N/Réf : JYB

V/Réf : E22000142/38

<u>N° dossier</u>: 2022 Tribunal Administratif Grenoble

Objet : révision du PLU de

Villefontaine

**Objet**: Enquête publique

Monsieur le Maire de la Commune Place Pierre Mendès-France **38 090 Villefontaine** 

# ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

# **RAPPORT ET CONCLUSION**

Article L 123 – 1 du code de l'environnement modifié par ordonnance numéro 2016 – 1060 du 3 août 2016 :

« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123 – 2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai d'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. »

#### Table des matières

I)	- GENERALITES	4
	1.1. Identification autorité organisatrice et demandeur :	4
	1.2 Décision du tribunal administratif de Grenoble en date du 31 août 2022	4
	1.3 Désignation complémentaire du 26 10 2022 pour l'extension de la mission au zonage d'assainissement de la commune :	
	1.2. Objet de la demande et cadre règlementaire :	5
Н,	/ DEROULEMENT DE L'ENQUETE	9
	A) Le Dauphiné libéré les 4 et 24 novembre 2022	13



B)	Et pour les affiches du Dauphiné les 4 et 25 novembre 2022:	15
III) Nat	cure du projet :	18
Les	caractéristiques les plus importantes du plan local d'urbanisme et du schéma	
d'as	sainissement:	20
Le	contexte du PLU :	20
Le	es principales orientations du PLU	21
Le	es orientations du programme d'aménagement et de développement durable	21
Les	principales raisons qui ont conduit à l'arrêt de ce projet :	21
•	Le projet démographique résidentiel	22
•	Les localisations des développements.	22
•	La temporalité du développement	22
•	Sur le plan de la consommation foncière	22
•	Sur le plan économique	22
•	Sur le plan des services à la population des équipements	23
•	La maîtrise de la multiplication des déplacements motorisés	23
•	La préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologique	23
•	Les principes de préservation des valeurs paysager et patrimonial	23
•	La protection de la ressource agricole.	23
•	La prise en compte des risques et des nuisances :	23
•	L'intégration de la dimension énergétique et du changement climatique	23
IV) Coı	mpatibilité du plan local d'urbanisme avec les autres documents planificateurs :	24
-	SERVATIONS DU PUBLIC, ANALYSE APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	
	equête des particuliers :	
1 <sup>ier</sup> )	Requête concernant la globalité du dossier	27
2 <sup>ième</sup>	?) Requêtes de vérification de zonage favorable	27
3 <sup>ième</sup>	?) Requête concernant des demandes particulières	28
B) Re	emarque sur la globalité du dossier de révision du plan local d'urbanisme :	34
1ier	hypothèse démographique et évaluation du nombre de logements :	34
	) Développement économique, commerces de proximité, zone loisirs marchands d	
Lém	and	36



2 <sup>ième</sup> ) Plan des mobilités	. 38
3 <sup>ième</sup> ) Risque lié au Radon	. 38
5 <sup>ième</sup> ) (CRPF CNPF) : Avis défavorable du centre régional de la propriété forestière Auverg	ne
Rhône-Alpes.	. 40
6 <sup>ième</sup> ) Règlement écrit :	. 42
VI) GLOBALITE DU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME : AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET APPRECIATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	. 44
1 <sup>ier</sup> ) Avis de la Direction départementale des territoires :	. 44
2 <sup>ième</sup> ) Commune de La Verpillière :	. 48
3) INOQ L'Institut national de l'origine et de la qualité, ou Inao,	. 48
4 <sup>ième</sup> ) Chambre des métiers	. 48
5) Chambre de commerce et d'industrie	. 49
6) RTE réseau de transport d'électricité filiale de droit privé d'EDF	. 49
7)CRPF	. 49
8)GRT gaz	. 49
9) Concession de l'État à l'AREA	. 50
10 ) Chambre d'agriculture de l'Isère	. 50
11) Le Conseil Départemental de l'Isère:	. 51
12) Avis de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère	. 51
13 <sup>ième</sup> ) Avis du syndicat mixte pour le SCoT du Nord Isère :	. 53
11 <sup>ième</sup> ) REGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN)	. 54
VII) CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	. 55
VIII) AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (séparé du rapport)	. 59

# I)- GENERALITES

## 1.1. Identification autorité organisatrice et demandeur :

#### Demandeur:

Monsieur le Maire de la Commune Villefontaine et la communauté d'agglomération porte de l'Isère pour la révision du zonage assainissement.

1.2 Décision du tribunal administratif de Grenoble en date du 31 août 2022

Par une décision E22000142/38 du 31 août 2022 le président du tribunal administratif nous a désigné :

«Vu , enregistrée le 24 août 2022 la lettre par laquelle Monsieur le Maire de la Commune de Villefontaine demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Villefontaine (Isère) ; Vu le code de l'environnement ;

Décide

<u>Article1 :</u> Monsieur Jean-Yves Bourguignon est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

<u>Article 2 :</u> pour les besoins de l'enquête publique commissaire-enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance par la législation en vigueur.

<u>Article 3 :</u> la présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de la Commune de Villefontaine et à Monsieur Jean-Yves Bourguignon.

Fait à Grenoble le 31/08/2022

Signé pour le président, le vice-président Stéphane Wegner »

# 1.3 Désignation complémentaire du 26 10 2022 pour l'extension de la mission au zonage d'assainissement de la commune :

Par une décision d'extension de mission du 26/10/2022 dossier numéro E22 000142/38, notre mission a été étendue :

- « Vue, enregistrée le 24/08/2022, la lettre par laquelle Monsieur le Maire de la Commune de Villefontaine demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :
- « Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Villefontaine (Isère) : Vu le code de l'environnement ;

Révision PLU Villefontaine (Isère) rapport d'enquête publique par le commissaire

rier 2003

Vu, la décision en date du 31/08/2022 par laquelle le président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné Monsieur Jean-Yves Bourguignon en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique ci-dessus mentionnée;

Vu enregistrée le 26/10/2022 la lettre de Monsieur le maire de la Commune de Villefontaine demandant l'extension de la mission du commissaire enquêteur au zonage d'assainissement de la Commune ;

Considérant qu'il convient d'étendre la mission de Monsieur Jean-Yves Bourguignon, commissaire enquêteur ;

DECIDE.

<u>Article 1 :</u> La mission de Monsieur Jean-Yves Bourguignon, géomètre expert DPLG, demeurant 171 montée du Rival Chuzelles (38 200), commissaire enquêteur, est étendu au zonage assainissement de la Commune de Villefontaine.

<u>Article 2 :</u> Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

<u>Article 3 :</u> la présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de la Commune de Villefontaine et à Monsieur Jean-Yves Bourguignon.

Grenoble 26/10/2022

Signé le président Jean-Paul Wyss »

## 1.2. Objet de la demande et cadre règlementaire :

Il résulte d'un arrêté municipal numéro 2022/215 du 2 novembre 2022 la prescription de la mise à l'enquête publique du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune et du pré-zonage d'eaux usées et d'eaux pluviales de la commune, lui approuvé par la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (CAPI).

« OBJET : ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE VILLEFONTAINE ET DU PRE-ZONAGE D'EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES DE LA COMMUNE APPROUVE PAR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PORTE DE L'ISERE (CAPI).

Monsieur Patrick Nicole- Williams agissant en qualité de Maire de Villefontaine :

Vu le code général des Collectivités Territoriales

Vu le code de l'urbanisme

Vu le code de l'environnement

Vu la délibération du conseil municipal de Villefontaine numéro 18/08/2016, en date du 12 décembre 2016, prescrivant la révision de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Révision PLU Villefontaine (Isère) rapport d'enquête publique par le commissaire

James of the second

Vu la délibération du conseil municipal de Villefontaine numéro 02/06/2018, en date du 17 décembre 2018 actant la tenue d'un débat au sein du conseil municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Villefontaine numéro 2022 – 17 – 03, en date du 20 juin 2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLU ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) numéro 2020 ARA-KKU-2018 en date du 4 novembre 2020, soumettant la révision du PLU de Villefontaine à une évaluation environnementale après examen au cas par cas ;

Vu la saisine des différentes personnes publiques associées (PAP) effectuée le 8 juillet 2022 ; Vu les différents avis recueillis sur le projet de révision du PLU arrêté,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (Capi) numéro 22/09/29/0280, en date du 29 septembre 2022 approuvant le prézonage d'eaux usées et eaux pluviales de la Commune de Villefontaine et déléguant à Monsieur le maire de Villefontaine le pouvoir de mise à l'enquête publique ;

Vu les décisions numéro 22 000 142/38 en date du 31 août 2022 et 26 octobre 2022 du Président du Tribunal Administratif de Grenoble désignant Monsieur Jean-Yves Bourguignon en qualité de Commissaire – Enquêteur ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

#### ARRETE

**Article 1 :** Il sera procédé à une enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme et sur le pré-zonage d'eaux usées et d'eaux pluviales de la commune de Villefontaine du 23 novembre 2022 à 9 h00 au 23 décembre 2022 à 17 h00.

**Article 2 :** Monsieur Jean-Yves Bourguignon, géomètre expert DPLG, a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Grenoble.

Article 3 : Le dossier soumis à enquête publique comprend :

- le présent arrêté.
- Le dossier de PLU arrêté.
- La décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) numéro 2020-ARA-KKU-2018, en date du 4 novembre 2020, soumettant la révision du PLU de Villefontaine à évaluation environnementale après examen au cas par cas.,
- La délibération du conseil municipal de Villefontaine numéro 2022 17 03, en date du 20 juin 2022 tirant le bilan de concertation et arrêtant le projet du PLU ;
- Les avis des personnes publiques associées consultées ;
- La délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (Capi) numéro 22/09/29 0280 en date du 29 septembre 2022 approuvant le prézonage d'eaux usées et eaux pluviales de la Commune de Villefontaine et déléguant à Monsieur le Maire de Villefontaine le pouvoir de mise à l'enquête publique et ses annexes ;

**Article 4** : Pendant toute la durée de l'enquête le dossier d'enquête publique peut être consulté par le public :

Révision PLU Villefontaine (Isère) rapport d'enquête publique par le commissaire

r 2003.

Page 6

- Sur support papier à l'hôtel de ville de Villefontaine aux jours et heures habituels d'ouverture soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12 h00 et de 13h30 à 17 h00 et le premier samedi du mois de 8h30 à 12 h00.
- En version dématérialisée sur le site Internet de la vie : <u>www.mairie</u>-villefontaine.fr.
- En version numérique sur un poste informatique à l'hôtel de ville de Villefontaine du lundi au vendredi de 8h30 à 12 h00 et de 13h30 à 17 h00.

Dès la publication du présent arrêté, toute personne pourra sur sa demande et à ses frais obtenir communication du dossier ;

**Article 5** : Le public pourra consigner ou adresser ses appréciations et propositions pendant toute la durée de l'enquête :

- sur le registre papier d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, tenu à sa disposition à la mairie de Villefontaine, à l'adresse suivante : Hôtel de Ville service urbanisme Place Pierre Mendès-France BP 88 38 093 Villefontaine CEDEX.
- Par courrier, au commissaire enquêteur, en mairie de Villefontaine, à l'adresse suivante : Hôtel de Ville Service Urbanisme Place Pierre Mendès-France BP 88 38093 Villefontaine CEDEX en mentionnant : « Révision du PLU À l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur ».
- Par voie électronique, à : « enquete.publique@mairie-villefontaine.fr »

Les observations et propositions du public, transmises par voie postale, ainsi que les observations orales ou écrites reçues lors des permanences sont consultables à l'hôtel de ville. Les observations et propositions du public transmise par voie électronique sont consultables sur le site Internet de la ville « www.mairie-villefontaine.fr » dans les meilleurs délais. L'attention du public est attirée sur le fait que toute contribution sera donc susceptible d'être consultée par tous.

**Article 6 :** Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales à l'Hôtel de Ville de Villefontaine aux dates et heures suivantes

• le mercredi 23 novembre 2022 de 9h00à 12h00

- le samedi 3 décembre 2022 de 8h30 à 11h30.
- Le mercredi 7 décembre 2022 de 14 h00 à 17 h00.
- Le lundi 12 décembre 2022 de 14 h00 à 17 h00.
- Le mardi 20 décembre 2022 9 h00 à 12 h00.
- Mercredi 23 décembre 2022 de 14 h00 à 17 h00.

**Article 7 :** un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux suivants diffusés dans le département de l'Isère :

- le Dauphiné Libéré.
- Les Affiches de Grenoble.

L'avis au public fera également l'objet d'une publication par voie d'affichage à l'Hôtel de Ville et les maisons de quartier communales et par voie numérique sur les réseaux sociaux.

Révision PLU Villefontaine (Isère) rapport d'enquête publique par le commissaire

Harris

Cet avis et les présents arrêtés seront également publiés sur le site Internet de la Ville pendant toute la durée de l'enquête.

**Article huit :** À l'expiration du délai d'enquête le registre d'enquête ainsi que l'ensemble des observations et documents annexés sont remis au commissaire enquêteur qui l'aura clos.

Dès réception du registre, des observations et des documents annexés, le commissaire enquêteur dressera dans les huit jours, un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remettra à Monsieur le maire de Villefontaine. Ce dernier disposera de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies. Il consignera dans un document séparé ses conclusions et avis motivés.

Il transmettra à Monsieur le Maire le dossier d'enquête accompagné du registre et des pièces annexées avec son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête.

**Article 9 :** Monsieur le maire adressera dès réception, copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Grenoble. Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur sera adressée également à Monsieur le Préfet de l'Isère.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public, à la Mairie et à la Préfecture pendant un an à compter de la clôture de l'enquête ; les personnes intéressées pour obtenir communication du rapport et des conclusions, dans les conditions prévues au titre de la loi du 17 juillet 1978 (modifiée par la loi du 12 avril 2000).

Les rapports et les conclusions du commissaire enquêteur seront également publiées sur le site Internet de la commune : « <u>www.mairie-villefontaine.fr</u> »

**Article 10 :** A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Villefontaine, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal de la Ville.

