleine terre, réalisé d'un seul tenant. Cette règle de 10 % est bien fondée et est même un minimum mais la mention « d'un seul tenant » pourrait être avantageusement supprimée permettant ainsi des aménagements de pleine terre périphériques au site.

Implantation par rapport aux limites séparatives dans les zones UX.

- Le règlement prévoit en limite de zones : « Sauf dispositions contraires mentionnées au plan des formes urbaines, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction (hors dépassé de toiture) au point de la limite de zone qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. »
- Cette disposition, si elle s'explique pour gérer la proximité d'une zone d'activités avec des zones d'habitat ou d'équipements, peut apparaître comme très contraignante et d'une utilité plus contestable en limite de zone naturelle ou agricole.
- Une différenciation de cette règle d'implantation permettrait de limiter l'impact sur certains terrains situés en zone UX.

Clôtures.

1 – 4 : clôtures en limite séparative. Là encore dans un but d'harmoniser ce qui se pratique généralement la hauteur du mur bahut devrait être amené à 0,50 m étant rappelés que ces murs bahut servent uniquement à éviter l'herbe et les ronces ne poussent dans un grillage qui serait posé à même le sol. On rappellera que lorsque les ronces et autres broussailles envahissent le grillage, il est ensuite très difficile à recycler. Jadis on brûlait l'ensemble et on recyclait le fer du grillage. Aujourd'hui ça n'est plus possible et il faut autoriser les murs bahut avec interruption « à tout endroit », par exemple tous les mètres on décale de 50 cm les parpaings de ciment pour le passage de la petite faune et l'écoulement naturel des eaux pluviales. Il s'agit en effet de ne pas s'opposer à la circulation de l'eau d'amont en aval. Une hauteur de 50 cm est par ailleurs suffisante.

Effectivement les propositions de clôture très diversifiée constituée des difficultés aux services instructeurs de la communauté de communes et une simplification serait bienvenue.

Les clôtures aux abords immédiats des habitations dans les zones agricoles et naturelles pourraient effectivement avoir les mêmes caractéristiques que dans les zones urbaines. On rappellera que ces habitations en zone naturelle et agricole doivent désormais avoir les mêmes possibilités que les habitations situées en zone urbaine, a fortiori parce que dans le cadre du plan

local d'urbanisme intercommunal bon nombre de constructions d'habitation vont se retrouver classées en zone agricole.

3.2 Commentaires

La commission d'enquête soumet donc à la communauté de communes ces propositions d'harmonisation et d'innovation, à la suite des contributions reçues.

4 QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES AU PÉTITIONNAIRE

Le Procès-verbal de Synthèse d'une enquête publique sert avant tout à transmettre au pétitionnaire l'ensemble des contributions du public, de façon qu'il se rende compte de l'impact qu'a son projet envers les populations concernées mais aussi qu'il ait la faculté de répondre, le plus précisément possible, aux questions qui lui sont posées.

Cela permet d'évacuer bon nombre de malentendus et de recadrer des éléments qui auraient pu ne pas avoir été exprimés de façon suffisamment explicite.

Mais, traditionnellement, c'est aussi l'opportunité pour la commission d'enquête de rajouter quelques questions complémentaires que les intervenants publics n'avaient pas forcément pris en compte.

4.1 Habitat léger

Une contribution 441 (Saint-Just de Claix) d'un caractère général pose la question du type d'habitat maison ou appartement classique plutôt qu'une habitation légère de loisirs ou en anglais "Tiny House". Or ces petites maisons ne peuvent être autorisées en zone naturelle et en zone agricole sauf à "miter" le paysage et obérer l'activité agricole. Elles doivent être nécessairement implantées sur des zones constructibles. On rappellera au-delà de six mois l'autorisation de stationnement de caravane est généralement retirée. Ce type de petites maisons nécessite encore une réforme sociétale qui n'est pas aboutie à ce jour. Ainsi ces habitations légères de loisirs ne peuvent être habitées à l'année même si elles conduisent à une redevance d'occupation, sans doute plus mesurée qu'un loyer pour un habitat classique.

Dans l'immédiat, proposition d'avis défavorable pour introduire dans les règlements de construction la possibilité d'implanter ces petites maisons en zone naturelle et agricole.

La commission souhaite connaître :

- Quelles sont les communes qui ont prévu (préparé) l'implantation d'habitat léger sur leur territoire ?
- Quelles dispositions de zonage ont-elles utilisées dans ce but ?
- La position globale de la SMVIC sur le sujet

4.2 Logement de fonction en zone artisanale :

Dans le règlement de construction du plan local d'urbanisme intercommunal il est précisé dans les zones artisanales, il n'est pas possible d'avoir un logement de fonction. (Demande de jeunes artisans contribution (numéro 446 Saint-Quentin sur Isère pour Saint-Just de Claix) Ce logement permettrait en outre d'assurer une présence la nuit dans ces zones artisanales qui sont souvent soumises à brigandage en l'absence des entrepreneurs. `

Effectivement il doit être possible d'autoriser un logement de fonction pour diminuer l'investissement de ces jeunes artisans, mais la condition que le local soit situé dans le même volume

que le bâtiment d'activité pour éviter la tentation ensuite d'une division et d'une vente séparément de l'atelier et du logement. Il faut en effet rappeler que depuis 2000 il n'y a plus d'autorisation de division de propriétés bâties à demander lorsque l'on envisage la séparation du tènement.

Proposition d'avis favorable sous condition d'intégration dans le même volume ?

Qu'en pense la communauté de communes ?

4.3 Orientations d'aménagement et de programmation

Depuis les années 2000, nous sommes passés d'un urbanisme de zonage « d'attente » à un urbanisme dit « de projet ». La collectivité ne classe en terrain constructible que des terrains qu'elle veut voir urbaniser à l'échelle de temps du plan local d'urbanisme intercommunal, c'est-à-dire 12 à 15 ans. Mais on rappellera qu'une zone non ouverte à l'urbanisation doit être déclassée si elle n'a pas été ouverte dans un délai de neuf années.

De nombreuses contributions ont été déposées concernant l'urbanisme de projet ressortant des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il est constaté qu'alors que jusqu'à maintenant sur le secteur de la communauté de communes l'urbanisme étaient majoritairement pavillonnaire, on observe une volonté forte dans les orientations d'aménagement d'avoir essentiellement un habitat beaucoup plus dense, allant des logements intermédiaires jusqu'aux petits immeubles, et plus du tout de terrain nu ? – Dont acte. Toutefois ont été soulevées les difficultés suivantes :

- Sur le cahier des orientations d'aménagement et de programmation page 194 et suivantes les orientations d'aménagement et de programmation de la commune de Saint-Vérand apparaissent bien mais pas dans le sommaire : problème de pure forme qui sera corrigé.
- Peut-être une inadéquation entre le marché immobilier actuel et les projets d'immeubles et leur faisabilité économique incertaine. Contribution numéro 48 : OAP pas assez dense pour envisager la promotion d'un immeuble ; mais à l'inverse contribution 329 commune de Saint-Vérand densité de 47 et 40 logements hectares non adaptée à ce village.
- La possible acquisition par la collectivité en cas de carence des propriétaires à trouver un accord avec un promoteur idoine : acquisition amiable voire expropriation. Il s'agit bien de mettre en œuvre un urbanisme de projet.
- Modification de l'OAP sectorielle de Chevières contribution commune numéro 387
- L'apparent manque de concertation avec les propriétaires, composant essentiel de la réalisation de ces opérations d'aménagement et de programmation. Comme appréciation il est soulevé le problème de phasage, de l'aspect économique des opérations en secteur rural ou suburbain et des accès. C'est donc moins le principe de l'orientation d'aménagement et de programmation que leurs détails de mise en œuvre qui sont évoqués :

Manque de concertation, soit contributions :

- Beaulieu n°115
- Cognin-les-Gorges commune contribution numéro 419
- Izeron 53
- L'Albenc 671, 75, 592.