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Grenoble ou via l'application « Télérecours Citoyens » sur le site « www.télérecours.fr », dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au contrôle de légalité, de sa publication, le cas échéant de sa notification. Dans ce même délai peut être déposé un recours gracieux auprès du Maire, cette démarche suspend le délai de recours contentieux. Ce recours n'est pas suspensif à l'exécution du présent acte.

Fait à Villefontaine, le 2 novembre 2022.

Signé par délégation du maire Rachid Meslem neuvième adjoint.

Révision PLU Villefontaine (Isère) rapport d'enquête publique par le commissaire

# II/ DEROULEMENT DE L'ENQUETE

#### 2.1. Modalités de désignation

Nous, Jean-Yves BOURGUIGNON, demeurant à Chuzelles, 171 Montée du Rival, avons été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur par une ordonnance de désignation N° E 17000305/38 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de GRENOBLE en date du 31 août et une extension de mission au zonage assainissement le 26 octobre 2022.

# ■ 2.2. Concertation pour organisation

Aucune réunion publique n'a été organisée pendant l'enquête publique .

Les réunions publiques suivantes avaient été organisées préalablement à l'arrêt du projet de révision :

- 2017 10 12 présentation du cadre général de la révision.
- 2018 06 07 les enjeux issus du diagnostic.
- 2019 11 27 les orientations du projet d'aménagement et de développement durable.
- 2022 05 10 le projet réglementaire de révision du PLU.

#### 2.3. Modalités de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du mercredi 23 novembre 2022 au vendredi 23 décembre 2022

Les permanences du Commissaire-Enquêteur

- le mercredi 23 novembre 2022 de 9h00 à 12h00
- le samedi 3 décembre 2022 de 8h30 à 11h30.
- Le mercredi 7 décembre 2022 de 14 h00 à 17 h00.
- Le lundi 12 décembre 2022 de 14 h00 à 17 h00.
- Le mardi 20 décembre 2022 9 h00 à 12 h00.
- Mercredi 23 décembre 2022 de 14 h00 à 17 h00.

#### 2.4. Contact avec le demandeur

Monsieur DURA Jean-Christophe, Adjoint au maire et Madame Aline Cavasin, permanente, chargés de l'urbanisme, de l'aménagement et de la valorisation du territoire et Monsieur Patrick NICOLE-WILLIAMS, Maire de la commune ont été nos interlocuteurs.

Une réunion, en suite immédiate de la dernière permanence, a eu lieu en présence de Monsieur le Maire, Monsieur Dura et Madame Cavasin.

Révision PLU Villefontaine (Isère) rapport d'enquête publique par le commissaire

### ■ 2.5. Information du public

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, celle-ci a été annoncée à la population par deux avis :

- En mairie par voie d'affiche, et sur le site internet de la commune, que nous avons vérifié.

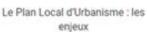
Le projet de nouveau PLU arrêté sera soumis à une enquête publique (fin 2022). A l'issue de celle-ci, le conseil municipal devra approuver le nouveau PLU qui entrera ainsi en application. À noter : Je commissaire enquêteur vous accueillera lors de permanences pour vous présenter ce nouveau PLU et répondra à vos interrogations. Une sollicitation est également possible par courrier ou par mail. Pour plus d'information :



Enquête publique pour la révision du PLU du 23 novembre au 23 décembre 2022

#### Le Plan Local d'Urbanisme







Le Plan Local d'Urbanisme : le projet communal

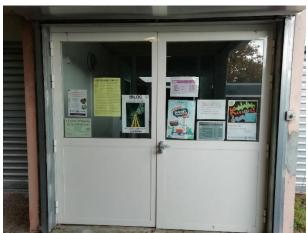


Le Plan Local d'Urbanisme : le projet réglementaire



Révision PLU Villefontaine (Isère) rapport d'enquête publique par le commissaire





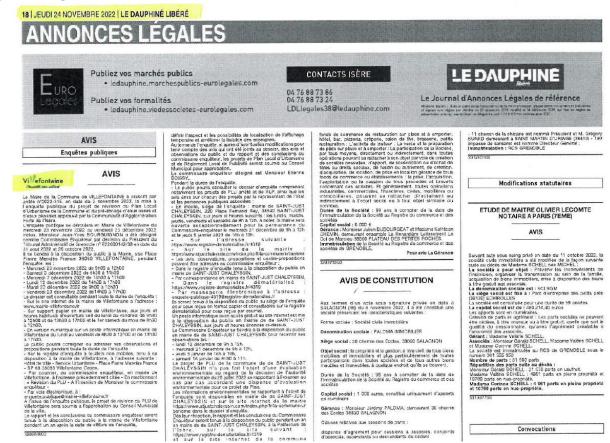


Révision PLU Villefontaine (Isère) rapport d'enquête publique par le commissaire

La publicité s'est également effectuée dans deux journaux régionaux d'annonces légales, par une publicité, avec un rappel dans les huit jours du début de l'enquête. Il s'agissait du journal des affiches de Grenoble et du Dauphiné et du journal Le Dauphiné Libéré

Les publicités internes et publicités légales dans le journal de Dauphiné Libéré et les Affiches de GRENOBLE et du Dauphiné nous ont bien été communiquées.

A) Le Dauphiné libéré les 4 et 24 novembre 2022



Révision PLU Villefontaine (Isère) rapport d'enquête publique par le commissaire



## B) Et pour les affiches du Dauphiné les 4 et 25 novembre 2022:

#### **AVIS ADMINISTRATIFS** de faire valoir leurs croits et tenus, dans le même délai d'un mois, de de tous droits à l'indemnité. se faire connaître à l'expropriant à défaut de quoi ils seront déchus Vendredi 23 décembre 2022 de14h00 à 17h00. A2022C12164 Le dossier est consultable pendant toute la durée de l'enquête Commune de VILLEFONTAINE Sur le site internet de la mairie de Villefontaine à l'adresse www.mairie-villefontaine.fr Avis d'enquête publique Villefontaine Le Maire de la Commune de VII.LEFONTAINE a Sur support papier en mairie de Villefontaine, aux jours et heures habituels d'ouverture soit du lund au vendred de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et le 1≅ samed, du mois de 8h30 à 12h00. presont par arrêté n°2022-315, en date du 2 novembre 2022, la mise à l'enquéte publique du En version numérique sur un poste informatique en mairie de Ville projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de fontaine du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00. la Commune et du pré-zonage d'eaux usées et d'eaux pluviales ap-Le public pourra consigner ou adresser ses observations et proposiprouvé par la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère. tions pendant toute la durée de l'enquête L'enquête publique se déroulera en Mairie de Villefontaine du mér-Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, tenu à sa disposition credi 23 novembre 2022 au vendred 23 décembre 2022 inclu à la maine de Villefontaine, à l'adresse suivante : Hôtel de Ville Monsieur Jean-Yves BOURGUIGNON a été désigné comme Com-Service Urbanisme - Place Pierre Mendès France - BP 88 38093 missaire Enguêteur par décision du Président du Tribunal Administra-Villefontaine Cedex. tif de Grenoble nº E22000142/38 en date du 31 aout 2022 et 26 oc-- Par courrier, au commissaire anquêteur, en mairie de Villefontaine ă l'adresse précédemment citée - En montionnant - Pévision du Il se tiendra à la disposition du public à la Mairie, sise Place Pierre Mendes France 38090 VILLEFONTAINE, pendant l'enquête, les PLU - A l'intention de Monsieur le commissaire enquêteur » Par voie électronique, à : enquete publique @mairie-villefontaine.fr Mercredi 23 novembre 2022 de 9h00 à 12h00 A l'issue de l'arquête publique, le projet de révision du PLU de Ville-Samedi 3 décembre 2022 de 8h30 à 11h30 fontaine sera sournis à l'approbation du Conseil Municipal de la ville. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus - Mercredi 7 décembre 2022 de 14h00 à 17h00 Lundi 12 decembre 2022 de 14h00 à 17h00 à la disposition du public à la mairie de Villefontaine pendant un an Mardi 20 décembre 2022 de 9h00 à 12h00 après la date de clôture de l'enquête. les collectivités - bureau ou d'oit des sois et de l'animation juridique - Adresse, 12; place de Verdun, CS 71046, 38021 Grenoble Cedex 01 (courriel : pref-enquete-publique urban sme@isere.gouv.fr, téléphone A2022C12119 PRÉFECTURE DE L'ISÈRE Direction des relations avec les collectivités 04 76 60 34 00). Bureau du droit des sols et de l'animation juridique Les documents seront mis à la disposition du démandeur aux lieux PRÉFET DE L'ISÈRE at heures qui lui seront indiqués au moment de sa démande. Toute information sur le projet peut être demandée à : AVIS DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE drg.aura.bfc.concertation@sncf.fr Préfecture de l'Isère, direction des relations avec les collectivités: bureau du droit des sols et de l'animation juridique -Projet de déplacement de la halte ferroviaire Adresse, 12, place de Pont-de-Claix à « Pont-de-Claix L'Etoile de Verdun, CS 71046 à Grenoble (tél. : 04 76 60 34 00 ou courriel : pref-enquete-publique-urbanismettisere.gouv.fr). Il sera procede à une participation du public par voie électronique sur Pendant la durée de la participation du public, les intéresses pourront formuler leurs observations et propositions par voie électronique sur le sits internat dédie à la participation du public par voie électronique, à l'adresse sulvante https://sn.cf/g/pove-pdc le projet susvisé, d'une durée de 31 jours, du lundi 21 novembre 2022 à 9n00 au mercrédi 21 décembre 2022 à 18n00 inclus. Le préfet de l'Isère est l'autorité compétente pour établir une synthèse des observations et propositions du public. Pendant la durée de la participation du public, le A l'issue de la procédure de participation du public par voie électronique. dossier relatif au déplacement de la halte ferroviaire, comprenant le préfet élabore la synthèse des observations et propositions relative au · la présentation de la participation du public par voie électronique ; déplacement de la halte ferroviaire de Pont-de-Claix, à « Pont-de-Claix l'étude d'impact du projet, soumise à l'AE-CGEDD; la démande d'éxamen au cas per cas r° F-084-19-C-0018 fransmise à l'Etoile ». VAE-CGEDD, et sa décision : • l'ave de l'AE-CGEDD et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage (y Conformement aux dispositions de l'article L.123-19 du code de l'environnement, sera publiée sur le site internet des services de l'État en compris étude d'analyse de cycle de vis) ; laire - www.isere.gouv.fr - la synthèse des observations et propositions du public déposées par voie électronique. la déclaration d'intention de projet, et son bilan ; le dossier de concertation L103-2, et son bilan ; est consultable sur le site dédié à la participation du public par voie ctronique, à l'adresse suivante : https://sn.ct/g/ppwe-pd Toute personne peut demander à consulter le dossier sur support papier. Cette demande est présentée, au plus tard le vendredi 9 décembre 2022, à la préfecture de l'Isère, direction des relations avec A MONEGARE SOOS 95 LES AFTICHES DE GRENORIÉ ET BUIDALIPRIMÉ



#### Commune de VILLEFONTAINE

#### Avis d'enquête publique

Le Maire de la Commune de VILLEFONTAINE a prescrit par arrêté nº2022-315, en date du 2 novembre 2022, la mise à l'enquête publique du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune et du pré-zonage d'eaux usées et d'eaux pluviales approuvé par la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère.

L'enquête publique se déroulera en Mairie de Villefontaine du mer-cradi 23 novembre 2022 au vendradi 23 décembre 2022 inclus. Monsieur Jean-Yves BOURGUIGNON a été désigné comme Commissaire Enquêteur per décision du Président du Tribunal Administra-tif de Grenoble n° E22000142/38 en date du 31 aout 2022 et 26 oc-

Il se tiendra à la disposition du public à la Mairie, sise Place Pierre Mendès France 38090 VILLEFONTAINE, pendant l'enquête, les : - Mercredi 23 novembre 2022 de 9h00 à 12h00

- Samedi 3 décembre 2022 de 8h30 à 11h30

- Mercredi 7 décembre 2022 de 14h00 à 17h00
- Lundi 12 décembre 2022 de 14h00 à 17h00
   Mardi 20 décembre 2022 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 23 décembre 2022 de 14h00 à 17h00.

Le dossier est consultable pendant touts la durée de l'enquête :

- Sur le site internet de la mairie de Villefontaine à l'adresse www.mairie-villefontaine.fr
- Sur support papier en mairie de Villefontaine, aux jours et heures habituels d'ouverture soit du jundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et le 1« samedi du mois de 8h30 à 12h00.
- En version numérique sur un poste informatique en mairie de Ville-fontaine du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.

Le public pounta consigner ou adresser ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête :

- Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, tenu à sa disposition à la mairie de Villefontaine, à l'adresse suivante : Hôtel de Ville -Service Urbanisme - Place Pierre Mendès France - BP 88 38093 Villefontaine Cedex.
- Par courrier, au commissaire enquêteur, en mairie de Villefontaine, à l'adresse précédemment citée - En mentionnant : « Révision du PLU - A l'intention de Monsieur le commissaire enquêteur »
- Par voie électronique, à : enquets.publique @mairie-ville(ontaine.fr

A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision du PLU de Villefontaine sera sournis à l'approbation du Conseil Municipal de la ville. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Villefontaine pendant un an après la date de clôture de l'enquête.

### 2.6. Appréciation de la participation

L'enquête publique s'est déroulée tout à fait normalement et aucun incident n'est à déplorer. Une participation faible est à relever, principalement par des requérants intéressés à titre personnel.

Aucune requête de d'associations de protections de l'environnement ou d'associations représentatives n'est intervenue.

La participation lors de nos permanences a été très modérée : 7 requêtes ont été consignées sur le registre de la page n° 2 à la page n° 4 du registre et 3 notes écrites concernant la requête numéro sept Wurtz Castegnano ont été annexées au registre.

A l'expiration du délai d'enquête, le 23 décembre 2022 ans le registre d'enquête a été clos et signé par le Commissaire-Enquêteur.