- Morette 332 (extension)
- Saint-Hilaire du rosier numéro 270
- Saint Lattier numéros 355, 612
- Saint-Marcellin 452, 806
- Têche 341, 653, 659,115.
- Varacieux 649
- Vinay 51 et 115. et 55, 65 pour l'ancien super U avec pétition

Effectivement une réalisation par tranche doit pouvoir se réaliser. On rappellera même qu'il est possible d'obtenir un arrêté de permis d'aménager conjoint à plusieurs propriétaires (avec toutefois un programme des travaux cohérent). Il serait donc bon de préconiser des tranches d'opérations de 10 à 15 logements ?.

S'agissant de l'aspect économique, sur les superficies utiles, après retrait des voiries et espaces communs et verts, il pourrait ne rester que 60 % de surface utile.

S'agissant des voiries elles seront nécessairement adaptées à l'importance de l'opération et il n'y a peut-être pas d'intérêt sur des petites communes à avoir des avenues, ne serait-ce que pour une diminution des surfaces imperméabilisées et a fortiori en enrobé noir, en termes de dérèglement climatique, de source de chaleur et d'écoulement d'eaux pluviales.

Sur les espaces communs et verts, il faut reconnaître qu'il vaut mieux des espaces communs plus petits mais bien mieux aménagés (jeux d'enfants bancs...) et faciles à entretenir. Les espaces verts privatifs seront eux mieux entretenus que s'ils sont entretenus par soit une association syndicale soit par la collectivité en cas de remise dans le domaine communal.

Concertation et faisabilité économique

Il n'y a, habituellement, aucun volet économique ni analyse du marché immobilier, dans les plans locaux d'urbanisme et leurs rapports de présentation.

Pourtant l'habitat actuellement sur ce secteur est majoritairement pavillonnaire, en dehors des 3 villes centre. Force est de constater que la plupart des OAP préconisent de l'habitat groupé, des immeubles mais plus du tout de villas individuelles, alors que c'est l'habitat majoritaire actuellement. Un point devra donc être fait lors de la prochaine révision pour vérifier que « l'urbanisme de projet » qui semble être mis en œuvre par le plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes saint-Marcellin Vercors Isère communauté puisse être bien réalisé en termes de marché immobilier. Un volet économique aurait permis de d'expliquer de manière pédagogique aux propriétaires qu'il y a une différence entre le prix d'un terrain non aménager et à aménager et le prix d'un terrain vendu en lot parfaitement équipé : rapport de 1 à 3 ou de 1 à 5.

On rappellera que nonobstant la concertation générale mise en œuvre dans le cadre du plan local d'urbanisme intercommunal et la bonne participation des propriétaires faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, la mise en œuvre nécessitera une relation triangulaire forte entre : les propriétaires, la commune et le ou les opérateurs pressentis. Or les communes voient souvent arriver les projets en mairie quand les compromis ou promesses de

ventes sont signés, alors que la commune n'a pas ou peu participé à l'élaboration du cahier des charges de l'opération, certes dans le cadre défini par l'orientation d'aménagement et de programmation, mais souvent trop sommaire pour un cahier des charges de réalisation.

Pour notre part nous apprécions qu'une communication sur cette mise en œuvre tripartite, « propriétaires, communes, opérateurs », des orientations d'aménagement et de programmation soit nécessaire, faute de quoi la plupart des OAP seront inopérantes ou des modifications de PLU nécessaires, tant aujourd'hui elles ne correspondent pas au marché immobilier actuel, ce qu'aucun volet économique ne relève dans le PLU Intercommunal.

- Des demandes d'adaptation densité trop importante Saint Vérand 329 et Chorenche 593.
- Hauteur adaptée au voisinage contribution Saint Romans 813 et Chevières 42.
- Traitement des eaux pluviales Morette 241
- Commune d'Izeron OAP 6, possibilité d'individuel numéro 264, 284
- Mais des demandes de densité plus importante, à Vinay contributions 48, 819
- Enfin des demandes de suppression d'orientations d'aménagement et de programmation sont formulées :
 - Chatte contribution de 189, anonyme, 327, 618, 624, 663.
 - Choranche vive opposition 289, 379, 396, 430, 431, 475, 478,4 179, 541, 593, 616, 631, 689. Mais soutien de la commune contribution numéro 364 et demande d'adaptation contribution 360
 - Izeron numéro 406
 - Rencurel 471, 594, 595
 - Revon 630
 - Vinay 229, 286, 305, 309

4.4 Liaisons Communes /Communauté de communes

La maîtrise d'ouvrage du plan local d'urbanisme intercommunal incombant désormais à la communauté de communes, il semble que la communauté a reconsulté, les différentes communes comme des "personnes publiques associées" ce qui leur donne la possibilité d'avoir une relecture et de faire des propositions après l'arrêt du plan local d'urbanisme. Ceci est paradoxal puisque lors de l'arrêt de février 2025 les maires et leur « comité de pilotage » avaient bien « arrêté » le projet. Néanmoins pas de difficulté pour nous pour intégrer ces demandes. On voit mal la communauté de communes passer outre l'appréciation des communes qui la composent. Le détail de ces délibérations rectificatives devrait néanmoins nous être communiqué à l'occasion de la réponse à notre procès-verbal de synthèse pour une appréciation, en tant que commissaire enquêteur.

Contribution 106 mairie de Saint-Just de Claix. Saint Vérand 329 et autres...

La commission souhaite savoir ce qui était prévu à l'origine dans le cadre du projet de plan local d'urbanisme intercommunal, pour les relations entre les communes et la communauté de communes : délibération ?

Était-il prévu :

- d'associer les conseils municipaux du territoire ?,
- de réunir l'ensemble des élus du territoire aux moments clés de la procédure ?,
- de faire intervenir sur le projet chaque commission intercommunale ?
- d'intégrer des techniciens des communes au comité technique ?.

4.5 Mémoires en réponse aux avis des PP ?

La commission a bien enregistré et analysé le mémoire établi par SMVIC en réponse à l'avis de la MRAe

Pourquoi ne pas avoir également préparé de mémoire en ce qui concerne les avis des chambres consulaires (y compris l'avis de la chambre d'agriculture qui, bien qu'arrivé après délais, contient des éléments intéressants ?

Serait-il possible de profiter de cette session de réponses pour avoir ces mémoires en réponse ?

Cela peut également concerner tout autre avis dont SMVIC a été destinataire.

4.6 Que pense SMVIC de la très faible participation du public à l'enquête de zonage de l'assainissement ?

4.7 Que pense SMVIC de la très faible participation du public à l'enquête de zonage de l'eau ?

4.8 Que pense SMVIC de l'absence de participation du public à l'enquête d'abrogation des quatre cartes communales.

4.9 Points particuliers

Enfin, la commission souhaite interroger ou attirer l'attention du porteur de projet sur les points particuliers suivants ;

- Commune de Cras. Une zone 2AU située à cheval sur les parcelles B 324 et B 520 à l'arrière de pavillons, Nous souhaitons connaître la justification de cette zone.

- Commune de Saint-Sauveur. Parcelle B 2529. La limite entre les zones UD1 et A passe au milieu d'un bâtiment. Y a-t-il une logique ou est-ce une erreur ?
- Commune de Saint-Antoine-L'Abbaye. Parcelles WD 344 à 349, issues d'un permis d'aménager récent. Classées UF2p au projet de PLUi, couvertes par une zone d'interdiction aléa fort ravinements et ruissellements sur versant rendant plusieurs parcelles quasiment inexploitable.
- Commune de Chevières. Parcelles AB 303, construite, partiellement en zone d'interdiction pour aléa très fort crues des torrents et des ruisseaux torrentiels, classée A alors que les parcelles voisines dans la même configuration ont été classées UD2.