# III) Nature du projet :

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villefontaine et enquête conjointe pour le zonage d'assainissement eaux usées et eaux pluviales. Le projet de révision comprend les pièces annexées suivantes :

# Liste des pièces annexes pour l'enquête publique en vue de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Villefontaine :

- 1) Registre d'enquête publique
- 2) Délibérations municipales.
- 3) Pièces administratives publicités légales...
- 4) note au titre des articles R. 123 5 alinéas 1 et R 123 8 deuxième du code de l'environnement et mention des textes qui régissent l'enquête publique (pièce numéro 4).
  - 5) Rapport de présentation Tome 1.
  - 6) Rapport de présentation tome 2.
  - 7) Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
  - 8) Rapport de l'évaluation environnementale (suite à la décision numéro 2020 ARA KKU 2018 du 4 novembre 2020
  - 9, 10, 11 et 12) Règlement de construction :
    - 9) Règlement graphique avec éclaté partie Nord de la commune.
    - 10) Règlement graphique volumétries implantations et traitement paysager et environnemental
      - 11) Règlement écrit.
      - 12) Orientations d'aménagement et de programmation.

#### 13) Annexes Sanitaires

Annexes s'imposant au plan local d'urbanisme :

- 14) Plan des servitudes d'utilité publique
- 15) Plan de prévention des risques naturels prévisibles pour le risque d'inondation de la Bourbre moyenne. Approuvé par arrêté préfectoral numéro 2008 00 281 du préfet de l'Isère.
- o 16) Et carte des Aléas, interface entre le PPRN et le Plan local d'urbanisme.
- 17) Plan de prévention des risques technologiques liés à l'établissement Total Raffinage
   France approuvé par arrêté préfectoral du Préfet de l'Isère le 19 décembre 2017.

#### Autres annexes:

- 18) Arrêté préfectoral numéro 38 2017 03 15 0 19 instituant des servitudes d'utilité publique au voisinage des canalisations de transport de gaz naturel hydrocarbures ou produits chimiques en date du 2 mars 2018.
- 19) Arrêté préfectoral numéro 38 2022 04 15 00007 portant révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre du département de l'Isère.

Révision PLU Villefontaine (Isère) rapport d'enquête publique par le commissaire

Harris

- 20) Système d'information sur les sols fiche BASOL : Fonderie de l'Isère avenue de Lémand.
- 21) Système d'information sur les sols fiche BASOL Fonderie Ancienne carrière de sable de la Fonderie.
- O 22) Délibération concernant l'instauration d'un Droit de Préemption Urbain sur la Commune, délimitation du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et droit de préemption sur les fonds artisanaux, de commerce et les baux commerciaux ; Elargissement du droit de préemption urbain et institution d'un Droit de Préemption Urbain renforcé.
- 23) Porté à connaissance des services de l'état à la Commune
- 24) Avis des Personnes Publiques Associées après arrêt du projet de révision du PLU.
- 25) Réponses de la Commune aux avis des personnes publiques associées.
- 26) réunion publique de concertation

#### ✓ Rappel de la procédure de révision du PLU :

La loi solidarité et renouvellement urbain promulguée le 13 décembre 2000 a eu pour objectif de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent plus solidaire et plus soucieux de développement durable et améliore aussi les dispositions d'urbanisme s'appliquant au monde rural avec le même objectif.

Cette loi comportait un volet logement et urbanisme, souhaitait le renouvellement urbain de quartiers déjà urbanisés.

Un important volet déplacement était alors introduit dans la réglementation de l'urbanisme. Le dispositif législatif a été complété par la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 notamment par les notions de schéma de cohérence territoriale (SCoT), le régime juridique du programme d'aménagement et de développement durable (PADD) ainsi que par une correction à la marge de la loi solidarité et renouvellement urbain notamment pour des considérations paysagères dans les secteurs ruraux avec la possibilité de transformer des bâtiments agricoles en zone agricole quand il n'était plus liés à l'agriculture, ce dernier dispositif ayant été complété par la loi Macron de août 2015.

Depuis les lois Grenelle I et 2, dites Engagement National pour l'Environnement, la volonté de législateur est d'actualiser le droit d'urbanisme au regard du développement durable notamment des espaces naturels et agricoles, pour les générations futures.

Parallèlement l'urbanisme conceptuel doit davantage devenir un urbanisme de projet que précédemment un urbanisme de zonage où l'on « attend » que des propriétaires de biens vendent et des opérateurs mettent en œuvre des opérations d'aménagement ou de construction.

Depuis la loi Alur l'objectif de densification a été renforcé avec la suppression des coefficients maximum d'occupation des sols.

Les caractéristiques les plus importantes du plan local d'urbanisme et du schéma d'assainissement :

#### Le contexte du PLU:

La commune a lancé par délibération en date du 12 décembre 2016 la révision du PLU communal. Il s'agit principalement d'intégrer le SCOT entré en vigueur ainsi que les évolutions réglementaires. La prescription de la révision a visé les principaux objectifs suivants :

- Réaffirmer l'attractivité du territoire.
- Consolider et développer dans les guartiers l'activité économique.
- Valoriser et requalifier les entrées de ville.
- Valoriser le cadre de vie par l'harmonie des nouvelles constructions.
- Maintenir et encourager les continuités des trames vertes et la circulation douce entre les quartiers.
- Adapter la ville au changement climatique.

 Mettre en cohérence des obligations de stationnement et d'équipements avec le développement futur de la ville et les circulations de mode de, les transports en commun et les pôles d'échanges multimodaux

#### Les principales orientations du PLU.

- Conforter le rôle de centralité de Villefontaine au sein de la CAPI.
- Poursuivre la diversification résidentielle est générationnelle.
- Accompagner les besoins des habitants en termes de services et d'équipements, d'activités de proximité.
- Maintenir et renforcer l'attractivité économique.
- Maîtriser les coûts induits par le développement dans un contexte financier resserré des communes.

### Les orientations du programme d'aménagement et de développement durable.

- L'ambition générale est de conforter Villefontaine en tant que polarité majeure à l'échelle du bassin de vie.
- Un accueil démographique renforcé vers une offre de logement qui favorise les parcours résidentiels, la mixité sociale et générationnelle.
- Favoriser l'émergence de logements économes en fonciers et s'adaptant aux besoins de développement et à la réceptivité des sites.
- La structure urbaine doit faciliter les déplacements en mode actif et les connexions entre les pôles fonctionnels de la commune.
- Conforter les emplois locaux en équilibre avec les fonctions de centralité.
- Un développement accompagné par l'évolution des équipements et services et de l'offre de loisirs.
- Renforcer la présence de la nature en ville pour améliorer le fonctionnement écologique et la qualité de vie.
- Gérer les impacts des risques et des nuisances sur la population.
- Participer à la transition énergétique.

#### Les principales raisons qui ont conduit à l'arrêt de ce projet :

On rappellera que la commune de Villefontaine était à l'origine une ville nouvelle devenue depuis une commune ordinaire mais intégrée à la communauté d'agglomération porte de l'Isère« CAPI». Sa conception originelle est donc faiblement historique, mais avait fait l'objet d'un urbanisme organisé et volontaire même si cet urbanisme était à l'époque basé sur du « tout voiture ».

• Le projet démographique résidentiel.

Ce projet est fondé sur la nécessité d'inscrire un niveau de développement à l'échelle des capacités de la Commune et la recherche d'une adéquation entre l'offre à produire, les besoins des habitants et la réalité du marché immobilier.

L'hypothèse démographique est issue d'un nécessaire compromis entre les objectifs du SCoT inatteignable et la réalité de la commune. Nous reviendrons plus après sur cette difficulté principale du projet de révision du PLU.

Par ailleurs une plus grande diversité de logements est recherchée.

• Les localisations des développements.

Le principe est majoritairement de rester dans l'enveloppe bâtie :

- le foncier des secteurs d'habitat pavillonnaire peut-être densifié.
- Le foncier du renouvellement urbain d'espaces bâtis de l'agence nationale de rénovation urbaine (ANRU).
- le foncier en renouvellement urbain (centre de formation).

En dehors de l'enveloppe bâtie il s'agit là une des principales difficultés de ce projet de révision et nous y reviendrons plus après : les secteurs envisagés représentent 6,15 ha et 398 logements de potentiel ; ce sont :

- Le secteur de GREMDA est de plus grande taille.
- Un secteur de plus petite taille dit « du Pont ».
- Le secteur du « Layet »
- Enfin le secteur de Leymand est prévu pour un développement économique à vocation de loisirs.
- La temporalité du développement.

Nous y reviendrons plus après puisque le secteur différé par une zone 2AU fermée du Layet pourrait poser des difficultés d'application.

• Sur le plan de la consommation foncière.

Nous y reviendrons également plus après puisqu'il s'agit d'une des principales difficultés de projet de révision.

• Sur le plan économique.

Avec une très bonne desserte voirie départementale, autoroute et ferroviaire avec la gare SNCF de La Verpillière et une implantation réussie intercommunale du « Village de marques » il doit encore être conforté le développement des commerces et services sur la ville même pour éviter les déplacements sur les communes voisines de Bourgoin-Jallieu et L'Isle-



d'Abeau. Nous y reviendrons puisque le commerce de proximité semble insuffisant à la satisfaction des besoins locaux.

- Sur le plan des services à la population des équipements.
- La maîtrise de la multiplication des déplacements motorisés.

Il s'agit notamment à partir d'un maillage viaire tout à fait satisfaisant d'apaiser les circulations sur les axes existants, de maintenir les parcours en mode doux existant et d'en développer de nouveaux.

- La préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologique. Sont bien identifiés des espaces de biodiversité ainsi que des corridors. La « nature de proximité » et la valorisation des espaces naturels et les espaces urbains sont renforcés.
  - Les principes de préservation des valeurs paysager et patrimonial.
  - La protection de la ressource agricole.

Il s'agit notamment de prendre en compte le périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) déjà approuvé, la possibilité de développement pour les exploitations présentes. Il s'agit ensuite de s'abstenir d'un développement résidentiel à proximité desdites exploitations et de réduire les prélèvements agricoles par l'urbanisation.

- La prise en compte des risques et des nuisances : Inondation pour la partie basse, ruissellement sur versant, risques technologiques, artificialisation des sols pour faciliter l'infiltration des eaux.
- L'intégration de la dimension énergétique et du changement climatique. Il s'agit d'ouvrir le champ de développement des constructions bioclimatiques et de qualité environnementale. Mais il s'agit aussi de maintenir des espaces végétalisés de pleine terre en proportion conséquente pour minimiser les îlots de chaleur et accompagner les impacts dus au dérèglement climatique.

# IV) Compatibilité du plan local d'urbanisme avec les autres documents planificateurs :

Nous avons constaté la compatibilité du plan local d'urbanisme avec :

- le schéma de cohérence territoriale, (SCoT) approuvé le 25 décembre 2012, lui-même appliquant la directive territoriale d'aménagement
- le plan local de l'habitat PLH
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) le SDAGE du bassin Rhône Méditerranée Corse a été approuvé le 20 décembre 1996 et est entré en vigueur le 17 décembre 2009
- Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)

Cette compatibilité tant en densité qu'en nombre de logements possibles sur la perspective de vie du plan local d'urbanisme a bien été relevé par les services de la direction départementale des territoires, sous la signature du Préfet.

#### ■ 1.4. Contenu du dossier soumis au public :

Un dossier d'enquête publique, avec son bordereau de pièces, a été remis au Commissaire – Enquêteur. Ce dossier est de qualité, très bien présenté, très étoffé. Il comprend :

- existante et les perspectives d'évolution de la commune. Il repose sur un diagnostic, une analyse de l'état initial de l'environnement, une analyse de la consommation des espaces, une explication des choix qui sont retenus pour définir le programme d'aménagement et de développement durable. Il servira à justifier les dispositions réglementaires retenues, avec une évaluation des incidences des orientations, sur l'environnement, la préservation et la mise en valeur. Paradoxalement ce rapport de présentation qui est essentiel à la révision du plan local d'urbanisme ne sera pas opposable aux tiers.
- o Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est le résultat d'une évolution notable de la législation sur le droit d'urbanisme. Ce nouveau document affiche la volonté politique communale en matière d'aménagement et d'urbanisme. Il s'agit de l'affichage de la volonté de planification politique de la commune qui permettra de s'assurer de la cohérence du projet qui en découlera. Essentiellement rédactionnel le PADD lui non plus n'est pas opposable aux tiers. L'objet de l'enquête publique est toutefois de vérifier qu'il ait bien adéquation entre le projet politique de la commune et les autres documents réglementaires qui seront soumis à l'approbation du conseil municipal.
- o <u>Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</u>. Il s'agit d'une nouvelle pratique d'un urbanisme de projet plus qu'un

urbanisme de planification attentiste. Les urbanistes planificateurs supra communaux souhaitent ainsi que le conseil municipal définissent, pour des secteurs à enjeux, des schémas d'aménagement. Il y sera précisé les principales capacités, typologie de l'habitat, principales caractéristiques des voix structurantes et espaces publics ou communs. Bien évidemment ces orientations d'aménagement et programmation suivent et sont cohérentes avec le rapport de présentation et le programme d'aménagement et de développement durable. Toutefois on demandera seulement une « compatibilité » de l'urbanisme opérationnel avec ces orientations d'aménagement et de programmation contrairement au règlement de construction pour lequel une « conformité » des projets sera indispensable. Le PLU de Villefontaine pour la partie soumise à l'enquête publique comprend des orientations d'aménagement et de programmation, répondant bien en cela au nouveau principe d'urbanisme de projet, de surcroit plus dense dans les parties agglomérées de la commune.

- Le règlement de construction (version écrite et transposition graphique). Il s'agit d'un règlement de droit administratif, tout à fait différent d'un cahier des charges de droit privé qui fixe la règle qui s'imposera à tout projet d'urbanisme opérationnel tel que permis d'aménagement, permis de construire, permis de construire groupé, Le règlement écrit comporte bien les articles obligatoires. N'apparaissent plus les articles de minimum de superficie pour qu'un terrain soit constructible dans les secteurs desservis par l'égout collectif, ni Les Coefficients maximum d'Occupation des Sols des précédents POS, abrogés par la loi ALUR de Mars 2014. Le règlement graphique complète avantageusement ce que la rédaction littérale ne permet pas, avec une communication plus moderne et explicite. Toutefois la liste des emplacements réservés est figurée mais ne comporte pas de volets économique et d'estimation des dépenses, ce qui est hélas habituel.
- o <u>Les annexes</u> forment un complément informatif au rapport de présentation et complète des règles qui n'ont pas fait l'objet d'une volonté expresse communale (ou ne sont pas de sa compétence) mais sont censées apportées des éléments supplémentaires et de facilitation et d'incitation pour les projets d'aménagement et de construction.

# V / OBSERVATIONS DU PUBLIC, ANALYSE APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET AVIS

Reprise du procès-verbal de synthèse, et intégration des réponses de la Commune avec ajout de l'appréciation et de l'avis du commissaire enquêteur

Jean — Yves Bourguignon Géomètre expert DPLG Commissaire-enquêteur nommé par le Tribunal Administratif de Grenoble 171 montée du Rival 38200 Chuzelles

Monsieur Nicole – Williams Maire de la commune Hôtel de ville Place Pierre Mendès-France Boîte Postale 68 38093 Villefontaine CEDEX

Vos réf. : Enquête publique révision du plan local d'urbanisme et zonage assainissement

Chuzelles le 30 décembre 2022

Monsieur le Maire,

Nous avons l'honneur de vous notifier notre procès-verbal de synthèse à l'issue de l'enquête publique pour la révision du plan local d'urbanisme de votre Commune. Nous vous remercions de nous faire part de vos éléments en réponse sous quinzaine afin que pouvoir être intégré dans le rapport définitif.

Nous avons bien prévu de vous rendre ce rapport aux plus tard le 23 janvier 2022.

Procès-verbal de synthèse enquête publique révision du Plan Local d'Urbanisme et zonage assainissement de la commune de Villefontaine et Réponse collectivité et Réponse CAPI.

Nous faisons suite à la clôture de l'enquête publique pour la révision du plan local d'urbanisme de votre commune qui s'est terminée le 23 décembre 2022 en mairie et nous avons l'honneur de vous rendre compte de ma synthèse en appelant vos éléments en réponse sous quinzaine.

7 requêtes de particuliers ont été présentées, ce qui me semble peu par rapport à une révision générale du plan local d'urbanisme une ville de 18 000 habitants. Aucune association, ni association de protection de l'environnement ne sont intervenues. Pour nous cela avère bien

Révision PLU Villefontaine (Isère) rapport d'enquête publique par le commissaire

Marying

la conception très structurée de cette ancienne « ville nouvelle » désormais indépendante mais intégrée à la communauté d'agglomération Porte de l'Isère CAPI. Nous reprendrons in extenso ces requêtes auquel nous joindrons ensuite nos propres questionnements sur la globalité du dossier.

# A) Requête des particuliers :

1<sup>ier</sup>) Requête concernant la globalité du dossier.

#### « Requête numéro 4 Hélène Martin :

« Après avoir vu une affiche sur la porte de la maison de quartier, je suis venu par curiosité de voir en quoi consistait ce nouveau PLU. Essentiellement pour connaître les projets à venir et les modifications.

« J'ai été bien reçu et surtout renseigné avec beaucoup de détails afin d'appréhender les petites modifications à venir ce qui m'amène à me poser la question des tracés reculés (?) Qui sont agréables mais pas forcément sécuritaires le soir ou lorsqu'ils sont peu fréquentés. Il me paraît nécessaire pour faciliter les déplacements à pied de maintenir des modes doux partagés le long des voies principales qui me paraissent plus sécurisés. Je me déplace beaucoup à pied dans Villefontaine par choix Oups! Ne pas mettre des haies hautes entre la route et le passage ; idem au niveau du passage piéton ; vérifier la visibilité pour les automobilistes et les piétons accessoirement. »

#### Réponse collectivité :

La commune prend acte que cette requête n'induit pas de modification du PLU

Pas de remarque du commissaire-enquêteur.

2<sup>ième</sup>) Requêtes de vérification de zonage favorable.

« Requête N° 2 BASSO Patrick 100, Impasse de la garenne 38090 Villefontaine.

Je suis propriétaire des parcelles BT 46 - 280 - 170 - 173 je suis venu vérifier que ces parcelles sont bien constructibles fait à Villefontaine 7 décembre 2022 »

#### Réponse collectivité :

La commune prend acte que cette requête n'induit pas de modification du PLU

Pas de remarque du commissaire-enquêteur.

3<sup>ième</sup>) Requête concernant des demandes particulières

a) Quartier du Layet numéro 1 Badin Jean-Claude ; requête numéro 3 Odet Auguste ; requête numéro 5 Aguilar société LP promotion ; requête numéro 6 Badin Jean-Claude et Odet Auguste.

« **Requête numéro 1 Monsieur Badin Jean-Claude 116, Rue des Picotières Villefontaine** : Je suis propriétaire des parcelles 165 et 167 section BD le Layet je constate que c'est en zone 2AU3 « fermée à l'urbanisation », elles étaient précédemment classées AU fermée à l'urbanisation.

On se raccorde aux équipements manquants en se raccordant au carrefour au nord de ma maison et en démolissant une partie des dépendances.

Fait à Villefontaine 7 décembre 2022. »

#### Réponse collectivité :

La commune rappelle qu'effectivement ce secteur était classé en zone fermée à l'urbanisation. Il n'y a donc pas de changement de zonage.

La fermeture de la zone est justifiée par l'absence de réseaux au droit de la zone AU ainsi que l'absence d'un accès suffisant pour les densités de logements de 40 logts/ha requises par le SCOT, deux voitures ne se croisent pas. Des aménagements sont nécessaires avant toute urbanisation, ils ne sont pas programmés par la commune. Les conditions de développement de ce site ne sont pas réunies à court terme (services municipaux de type groupe scolaire ...)



« Requête numéro 3 Monsieur Odet Auguste 430, Rue du repos 38 290 La Verpillière. Mandaté pour représenter les propriétaires en indivision BT 47 de 2495 m² :

Révision PLU Villefontaine (Isère) rapport d'enquête publique par le commissaire

July 1

propriétaires Guedy Marcel née Pilloix Odet Joséphine née Pilloix Pilloix Gabriel.

La parcelle de terrain BT 47 fermée à l'urbanisation pour manque d'équipement et réseau pourrait être ouverte immédiatement par les parcelles du bas, côté Monsieur Badin au nord et parcelle de l'EPORA au nord-ouest (voir requête identique de Monsieur Badin)

Fait à Villefontaine le 7 décembre 2022 »

#### Réponse collectivité :

La commune rappelle qu'effectivement ce secteur était classé en zone fermée à l'urbanisation. Il n'y a donc pas de changement de zonage. La fermeture de la zone est justifiée par l'absence de réseaux au droit de la zone AU ainsi que l'absence d'un accès suffisant pour les densités de logements de 40 logts/ha requises par le SCOT, deux voitures ne se croisent pas. Des aménagements sont nécessaires avant toute urbanisation, ils ne sont pas programmés par la commune. Les conditions de développement de ce site ne sont pas réunies à court terme (services municipaux de type groupe scolaire ...)

#### « Requête numéro 5 Aguilar représentant la société LP promotion.

Je suis venu récolter des informations concernant les parcelles de terrain classées en zone 2AU 3. Afin de comprendre l'évolution de cette zone dont la famille Badin et Odet sont propriétaires.

Fait à Villefontaine le 20 décembre 2022. »

#### Réponse collectivité :

La commune rappelle qu'effectivement ce secteur était classé en zone fermée à l'urbanisation. Il n'y a donc pas de changement de zonage. La fermeture de la zone est justifiée par l'absence de réseaux au droit de la zone AU ainsi que l'absence d'un accès suffisant pour les densités de logements de 40 logts/ha requises par le SCOT, deux voitures ne se croisent pas. Des aménagements sont nécessaires avant toute urbanisation, ils ne sont pas programmés par la commune. Les conditions de développement de ce site ne sont pas réunies à court terme (services municipaux de type groupe scolaire ...)

#### « Requête numéro 6 Badin Jean-Claude et Odet Auguste :

Suite à ma première intervention je vous confirme ma demande de classement de ma propriété non pas dans une zone fermée à l'urbanisation 2AU3 mais en zone 1 AU 3 ouverte à

Révision PLU Villefontaine (Isère) rapport d'enquête publique par le commissaire

l'urbanisation immédiatement. Par ailleurs pouvez-vous classer la grange qui doit être démolie dans la même zone 1AU3. Cela permettra d'avoir un deuxième accès plus proche des réseaux et qui dessert déjà la propriété de l'EPORA. »

# Réponse collectivité :

La commune rappelle qu'effectivement ce secteur était classé en zone fermée à l'urbanisation. Il n'y a donc pas de changement de zonage. La fermeture de la zone est justifiée par l'absence de réseaux au droit de la zone AU ainsi que l'absence d'un accès suffisant pour les densités de logements de 40 logts/ha requises par le SCOT, deux voitures ne se croisent pas. Des aménagements sont nécessaires avant toute urbanisation, ils ne sont pas programmés par la commune. Les conditions de développement de ce site ne sont pas réunies à court terme (services municipaux de type groupe scolaire ...). Aussi le classement en zone 1AU3 obligerai également la création d'une OAP non prévue à ce stade.

Concernant la grange elle pourra être reclassée dans la zone AU, au moment de l'ouverture de la zone à l'urbanisation qui pourra avoir lieu seulement une fois les réseaux et accès réalisés en capacités et gabarits suffisants. Son reclassement dans la zone 2AUi empêcherait sa requalification ou son renouvellement à court terme.

#### Questionnements du commissaire enquêteur :

C'est la loi Alur de 2014 qui a modifié la réglementation précédente en disposant que les zones AU fermées à l'urbanisation, qui ne seraient pas ouvertes dans les neuf ans seraient déclassées et nécessiteraient une procédure de révision.

Or la loi Alur datant de 2014 et les terrains étant précédemment classé en zone AU stricte ou fermée, ne peut-on admettre que l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains devrait être effectuée avant 2023 ou faire l'objet d'une révision du plan local d'urbanisme ?

Or il est envisagé dans le présent dossier de révision une ouverture à l'urbanisation, ultérieurement par une simple modification. À l'aube de cette année 2023 il ne doit pas être souhaitable que la zone 2AU3 renvoie à une modification qui selon nous n'est pas possible juridiquement. Cette ouverture devrait donc que selon nous être intégrée dans la présente révision. La collectivité en gardera la maîtrise de la programmation, puisque l'éventuelle extension de réseaux, depuis le carrefour, sera bien réalisée à l'initiative de la commune, selon l'adage « sous domaine public maîtrise d'ouvrage publique ». À ce sujet la demande par Monsieur Badin d'intégration de la grange devant être démolie dans la même zone 1AU3 permettrait de rapprocher ladite zone du carrefour équipé existant. Enfin les outils de financement des équipements publics manquants savoir le projet urbain partenarial (PUP) ou la taxe d'aménagement majorée pourrait également être envisagées pour ce secteur prévu pour un habitat résidentiel privé. Une orientation d'aménagement et de programmation

Révision PLU Villefontaine (Isère) rapport d'enquête publique par le commissaire

devrait donc être immédiatement intégrée au dossier d'approbation du plan local d'urbanisme révisé. Une densité de 32 à 40 logements hectare telle que prévue en page 17 du rapport de présentation tome 2 est d'ores et déjà annoncée. Elle est compatible avec le schéma de cohérence territoriale même si ce dernier préconise pour la commune entière 15 % de logements individuels 35 % de logements groupés et 50 % d'habitat collectif. Or le secteur du Layet est majoritairement pavillonnaire et la greffe de ce nouveau quartier devra être particulièrement soignée.

Enfin il est à relever que compte tenu des futures difficultés dans de consommation d'espaces que d'objectifs démographiques futurs, eux non réalistes sur la ville de Villefontaine, cette zone du Layet pourrait ne jamais être ouverte à l'urbanisation dans l'avenir et nous préconisons qu'elle soit dès immédiatement dans le cadre de la présente révision.

#### Réponse collectivité :

La commune comprend bien cette position, mais les densités du SCOT applicables à la commune vont engendrer un volume de logements et donc de circulations non compatibles avec la capacité des réseaux et la voie existante (sans possibilité d'autres accès). Ces travaux ne sont pas programmés à court ou moyen terme, la commune donnant la priorité comme cela est exposé dans son parti d'aménagement au site ANRU et au site de Gremda en raison de leur situation centrale. Cette modification de zonage demanderait à reprendre les études du diagnostic habitat et du PADD. La création d'une nouvelle OAP doit être réalisée en concertation avec les propriétaires et les aménageurs ce qui nécessite un temps incompatible avec le calendrier actuel.

Le délai d'ouverture par modification est passé de 9 ans à 6 ans pour les PLU mis en place après janvier 2018 ce qui sera le cas de ce PLU. Sinon la commune passera par une révision le moment venu comme le prévoit le code de l'urbanisme actuellement.

#### Remarque du commissaire-enquêteur :

Notre analyse était d'attirer l'attention de la collectivité avant approbation de la révision du PLU sur la difficulté administrative d'ouvrir une zone AU fermée (2 AU). Nous notons bien la volonté expresse de la commune de conserver cette zone en zone constructible dans le futur avec modification par local d'urbanisme après que la viabilité extérieure à l'opération ait été réalisée par la collectivité. Il est regrettable que dans le cadre de cette révision prévoient d'ores et déjà une révision future de cette zone. Espérons qu'une simple modification telle que cela est prévu dans l'esprit PLU actuel ne prendra pas en compte le délai passé du zonage AU fermé qui existait déjà dans le précédent plan local d'urbanisme. Nous prenons bonne note que la commune n'a pas l'intention ni les moyens, dans l'immédiat, de réaliser la viabilité extérieure. La commune nous a montré qu'elle maîtrisait parfaitement cette situation tant urbanistique que technique. Avis favorable du commissaire enquêteur pour conserver le projet qui été soumis à enquête publique.

Révision PLU Villefontaine (Isère) rapport d'enquête publique par le commissaire

#### b) OAP et zone 1AU3 de GREMDA

Requête numéro 7 et trois feuillets séparés de Mesdames Wurtz Jacqueline 220, Rue de l'église 38090 Villefontaine et Mademoiselle Castegnaro Wurtz Béryl 220, Rue de l'église 38090 Villefontaine :

Nous demandons à ce que les règles et schéma de principe d'aménagement et de programmation sont impératifs et puissent être assouplies en fonction du projet définitif. Lors de la visite auprès de Monsieur le commissaire enquêteur d'enquête publique pour la révision du PLU, je remarque d'après Monsieur le commissaire enquêteur que des principes voies de dessertes et de cheminements piétons qui sont dessinés sur mon terrain ne pourront plus être modifiables (parcelles 228 – 197) selon le libellé schéma 5 PLU pour l'OAP envisagé Villefontaine.

Hors j'ai stipulé à chaque réunion rdv organisé par Monsieur le maire, service urbanisme et Maître Bichelonne que sur ma propriété le projet immobilier sera un domaine complexe avec zone résidentielle au cœur du village historique de Villefontaine, emplacement d'exception avec parc arboré prestations haut de gamme pour confort absolu privé et fermé.

- jeux d'enfants, jardins, potager, espace barbecue, piscines... les passages seront privés fermés pour les résidentiels par mesure de sécurité et qualité de vie.
- Portail et portillon électrifiés plus caméra sécurisantes lieux privatif et non passage communal et communautaire piétons + véhicule.
- Les accès à la résidence se feront rue du Berthet et rue de l'église de Villefontaine, que sur mon terrain puisqu'il est bordé tout autour par ces routes existantes avec accès direct.

  Comme tout projet immobilier privé.
- \* Rond-point à rue du Berthet.
- C'est pour cela que les tracés Est Ouest passage principe de dessertes + piétons plan OAP envisagé dans schéma 5 et ci-joint le plan d'aménagement, coupent en plein milieu mes terrains, ne sont pas adéquats et j'en demande l'annulation.

Il n'est pas obligatoire d'avoir des sorties de part et d'autre sur un terrain communal.

\*Rue de l'église.

Principes de cheminements piétons Nord/Sud.

Tracés Rue de l'église peut se décaler en limite de propriété de l'école de musique, conservatoire.

-Portillon électricité + caméra.

Larges possibilités d'accès, je demande des ouvertures rue de l'église.

Modes doux voiries ne sont pas prévus pour devenir communal et communautaire en aucun cas les passages piétons et véhicules doivent être ouverts au public puisqu'ils seront fermés privés portails et portillons électrifiés + caméra et que tout cet espace reste un espace privatif.

En résumé pour la réalisation des futures installations immobilières ne soit pas entravée par des tracés qui vont détériorer notre projet.

Ce dernier sera proposé avec accès privé entrées et sorties en bonne et due forme et harmonie pour résidents visiteurs piétons et pompiers.

Fait à Villefontaine le 23 décembre 2022.

Signé Jacqueline Wurtz et Mademoiselle Castegnaro Wurtz Béryl. »

#### Réponse collectivité :

Les principes des OAP ont été déjà vu avec les propriétaires lors de plusieurs réunions et des échanges supplémentaires ont peu avoir lieu sur ce sujet en réunion publique où les propriétaires étaient présentes.

Il est rappelé que ces OAP sont obligatoires sur les zones AU ouvertes à l'urbanisation ce qui est le cas du site de GREMDA.

Les principes des OAP s'appliquent dans un principe de compatibilité et non de conformité ce qui laisse des marges d'appréciation et d'évolution au projet opérationnel qui sera mis en place.

Les principes défendus dans cette OAP sont fondés sur des logiques urbaines et paysagères :

- perméabilité du site permettant de relier le village historique à la centralité en rénovation,
- trame verte paysagère conséquente, support d'usages (parcours modes doux, aire de jeux, jardins...)
- diversité de l'habitat (intermédiaire, collectif et individuel) permettant d'offrir une réponse aux besoins en logements relevés dans le cadre du diagnostic du PLU
- services et équipements d'intérêt collectifs en greffe entre le site et la centralité.
- Garanties de typologies de logements pour répondre aux orientations du PLH et de densité pour répondre aux orientations du SCOT

Ces principes développent une cohérence globale et sont peu contraignants. Ce site est le site prioritaire de développement sur la commune compte tenu de sa situation, il restera donc encadré par des principes d'aménagements relevant de la cohérence globale recherchée.

#### Remarque du commissaire-enquêteur :

le principe de la création de cette orientation d'aménagement et de programmation n'est pas remise en cause et la collectivité a bien appréhendé la situation. L'ensemble des

Révision PLU Villefontaine (Isère) rapport d'enquête publique par le commissaire

demandes concerne bien urbanisme opérationnel pas la présente révision du plan local d'urbanisme urbanisme conceptuel.

Les propriétaires qui visiblement ont bien été concertés souhaitent en premier lieu une opération de prestige qui puisse être « fermé » d'un point de vue sécuritaire. Alors que la collectivité souhaite au contraire réussir ce quartier sur le centre-ville. Ainsi les jonctions routières et communication en mode doux ( piétons et vélo...) sont expressément voulues par la collectivité ce qui est tout à fait compréhensible. Contrairement à ce qui a été indiqué n'avons jamais relevé que le schéma de l'OAP était impératif. En effet au contraire seule la notion de compatibilité et non de conformité stricte est mise en œuvre dans les OAP.

Avis favorable du commissaire-enquêteur pour le projet d'OAP tel qu'il est figuré dans le cadre de la révision du plan local.

# B) Remarque sur la globalité du dossier de révision du plan local d'urbanisme :

#### 1ier) hypothèse démographique et évaluation du nombre de logements :

Le dossier présente une hypothèse démographique comme issue d'un compromis entre les objectifs du schéma de cohérence territoriale « inatteignable » – pages 5 et 16 du rapport de présentation – et la réalité de la commune.

Il est rappelé que la commune a connu une reprise démographique modérée ces dernières années après même une période de décroissance. L'objectif de développement de 0,3 % de la population par an correspondrait aux orientations du programme local de l'habitat qui s'achève et à une production minimale de 50 logements par an.

Par ailleurs une demande de 25 à 28 logements par an soit 300 logements sur 12 ans correspondent à un phénomène de décohabitation des ménages.

De plus la vacance des logements autour de 6 % ne peut constituer un gisement de logements pour répondre aux objectifs de développement. Cette vacance de 6 % est en effet nécessaire à la rotation du parc de logements, à fortiori pour le secteur ANRU.

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) est un établissement public à caractère industriel et commercial créé par l'article 10 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1er août 2003 afin d'assurer la mise en œuvre et le financement du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU).

Elle est placée sous la tutelle du ministre chargé de la politique de la ville qui fixe les orientations générales de son action.

L'objectif général de l'agence est d'accompagner des projets urbains globaux pour transformer les quartiers en profondeur en réinsérant les quartiers dans la ville et en créant la mixité sociale dans l'habitat, en introduisant de la mixité par la diversification des fonctions

Révision PLU Villefontaine (Isère) rapport d'enquête publique par le commissaire

Marying

(commerces, activités économiques, culturelles et de loisir). Elle représente un Guichet unique destiné à simplifier les procédures de financements. Une telle opération est bien en cours sur le centre-ville de Villefontaine et doit conduire à la création de 164 logements sur 6300 m² en hyper centre de Villefontaine. Rapport de présentation tome 1 pages 5, 9 et 16.

#### Question du Commissaire enquêteur :

Alors que le programme local de l'habitat semble cohérent avec le projet de PLU arrêté il est écrit que l'objectif du SCOT est très difficile à mettre en œuvre. D'une part la densité moyenne de 40 logements hectare serait appliquée au centre-ville de Villefontaine mais une production de 229 logements sur 12 ans représenterait 2748 logements (tome 2 rapport de présentation page 5) alors que la commune n'en a produit que 58 par an sur les 10 dernières années.

Un tel projet de 2748 logements sur 12 ans représente un foncier à mobiliser de 60 ha avec une densité de 40 logements par hectare... Or il est rappelé que la loi climat et résilience du 24 août 2021 a disposé qu'il convenait d'une part de réduire la consommation des espaces agricoles avec une diminution par moitié de ce qui a été consommé entre 2010 et 2020. D'autre part il est prévu un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) après 2030 pour aboutir à un objectif nul, en 2050. On rappellera que la consommation est différente de l'artificialisation qui sera visée dans un deuxième temps après 2030. Cette artificialisation correspond à une altération durable des sols ainsi que cela a été défini dans un décret du 29 avril 2002, certes qui pourra encore évoluer.

Une première approche serait de considérer que la commune a été vertueuse par une consommation faible entre 2010 et 2000 mais cela va obérer les possibilités de construction pour l'avenir immédiat.

Une deuxième approche d'un esprit du renouvellement de la ville sur la ville serait de démolir des constructions de type pavillonnaire pour pouvoir y édifier de l'habitat collectif d'une densité bien supérieure aux 40 logements par hectare moyens. Mais la commune de Villefontaine possédant un bâti récent et d'assez bonne qualité, le modèle économique de ce renouvellement urbain semble difficile- voire impossible- à mettre en œuvre. Cette situation est d'autant plus délicate que la commune – ancienne ville nouvelle – a été créée avec en majorité de l'habitat social. On observerait ainsi aujourd'hui 53.5 % de logements sociaux sur la ville entière de Villefontaine et 66 % sur le centre-ville de Villefontaine. Force est de constater que l'on est notablement au-dessus de l'objectif national de 20 % de logements sociaux de la loi solidarité renouvellement urbain modifiée. Sur un plan économique, heureusement que la ville est très attrayante par sa situation au cœur de la nature, cela compense un peu la difficulté d'édifier du logement résidentiel de plus grand standing. On rappellera enfin que le budget de la commune serait abondé par 75 % par l'État et que les outils d'intervention foncière sont par essence limités, en dehors de l'ANRU qui est déjà en œuvre sur le centre-ville.

On rappellera ici que le site de l'ANRU prévoit 164 logements sur 6300 m² soit une densité de 260 logements par hectare, le secteur du centre de formation sur 1 ha 19 devrait comprendre 100 logements soit une densité de 84 logements/ hectare. Ces deux densités sont très notablement supérieures à celles préconisées par le SCOT de 40 logements/ha.

Pouvez-vous nous confirmer que les objectifs fixés à 12 par le PLU révisé et intégrant les prescriptions d'urbanisme comptable du SCOT ne seront vraisemblablement et de fait « pas atteignables » ?

# Réponse collectivité :

Nous confirmons effectivement que ces objectifs ne sont pas réalistes sur plusieurs plans :

- En termes de consommation foncière induite car effectivement le tissu urbain de Villefontaine ne peut intégralement se renouveler compte tenu de son bon état général de son caractère récent. Aussi la commune a souhaité dans ce PLU conserver son enveloppe urbaine sans étalement, et a adhéré au PAEN en 2020.
- En termes d'accompagnement pas les équipements : un tel développement induit forcément une croissance démographique hors d'échelle avec les capacités d'accompagnement de la commune en matière d'équipements de services
- En termes économiques : les besoins engendrés par un tel développement nécessitent des investissements colossaux en matière de réseaux, d'équipements que la commune n'est pas à même de réaliser dans les 12 années à venir. En effet elle est encore engagée pour une quinzaine d'année dans le renouvellement du centre pour lequel elle finance les aménagements

Pas de remarque du commissaire-enquêteur.

Nous en avions en effet attiré l'attention de la collectivité sur la difficulté qu'il y aurait à réaliser les objectifs quantitatifs. Dès lors la collectivité en ayant parfaitement conscience et compte tenu que l'habitat récent de cette ancienne ville nouvelle ne favorise pas encore le renouvellement urbain, n'avons pas d'autre remarque assemblée et émettons un avis favorable sur la globalité du projet de révision Villefontaine.

2<sup>ième</sup>) Développement économique, commerces de proximité, zone loisirs marchands de Lémand.

La création de ville nouvelle en Nord Isère fut bâtie sur un concept planificateur fonctionnel : Villefontaine ville dortoir

Activités sur Saint-Quentin-Fallavier

Commerces L'Isle-d'Abeau et Bourgoin-Jallieu.

Bien évidemment ce concept a vécu et l'on doit aujourd'hui favoriser la mixité fonctionnelle sur chaque commune, notamment afin de diminuer les déplacements entre le domicile, les

Révision PLU Villefontaine (Isère) rapport d'enquête publique par le commissaire

03.

emplois et les services. Nous avons bien noté des difficultés liées aux commerces. Il s'agit tout d'abord d'un éclatement des commerces qui d'une part fragilise l'offre et ne permet pas une politique d'animation sur l'ensemble. Il manque par ailleurs une offre de bricolage et de jardinage. Mais l'étude de marché notamment pour le carré Cruizille ne présenterait pas un potentiel de chalandise suffisant. Il s'agit d'autre part d'un secteur déconnecté des quartiers d'habitation du centre-ville et en développement futur de GREMDA.

Le projet de relocalisation du casino ne présente toutefois pas de potentialités comme les villes voisines de L'Isle-d'Abeau et Bourgoin-Jallieu engendrant en cela des déplacements pendulaires notamment en fin de journée et le week-end.

On rappellera ici les directives européennes qui disposent que ce doit être le marché qui détermine l'opportunité d'implantation de tels commerces au titre de la liberté de circulation des personnes et des biens. Pouvez-vous nous confirmer les possibilités et faciliter d'installation de commerces dans le centre-ville notamment en accompagnement du projet d'ouverture à l'urbanisation du quartier GREMDA. Les commerces de l'opération centre-ville seront-ils suffisants ?

#### Réponse collectivité :

La commune dans le cadre de l'ANRU renforce et requalifie l'offre commerciale du centre. Ce PLU instaure également dans le règlement une protection des diversités commerciales en rez-de-chaussée. Par ailleurs à Cruizille une offre complémentaire aux petits commerces et aux moyennes surfaces du centre est existante. Le village de marques vient en plus mettre en place une offre atypique dépassant largement le niveau communal ou même communautaire drainant une clientèle régionale voire nationale de passage. Afin de compléter ce panel une offre en loisirs marchands serait très complémentaire sur le territoire et n'existe pas à l'échelle de la CAPI. C'est pourquoi la commune a prévu dans le PLU un site, au sud du village de marques, pouvant accueillir un espace de loisirs à la fois extérieurs et pouvant accueillir des structures marchandes dédiées aux loisirs. Le développement sur ce secteur du Lémand de logement et/ou de bureaux ne semblent pas approprié par rapport à l'éloignement des équipements communaux et du commerce du centre-ville.

Quant à la suffisance du commerce pour les besoins futurs, si cela s'avère nécessaire le PLU pourra évoluer par la suite et prévoir de nouveaux espaces d'accueil, sachant qu'actuellement il a l'obligation de suivre les orientations du DAC du SCOT.

#### Appréciation du commissaire-enquêteur :

Nous avions seulement attiré l'attention sur les directives européennes transposées en droit national sur la libre circulation des biens et des possibilités d'implantation du commerce au titre de la libre installation. Mais les politiques locales veulent en disposer différemment en réglementant fortement l'implantation des commerces. La collectivité a bien appréhendé cette situation et l'assume. Pour notre part nous constatons qu'un équilibre de

Révision PLU Villefontaine (Isère) rapport d'enquête publique par le commissaire

l'implantation commerciale est bien appréhendé sur la ville Villefontaine avec les commerces de proximité, le village de marques mais également la volonté forte de développer « un espace de loisirs à la fois extérieurs et pouvant accueillir des structures marchandes dédiées aux loisirs ». Si nous émettons un avis favorable à ce projet urbanistique équilibré s'agissant de l'activité économique.

#### 2<sup>ième</sup>) Plan des mobilités.

Nous avons pris bonne note que cette ancienne ville nouvelle a été très bien conçue avec une bonne trame viaire, mais sans doute basée sur un « tout voiture ».

Page 14 tome 1 du rapport de présentation : Se substituant au plan de déplacements urbains (PDU) de 2010 le futur plan des mobilités de la Capi (PDM) devait être approuvé mi 2022 : qu'en est-il ? Est-il pris en compte ?

#### Réponse collectivité :

Au moment de cette réponse au PV, le plan de mobilité de la CAPI n'est toujours pas finalisé, il le sera peut-être en 2023. Si une évolution du PLU est nécessaire pour l'intégrer au moment de son approbation, le PLU pourra évoluer par modification.

Pas de remarque du commissaire-enquêteur.

#### 3<sup>ième</sup>) Risque lié au Radon

En page 66 du rapport de présentation il est bien indiqué que le radon « est issu de la désintégration du radium issu de la famille de l'uranium présent dans la croûte terrestre et plus particulièrement dans les roches granitiques et volcaniques. » Or sauf erreur de notre part la géologie du secteur de Villefontaine est constituée par des moraines glaciaires et une zone de marais d'accompagnement de la Bourbre. Voir page 19 et 20 du volet zonage assainissement eaux usées et eaux pluviales de la commune de Villefontaine. On comprend donc mal pourquoi un arrêté de 2018 a classé la commune en termes d'exposition au radon « moyen » ?

#### Réponse collectivité :

La commune ne peut apporter de réponse à cette question, le classement vis-à-vis du radon ne dépendant pas d'elle. Le PLU informe simplement de ce classement.

#### Remarque du commissaire-enquêteur.

Un courrier au préfet chargé au nom de l'État de la politique des risques serait bienvenu pour corriger cette erreur manifeste qui décrédibilise l'intervention des collectivités.

Révision PLU Villefontaine (Isère) rapport d'enquête publique par le commissaire

#### 4ième) Volet économique immobilier

Aucun chiffrage du coût d'acquisition et d'aménagement des emplacements réservés n'est produit, mais leur faible nombre nous semble indifférent pour une commune de cette taille-là.

Par ailleurs d'un point de vue économique immobilier général, seule apparaît de manière subjective un volet économique, dans le rapport de présentation. Le coût économique apparaît pourtant dans les réponses fournies à l'avis de l'État : la difficulté d'équilibrer le marché immobilier privé sur cette commune par rapport à l'existence prééminente de l'habitat social qui dépasse 50 % sur la commune. 3998 logements locatifs sociaux page 134 tome 1 du rapport de présentation pour 7614 logements page 131 soit 53.5 %.

Mais le revenu médian des habitants de la commune en 2019 est seulement de 18 680 € page 128 soit un revenu pour un couple avec un enfant de 2830 € par mois contre 3249 € pour la CAPI 3454 € pour l'Isère. La commune présente ainsi un profil sociologique d'habitants les plus pauvres de la communauté d'agglomération. Ceci explique sans doute la difficulté de rééquilibrage de l'habitat sur la ville de Villefontaine vers un habitat résidentiel qui ne soit pas social.

Toujours à ce sujet et d'un point de vue économique, s'agissant du déblocage de l'urbanisation des dents creuses la commune répond à l'avis des services de l'État :

- « Concernant la garantie à donner sur l'urbanisation des dents creuses, on rappelle que s'agissant des terrains privés (ce qui est le cas de l'ensemble de ces parcelles) la commune ne peut garantir leur mise sur leur marché et leur urbanisation... effectivement aucun PLU ne peut garantir l'atteinte des objectifs en matière de production de logements, cela dépend de :
- L'attractivité de la commune (à laquelle la municipalité travaille depuis de nombreuses années, notamment à la requalification prioritaire du centre-ville et la qualité de ses équipements et services).
- Des dynamiques du marché immobilier : la commune n'a pas la main sur ce sujet...
- De la fiscalité de l'immobilier relevant de la compétence de l'État.

Concernant le logement locatif social comme le constate l'Etat dans son avis, la commune a déjà plus de 50 % de son parc qui relève de cette typologie. À ce titre la commune répond largement à ses obligations (loi SRU) et comme le note l'État dans son avis la commune peut déroger aux objectifs de LLS du SCOT... »

Effectivement la réalisation des objectifs politiques du plan local d'urbanisme est indifférente à la situation au regard du marché immobilier qui se trouve ici pénalisé par la prééminence de l'habitat social sur la commune, même si son environnement paysager est particulièrement favorable. Gageons que l'opération de requalification du centre-ville avec L'ANRU renforcera l'attractivité de la ville de Villefontaine du point de vue du marché immobilier privé qui seul peut permettre d'envisager d'atteindre les objectifs de développement proposés en droit par le SCOT et retranscrits par le PLU révisé.

#### Réponse collectivité :

La commune n'a effectivement pas de leviers directe sur l'économie, elle peut simplement agir via le renforcement de son attractivité et la diversification de l'offre résidentielle permettant d'attirer une population à plus fort pouvoir d'achat indispensable à la mixité sociale de la commune.

Le PLU a recherché ces objectifs de qualité et de diversification.

Pas de remarque du commissaire-enquêteur.

# 5<sup>ième</sup>) (CRPF CNPF) : Avis défavorable du centre régional de la propriété forestière Auvergne Rhône-Alpes.

Il s'agit d'un des rares avis défavorables des personnes publiques associées au projet de plan local d'urbanisme dont le projet a été arrêté et qui est soumis à cette enquête publique.

Synthèse de l'avis défavorable du CNPF:

• rappelle que la forêt a un rôle de production de bois ressources naturelles renouvelables, qualité de l'eau, stockage du carbone, protection des sols, biodiversité, social (paysage accueil du public développement touristique) mais encore sa fonction économique.

Pouvez-vous confirmer l'interprétation restrictive de la commune page 15 point 5.2.5. que :

« Sur le plan sylvicole, la forêt ne présente pas d'enjeu économique majeur actuellement, son enjeu est avant tout paysager environnemental et de loisirs. La forêt n'est pas actuellement gérée dans des filières organisées et difficile d'exploitation (topographie, accès non dimensionnés pour une éventuelle exploitation forestière) »

- « l'accueil et donc le rôle social en forêt privée n'est pas obligatoire »
- « la gestion des forêts privées relève du schéma régional de gestion sylvicole approuvée par arrêté ministériel.
- « Il nous paraît important que la filière bois puisse atteindre les objectifs fixés par le programme national de la forêt et du bois et des engagements de la France au niveau international sur les énergies renouvelables dans les bois... ce programme national est décliné au niveau régional que le programme stratégie biomasse énergie
- « Votre PLU est-il en conformité avec votre programme TEPOS ou PCAET ?
- « Nous nous étonnons que toutes les forêts soient classées en éléments de paysage...
  obligée propriétaires à faire une demande de couple auprès de la mairie... cette démarche
  complique la gestion des forêts.
- « La gestion des forêts de plaine en Isère se fait avec le régime du taillis et du taillis souscutané... l'objectif est de produire à la fois du bois énergie et du bois d'œuvre.

La réponse de la commune ci-après doit être confirmée à l'époque une crise mondiale de l'énergie :

« le parti d'aménagement de la commune donne une priorité à la valeur écologique et paysagère au boisement présent. Leur fonction économique comme cela est affirmé dans le PLU reste aujourd'hui très réduite sur la commune de Villefontaine... Les boisements sur Villefontaine sont non productifs... »

« ...Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET)

Le PCAET est un outil de planification, à la fois stratégique et opérationnel, qui permet aux collectivités d'aborder l'ensemble de la problématique air-énergie-climat sur leur territoire. Le programme d'actions à réaliser est d'améliorer l'efficacité énergétique, d'augmenter la production d'énergie renouvelable, de valoriser le potentiel en énergie de récupération, de favoriser la biodiversité pour adapter le territoire au changement climatique, de limiter les émissions de gaz à effet de serre, d'anticiper les impacts du changement climatique... on le voit le développement des énergies renouvelables ne concerne donc pas que le solaire contrairement à ce que vous indiquez. Il n'y a en effet pas de forêt primaire sur la commune de Villefontaine et les bois et forêts doivent être gérés, mais bien évidemment dans le respect de la biodiversité que vous entendez promouvoir et conforter. La réponse que vous apportez est une réponse essentiellement urbanistique. Ne peut-on requalifier ces zones boisées dans les légendes des plans de zonage de « espaces naturels et forestiers » ouvrant la possibilité d'une gestion de ces forêts ?

**Sur la forme** vous semblez contester qu'un avis puisse être demandé au centre national de la propriété forestière. Or l'article R 153 – 6 du code de l'urbanisme nécessite bien un avis du CNPF « **lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers** » ce qui est le cas sur le fond, avec le classement des espaces forestiers en zone naturelle que vous proposez. Une forêt non gérée est une forêt dangereuse. L'affichage de la forêt en tant que seul élément du paysage devrait donc être avantageusement complété.

Sur le plan du règlement pièce écrite numéro 11 du dossier d'arrêt du plan local d'urbanisme :

Page 5 du règlement il est bien rappelé « l'article R 151 – 24 qui dit que les zones naturelles **et forestières** sont dites « zones N » ...

1<sup>ier</sup>) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ...

2<sup>ième</sup>) Soit de l'existence d'une exploitation forestière... »

Il a donc tout à fait la possibilité de requalifier ces zones en « naturelles et forestières » et non seulement « naturelles » même si l'exploitation forestière peut n'apparaître qu'épisodique.

L'article R 151 – 25 du même code de l'urbanisme dit que **peuvent** être autorisées en zone urbaine les « *installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière... ».* 

Ne peut-on prévoir dans le règlement écrit :

Page 87 zone N article 1 : zone naturelle **et forestière** où sont seules autorisées les installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

Révision PLU Villefontaine (Isère) rapport d'enquête publique par le commissaire

Les autres articles de la zone N : 2 caractéristiques urbaines architecturales et paysagères, et 3 équipement par les réseaux n'auraient alors pas lieu d'être repris.

#### Réponse collectivité :

La commune étudiera ces points en fonction aussi des enjeux écologiques particulièrement présents sur son territoire et des équilibres à trouver entre leur protection et des activités pouvant les impacter.

Analyse et avis du commissaire-enquêteur.

Cette réponse évasive ne peut nous satisfaire ensuite de l'avis défavorable du CRPF qu'il était nécessaire de consulter s'agissant d'une réduction des espaces forestiers par une réduction en simple espace naturel et nous émettons une réserve en ce que le règlement par 87 zone N article 1 doit être complété de la mention zone naturelle <u>et forestière.</u>

#### 6<sup>ième</sup>) Règlement écrit :

Sur le fond il y a très peu de remarques des personnes publiques associées à la conception de cette révision du plan local d'urbanisme, s'agissant du règlement écrit.

Sur la forme, le règlement écrit applique bien la réglementation actuelle qui présente bien de manière séparée les rappels et définitions, les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones (56 pages sur 91 pages du règlement) et ensuite les dispositions spécifiques à chaque zone : pages 57 à 91. Sans une lecture complète et l'utilisation du sommaire, l'utilisation du règlement est donc plus compliquée pour l'utilisateur novice. Il faut en effet attendre la page 57 Pour découvrir véritablement les règles spécifiques des zones concernées.

Sur la présentation dans les articles « destination des constructions usage des sols et nature d'activités » la légende des tableaux si elle est très pratique sans doute pour le concepteur et présente une vue d'ensemble, elle l'est beaucoup moins pour l'utilisateur :

X : interdit alors qu'habituellement on coche une case X pour ce qui est autorisé

V : Autorisé

V\* : autorisé sous condition

Si l'intégration dans la légende même de mention littérales « interdit » « autorisé » et « autorisé sous condition » pour le tableau des nombreuses zones U semble difficile, elle est tout à fait possible et souhaitable en termes de mise en page pour les zones :

- AU pages 74 75.
- Agricole pages 82 et 83.
- Au Zone naturelle et forestière 87 et 88

Dans l'hypothèse où la zone 2AU3 de la rue du Layet serait maintenue (zone fermée à l'urbanisation en l'état actuel du projet de PLU arrêté) cette partie du règlement devrait apparaître après la zone 1 AU 3 (du principal : zone constructible immédiatement, à

Révision PLU Villefontaine (Isère) rapport d'enquête publique par le commissaire

Maryan

l'accessoire : zone constructible à plus long terme).

#### Réponse collectivité :

#### La commune verra comment clarifier la lecture du règlement

Analyse et avis du commissaire-enquêteur.

Les professionnels n'ont pas de difficultés à utiliser le règlement tel qu'il est proposé mais il en va différemment pour les particuliers avec un éclatement des règles à respecter à trois endroits. Tout d'abord les rappels et définitions, puis les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones (56 pages sur 91 pages du règlement) et ensuite les dispositions spécifiques à chaque zone : pages 57 à 91. Mais cette présentation est conforme à ce qui est souhaité par le ministère. Nous n'aurons donc pas de recommandations à ce sujet. Par compte conserveront recommandations concernant la « destination des constructions usage des sols et nature d'activités » la légende des tableaux

X : interdit alors qu'habituellement on coche une case X pour ce qui est autorisé

V : Autorisé

V\* : autorisé sous condition

pour avantageusement être reprise pour les zones AU pages 74 75, Agricole pages 82 et 83 et Zone naturelle et forestière pages 87 et 88 en vue d'une meilleure compréhension par le public.

## VI) GLOBALITE DU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME : AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET APPRECIATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.

#### 1ier) Avis de la Direction départementale des territoires :

Objet : Avis de l'État sur le projet de plan local de l'urbanisme de Villefontaine

Réf : D-SANO-2022- 144

Par délibération du 20 juin 2022, votre conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Villefontaine. Ce dossier m'a été transmis, pour avis, après son dépôt en préfecture le 5 juillet 2022 conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

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

Réserve N°1 : Compléter votre étude de densification et mettre en cohérence au sein du rapport de présentation les objectifs de production et justifier ceux-ci notamment sur le volet logement social.

Réserve N°2: Justifier que les dispositions du projet de PLU sont de nature à contribuer à la qualité du développement économique et permettent de répon de aux enjeux environnementaux identifiés sur certains sites et, à défaut, intègrer des dispositions adaptées.

Réserve N°3 : Justifier que les possibilités d'implantation de commerces ouvertes dans les zones hors centralité sont cohérentes avec les prescriptions du SCOT et, à défaut, adapter et compléter le PLU.

Réserve N°4: Étayer le rapport de présentation du PLU sur la prise en compte et les modalités de traduction réglementaire des risques naturels afin notamment de démontrer que la doctrine locale a bien été déclinée en fonction des spécificités du territoire et compléter et mieux structurer le règlement de PLU sur le volet Risques.

Réserve N°5 : Adapter le zonage et le règlement des zones NL et Nj.

Réserve N°6: Compléter l'inventaire des capacités de stationnement dans le rapport de présentation et adapter le règlement de votre PLU en matière de stationnement pour intégrer des dispositions promouvant la mutualisation et limitant l'emprise au sol des aires de stationnement en compatibilité avec les orientations du SCOT Nord Isère,

Réserves N°7 : Compléter votre PLU sur le volet OAP pour satisfaire aux dispositions des articles L151-6-1 et L151-6-2 du code de l'urbanisme.

Réserves N°8 : Intégrer dans le règlement les prescriptions du rapport hydrogéologique et joindre ce dernier aux annexes du PLU

Réserves N°9 : Adapter les pièces de votre PLU pour assurer la bonne prise en compte des servitudes d'utilité publique

Tél: 07 78 10 61 93

Mél : viviane.bonnet@isere.gouv.fr

Adresse: 10, rue Albert Thomas - 38200 Vienne

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

#### Appréciation du commissaire-enquêteur et avis :

<u>Sur la réserve numéro 1</u> concernant les possibilités de densification nous renvoyons à notre analyse sur la globalité du dossier qui a bien pris en compte les difficultés de cette Commune. **Nous ne reprendrons pas cette réserve.** 

Révision PLU Villefontaine (Isère) rapport d'enquête publique par le commissaire

ier 2003.

<u>Sur la réserve numéro 2 :</u> « contribuer à la qualité du développement économique et permettre de répondre aux enjeux environnementaux identifiés sur certains sites et à défaut d'intégrer des dispositions adaptées »

il s'agit à notre avis une formule trop laconique et générale et non pas d'une réserve.

Nous ne reprendrons pas cette réserve.

<u>Sur la réserve numéro 3 :</u> concernant la justification et l'opportunité d'implantation de commerce hors centralité nous avons déjà évoqué cette situation sur le plan économique ainsi que sur les commerces, que les collectivités voudraient organiser drastiquement contrairement aux directives européennes transposées en droit français sur la libre installation et la réalité du marché. Nous ne reprendrons pas cette réserve, la situation ayant été particulièrement bien appréhendée par la ville de Villefontaine.

<u>Sur la réserve numéro 4 :</u> on rappellera que la compétence des risques, et de la sécurité des biens et des personnes, est de la compétence de l'État. Si cela était nécessaire, les prescriptions devraient être prises dans un plan de prévention des risques naturels approuvé par le préfet après enquête publique et non pas figurée dans la réglementation d'urbanisme qui elle, est bien de la compétence de la commune. Ce plan de prévention des risques complétés s'imposerait alors au plan local d'urbanisme. Ces prescriptions ont néanmoins bien été prises en compte de facto dans le projet de révision du PLU et nous ne reprendrons pas cette réserve.

<u>Sur la réserve numéro cinq</u>: adapter le règlement de la zone naturelle de loisirs la zone naturelle de jardin;

Il n'est pas donné de détails mais le règlement consulté est bien adapté pour des activités envisagées même s'il pourrait paraître paradoxal, s'agissant de zones naturelles qui ici ne seront pas des sanctuaires et nous laissons le soin à la collectivité de regarder et de mettre en œuvre ce qui est pour nous dès lors une simple recommandation.

<u>Sur la réserve numéro 6 : «</u> compléter l'inventaire capacité de stationnement... promouvant la mutualisation limitant l'emprise au sol des stationnements en compatibilité avec le SCoT... »

Effectivement la gare SNCF de La Verpillière est bien mentionnée sur le PADD et dans le rapport de présentation. Ainsi les espaces de covoiturage induits n'ont pas à figurer dans le dossier de la ville de Villefontaine.

Mais le covoiturage via l'échangeur autoroutier de Villefontaine n'apparaît pas alors que cet espace de mutualisation des stationnements et leur capacité devrait être promus.

Révision PLU Villefontaine (Isère) rapport d'enquête publique par le commissaire

Outre l'aire de stationnement à l'intérieur du péage de l'autoroute qui doit être recensée dans le rapport de présentation et sur le plan de zonage, doivent être figuré une possibilité d'aménagement sur :

- la parcelle A 886 appartenant à l'AREA de 6200 m² comprend déjà une vingtaine de places de stationnement à l'extérieur du péage. Elle aurait été tendue sur le domaine public qui est situé en zone U5 du PLU.
- La parcelle A 859 appartenant à l'État par le ministère de l'équipement de 3600 m² qui comprend déjà une vingtaine de places de stationnement à usage de l'Area.
- La parcelle section AO numéro 782 de 11 ha appartenant à la CAPI située à l'ouest de l'embranchement et nonobstant son placement projeté en zone naturelle, pourrait avantageusement être écornée pour l'aménagement d'une aire de covoiturage hors le péage. Cette parcelle qui est apparemment restée propriété de la Capi est située sous l'échangeur autoroutier de l'AREA ainsi que le parking d'accompagnement au nord-est du péage. Ces parcelles A 782 deux 11 hectares est donc mis à disposition sans doute par convention de l'AREA



Sur les projets d'urbanisation interne à la ville de Villefontaine les objectifs et la prise en compte des stationnements pour tous les projets ont bien été évoqués page 36 et 37 du rapport présentation tome 2.

La préconisation générale de deux places par logement et d'une place de quatre visiteurs avec un allégement pour les logements sociaux et l'opération de l'ANRU. Ces objectifs ont bien été déclinés dans l'ensemble des zones et de leur règlement spécifique.

Dans le règlement : pages 68, pour toutes les zones, page 69 et 70 selon le type de zone U,
 page 80 pour la zone 1AU3 et page 86 pour la zone agricole.

– Les stationnements en mode doux sont bien analysés page 69 et 70 du règlement pour les zones U et page 80 et 81 pour les zones AU.

Nous reprendrons à partir de cette réserve numéro 6 de la DDT mais comme recommandation d'une part l'inventaire des stationnements mutualisés à proximité de l'échangeur autoroutier – ainsi que ceux de la gare SNCF de La Verpillière. Nous préconisons également (simple recommandation) de figurer sur le plan de zonage les extensions possibles ou souhaitables de ces parkings mutualisés.

Réserve numéro n° 7 : conformité les OAP aux articles L 151 – 6 – 1 et L 151 – 6 – 2 du code de l'urbanisme. Ces 2 articles ont été promulgués par la loi climat et résilience du 22 août 2021, c'est-à-dire après que soit entreprise la révision du plan local d'urbanisme de Villefontaine. Pour autant cette nouvelle législation a bien été pris en compte : Rappel article L 151 – 6 –1

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles. le cas échéant. »

Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions ne sont pas applicables aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi.

Le plan local d'urbanisme révisé ayant été arrêté postérieurement à la loi climat et résilience cet article trouve donc à s'appliquer. Mais des éléments recueillis l'échéancier d'ouverture et réalisation a été bien pris en compte par la ville de Villefontaine. Figure bien en effet en page 3 du cahier sur les orientations d'aménagement de programmation l'échéancier de réalisation. Cette réserve n'a donc pas lieu.

Rappel article L 151 - 6 - 2

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

Or en page 21 du cahier sur les orientations d'aménagement et de programmation figure bien l'objectif communal : « renforcer prolonger et ramifier la trame verte. » Le graphisme correspond bien à cet objectif. Cette réserve n'a donc pas lieu d'être.

Réserve N° 8 : intégrer dans le règlement les prescriptions du rapport géologique et joindre ce dernier aux annexes du PLU.

S'il apparaît souhaitable que le PLU devienne un document unique de communication envers le public, il n'en demeure pas moins que la commune possède uniquement la compétence urbanisme et non pas la compétence de gestion des risques, de la protection des personnes et des biens qui demeurent la compétence régalienne de l'État.

On en déduit donc que le PLU doit prendre en compte ces éléments, les afficher en annexe, comme servitudes d'utilité publique s'imposant, mais sans forcément les reproduire comme étant de sa décision, ce qui n'est pas le cas.

La commune a donc indiqué qu'elle intégrerait notamment le rapport géologique et ses prescriptions de 1982 sur la protection des captages d'eau potable mais en précisant qu'un arrêté préfectoral les a repris et que ça n'est pas la commune qui émet ces prescriptions. Ces documents sont tout à fait clairs et concis et peuvent être repris dans les annexes ainsi notamment que dans les services d'utilité publique annexées au PLU.

Cette réserve n'aura donc pas lieu d'être et prise en compte comme une simple recommandation.

# Réserve numéro 9 : Adapter les pièces de votre PLU pour assurer la bonne prise en compte des servitudes d'utilité publique.

La collectivité a justement répondu : «D'une façon générale concernant les SUP dont la compétence relève de l'État, il est rappelé qu'elles s'imposent directement aux ADS (autorisation d'occupation du sol ? ) quel que soit le PLU ou l'absence de document d'urbanisme.

De façon plus précise concernant GRTgaz, il convient de se référer à la réponse faite à cet avis ...

A notre avis cette réserve n'a donc pas lieu d'être, les servitudes d'utilité publique figureront néanmoins bien en annexe du plan local d'urbanisme approuvé.

#### 2ième) Commune de La Verpillière :

Avis favorable sans réserve ni recommandations

#### 3) INOQ L'Institut national de l'origine et de la qualité, ou Inao,

Pas de demande car le projet de PLU révisé n'a pas d'incidence sur les indications géographiques protégées concernés (IGP).

#### 4<sup>ième</sup>) Chambre des métiers

La chambre des métiers émet un avis favorable avec une demande de prise en compte de remarques :

Effectivement l'activité artisanale sous-entend une partie d'exercice commercial qui n'est désormais plus séparée après une modification législative.

Pour l'analyse plus large sur les commerces et sur les surfaces autorisées, nous renvoyons à ce qui a déjà été évoqué à partir de notre synthèse.

Révision PLU Villefontaine (Isère) rapport d'enquête publique par le commissaire

Sur la possibilité de logements d'accompagnement en zone U5 il faut parler de deux logements d'accompagnement et non pas de logements de gardiennage puisque la compétence sécuritaire dépend de la police nationale ou de la gendarmerie et donc de l'État. Mais effectivement la limitation à 50 m² signifie que ne serait possible qu'un T2 mais pas appartement de type trois de 65 m² ou plus. Cela réserverait ces logements d'accompagnement à des célibataires ou couple sans enfant ce qui n'est pas forcément souhaitable, même s'il s'agit d'annexe à une activité.

Nous ne reprendrons pas de recommandation à ce sujet.

#### 5) Chambre de commerce et d'industrie

La chambre de commerce et d'industrie apprécie que soient créées les conditions favorables aux évolutions des entreprises existantes et à l'accueil de nouvelles activités notamment au sein des zones d'activité actuelles. Il est favorisé l'économie de proximité et aucune modification n'est demandée.

#### 6) RTE réseau de transport d'électricité filiale de droit privé d'EDF

il s'agit d'une demande de type de renforcement des servitudes « I4 » dites d'utilité publique et ne sont pas de la compétence communale mais de l'État mais seront néanmoins reprises comme annexe au plan local d'urbanisme.

La demande d'assouplissement des règles d'urbanisme pour les ouvrages a été bien prise en compte puisque sont autorisées dans toutes les zones des « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs »

Nous ne reprendrons pas de recommandations s'agissant de RTE

#### 7)CRPF

Nous renvoyons à l'analyse est déjà été effectuée à partir de notre synthèse adressée à la commune avec réponse et notre avis en découlant.

#### 8)GRT gaz

GRT gaz demande l'introduction d'un règlement qui a bien été mis en place page 44 et 45 du règlement.

En ce qui concerne la représentation graphique de la position des canalisations, il faut renvoyer aux servitudes d'utilités publiques qui ne sont pas dans la compétence du maire mais de l'État pour ce qui touche la sécurité des personnes et des biens. Ces servitudes d'utilité publique seront bien figurées en annexe du plan local d'urbanisme révisé. Elles n'ont pas à être reprises précisément dans des documents à destination du public en ce qu'elle pourrait favoriser des attentats ou au minimum des actes de malveillance ciblés géographiquement.

Révision PLU Villefontaine (Isère) rapport d'enquête publique par le commissaire

S'agissant des restrictions au voisinage de ces canalisations on renverra aux conditions de mise en place des servitudes d'utilité publique en s'étonnant encore que ces servitudes d'utilité publique puissent aggraver considérablement les servitudes de droit privé mises en place lors de l'établissement de ces canalisations.

Il est objecté par la commune qu'il n'y a pas de protection de boisement sur l'emplacement des servitudes de pipeline ou canalisations de gaz.

Nous ne reprendrons aucune recommandation à partir de l'avis de GRT gaz quant à la révision du plan local d'urbanisme de Villefontaine.

#### 9) Concession de l'État à l'AREA

Filiale du groupe Autoroutes Paris-Rhin-Rhône, l'AREA gère des autoroutes en région Auvergne-Rhône-Alpes.

La demande d'instauration d'un recul général de 50 m de part et d'autre de l'axe autoroutier, autre que pour l'activité autoroutière sera renvoyée aux servitudes d'utilité publique et à l'article L 111 – 7 du code de l'urbanisme.

La demande de non limitation des surfaces de bureaux pour le péage autoroutier est sans effet puisque dans cette zone AU 5 les surfaces de bureaux ne sont pas limitées en importance dans le règlement projeté.

La possibilité d'implanter des panneaux photovoltaïques au sol, bien que dissuadée par ailleurs habituellement, est dérogatoire de droit par l'article R 111 7 du code de l'urbanisme.

La possibilité de permettre une artificialisation des abords de l'autoroute ne sera pas retenue et sera soumise à l'examen au cas par cas en fonction des projets de l'AREA. Sur le principe les équipements d'intérêt collectif, sous maîtrise d'ouvrage publique ou avec délégation ne sont pas réglementés.

Nous ne préconisons donc aucune recommandation ni modification au projet de plan local d'urbanisme arrêté à partir de cet avis de l'AREA.

#### 10) Chambre d'agriculture de l'Isère

Le PAEN Les périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) a été approuvé effectivement le 24 janvier 2020.

S'agissant, pour la partie Nord de la commune du classement de parcelles cultivées en zone naturelle, bien sûr une solution aurait été de les classer en zone agricole. Mais, comme répond la Commune, effectivement elles sont de taille réduite, dispersées et inscrites dans un espace à dominante boisée qui justifie leur classement en zone naturelle qui par ailleurs ne contraint pas les pratiques agricoles. S'agissant des grands îlots situés au centre de la

Révision PLU Villefontaine (Isère) rapport d'enquête publique par le commissaire

commune et classé en zone urbaine au lieu de zone agricole il s'agissait d'une part de tenir compte de l'inventaire de la zone d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1. Ces espaces sont de toute manière sont sous maîtrise publique. Mais deux autres grandes parcelles pour un ensemble de 8 ha seront reclassées secteur agricole protégé. (Recommandation).

La possibilité de pouvoir installer dans le périmètre du PAEN des locaux techniques ou industriels ou autres infrastructures de type transformateur pylône électrique canalisations de transport ne semblent pas pouvoir être interdite dans les espaces agricoles naturels. Mais d'une part il sera proposé d'interdire les panneaux photovoltaïques au sol dans le règlement du PLU et ce secteur ne devrait permettre aucune construction.

#### 11) Le Conseil Départemental de l'Isère:

Le Conseil départemental consulté le 11/07/2022 avait donc une date limite pour répondre aux 11/10/2022. Sa réponse du 12/10/2022 est donc hors délai, et réputée favorable.

Il était toutefois demandé une concertation pour **l'aménagement des routes départementales** notamment pour le secteur de l'OAP de Gremda.

**Déplacements en mode doux** : il est bien noté les actions en faveur des piétons mais il était souhaité des bandes ou pistes cyclables.

**Pour l'action sociale** le département souhaite une prise en compte des logements pour personnes âgées. Par compte il est demandé une justification sur l'absence de d'imposition de logements sociaux dans le secteur du centre-ville.

Il faut connaître la commune pour savoir qu'il y a une nécessité d'équilibrage de l'habitat sur cette commune mais en défaveur de l'habitat social qui est prédominant il est donc normal que ne soit pas encore incité à une augmentation du nombre de logements sociaux sur cette commune qui pose actuellement quelques problèmes d'équilibrage.

Aucune recommandation n'est émise par nous s'agissant de cet avis du Conseil Départemental de l'Isère.

#### 12) Avis de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère

S'agissant des voiries et des stationnements au cœur du village les modalités de stationnements des deux-roues dans l'opération de l'ANRU seront retirés du projet comme étant gérées dans le cadre de cette opération d'intérêt national. Les modalités de stationnements pour les bureaux seront rectifiées.

S'agissant des lignes de transport en commun Transisère, l'intitulé des lignes sera complété, et le plan des mobilités a été approuvé le 30 juin 2022.

Révision PLU Villefontaine (Isère) rapport d'enquête publique par le commissaire

Les éléments concernant l'évaluation environnementale seront intégrés au dossier du rapport de présentation.

La communauté d'agglomération acte le fait que le programme local de l'habitat PLH est bien appliqué et présente un souhait partagé par la commune de développement de l'habitat intermédiaire dans un but d'offre diversifiée d'habitat.

Il ne peut être distingué un critère de nombre de places de stationnement en fonction du nombre d'emplois ou du type d'habitat dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire ou d'aménager.

La Capi apprécie que les entrepôts ne soient pas autorisés sur aucun secteur économique rappelant que doit être privilégiée la zone de « Chesnes » sur Saint-Quentin Fallavier.

S'agissant de l'implantation des commerces comme du schéma de développement commercial de la Capi nous nous sommes déjà exprimés à l'occasion de notre procès-verbal de synthèse après enquête publique.

S'agissant de l'urbanisation du secteur U 9 sur les activités touristiques et de loisirs envisagés par la ville de Villefontaine sur le secteur du Lémand et des anciennes Fonderie de l'Isère, la Capi répond qu'elle a lancé « une étude pour disposer d'un plan guide d'aménagement du secteur de la gare de La Verpillière intégrant le Léman- anciens sites des Fonderies de l'Isère. Cette étude permettra de définir une programmation adaptée aux besoins du territoire et aux contraintes du site ».

Manifestement les volontés urbanistiques de la ville de Villefontaine devront être prises en compte par la Capi qui a en charge l'économie. Mais cette possibilité est bien prévue par le projet de plan local d'urbanisme révisé sur cet ancien site industriel – peut-être pollué – en renouvellement urbain. Malgré une volonté politique supra communale de voir développer le logement ceci est inopportun dans ce secteur tant d'un point de vue géographique que d'un point de vue de cette requalification de sites industriels.

**Sur le zonage d'assainissement** les cartes seront bien mises à jour avant approbation définitive. Il ne s'agit pas de servitudes d'utilité publique mais d'un plan de zonage assainissement, les servitudes d'utilité publique étant de compétence préfectorale et ne figurent dans le PLU que comme annexées , mais bien sûr prises en compte.

Bien que les périmètres de protection des captages soient des servitudes d'utilité publique donc de la compétence de l'État par le préfet et non pas de la compétence urbanisme, ces périmètres pourraient avantageusement être placés sur le fond de plan de zonage ou au minimum sur les cartes des servitudes d'utilité publique annexées au projet de plan local

d'urbanisme. Il en va de même pour le rapport hydro géologique produit en 1982 ayant conduit à ces prescriptions de périmètre de protection.

Le nombre de logements assainis par un assainissement autonome a déjà été pris en compte dans le rapport de présentation et les chiffres fournis dans l'avis ne concernent que l'ensemble de la Capi.

S'agissant de l'avis de la Capi nous ne reprendrons aucune recommandation émettant un avis favorable sur le projet arrêté de PLU.

#### 13ième) Avis du syndicat mixte pour le SCoT du Nord Isère :

le SCoT émet un avis réservé sur les tènements du Lémand et des anciennes Fonderies de l'Isère. Nous avons déjà évoqué ce sujet l'occasion de l'avis de la direction départementale des territoires et de l'avis de la communauté d'agglomération Porte de l'Isère. Nous n'avions pas émis de réserves ni de recommandations

La Capi pour la compétence économique mène actuellement une étude pré-opérationnelle sur la structuration du pôle d'échange multimodal et l'évaluation du potentiel foncier des tènements sud.

Une première solution aurait été de permettre le développement de ce secteur pour le logement afin que la commune puisse satisfaire aux obligations comptables prospectives d'augmentation de son nombre d'habitants.

Mais ce projet d'une part n'est pas souhaité par la collectivité. Certes le document d'orientation et d'objectifs DOO du SCoT a bien prévu que de manière générale qu'il fallait renforcer les centralités autour des gares de transport en commun. Mais d'un point de vue de l'urbanisme il n'est pas opportun de développer un pôle d'habitat si éloigné du centre-ville de Villefontaine. Nous avons bien constaté la volonté de la commune de ne pas développer de polarités secondaires près de la gare située sur La commune voisine de La Verpillière. De surcroît un tel développement résidentiel nuirait à l'objectif de développement de l'ANRU dans le centre-ville.

D'autre part le passé historique de ces friches industrielles à requalifier ne permet d' envisager que le développement des activités de services et de loisirs complémentaires du village de marques et des commerces de centralité. Qu'il s'agisse de loisirs et de services marchands ou non-marchands, cela devrait concourir à une diversité de services au profit des habitants de la ville de Villefontaine mais aussi ouverte à d'autres utilisateurs.

La mare existante comme identifiée zone humide sera néanmoins prise en compte dans le cadre des études à intervenir sur le secteur du Lémand.

Révision PLU Villefontaine (Isère) rapport d'enquête publique par le commissaire

Les corridors de L'Aillat et de Turitin qui sont bien pris en compte dans le projet de zonage devront être un peu mieux justifiés dans le cadre du rapport de présentation.

Effectivement, concernant le corridor situé entre la Verpillière et Villefontaine, le PLU avait réduit l'emprise afin de n'intégrer que la partie fonctionnelle. Selon la commune, l'élargissement du corridor du côté sud serait possible avec les travaux de restauration entrepris par la Capi.

Concernant les jardins familiaux, le zonage Nj en a seulement repris exactement l'emprise sans les étendre. Mais on notera que les abris de jardins sont situés à la limite de la zone Nj.

Le SCoT effectue une remarque qui concerne plus la Capi qui a la compétence mobilité. Elle rappelle que le document d'orientation et d'objectifs du SCoT incite à des liaisons en mode doux, intercommunales. Mais un emplacement réservé au profit de la collectivité sera proposé le long de la RD 36 en limite de Bonnefamille, pour assurer le prolongement du mode doux prévu par la commune de Bonnefamille le long de la RD124.

S'agissant de la mutualisation des stationnements, outre la compétence voirie confiée à la Capi, ce sujet a été évoqué d'une part par l'analyse du règlement prévoyant bien des modalités de stationnement à l'occasion de chaque demande d'autorisation d'utilisation du sol. D'autre part ce sujet a également été évoqué s'agissant des parkings de covoiturage à proximité de l'échangeur autoroutier comme déjà évoqué à propos de l'avis de la direction départementale des territoires au nom de l'État.

#### 11ième) REGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN)

#### a) Lisibilité des plans :

Les documents sont de qualité et la lisibilité a fortiori d'un point de vue d'une utilisation informatique est bonne. Mais la cartographie visée dans le rapport de présentation est peu lisible. Une attention particulière sera portée à ce sujet.

#### b) Règlement écrit :

L'ensemble du dossier très bien présenté et nous avons déjà évoqué la lisibilité pour le public du règlement écrit du plan local d'urbanisme. Heureusement il possède au début du document un bon sommaire. Mais sa rédaction est conforme à la réglementation :

- -Information générale, glossaire.
- -Règles générales.
- -Règles particulières selon les zones.

### VII) CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

#### Le commissaire enquêteur après avoir :

Pris connaissance de l'ensemble des pièces du dossier bien présenté et de bonne qualité. Nous être assuré des publicités légales dans deux journaux avant l'enquête et dans les huit premiers jours de l'enquête, ainsi qu'un affichage à la mairie.

Compte tenu des entretiens avec Monsieur le Maire, ses services et son adjoint ; Pris connaissance des observations du public.

#### Compte-tenu:

De nos observations préalables dans le corps du rapport et du contexte législatif et notamment de de la loi climat et résilience du 22 août 2021, visant à la réduction de la consommation foncière.

Compte tenu de la maîtrise et du recentrage du développement communal autour du centre-ville notamment avec l'opération de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) qui est bien engagée.

<u>Compte tenu que seulement 7 requêtes de particuliers ont été présentées,</u> ce qui semble peu par rapport à la révision du PLU d'une ville de 18 000 habitants, qu'aucune association ou de protection de l'environnement ne sont intervenues, ce qui peut s'expliquer par la conception très structurée de cette ancienne ville nouvelle.

Compte tenu que des requêtes ne concernaient que la globalité du projet de révision sans remarque particulière,

Compte tenu que quatre autres requêtes concernent le quartier du Layet qui est pour l'instant conservé en zone classée, comme précédemment, fermée à l'urbanisation dans l'immédiat 2AU et réservé à l'urbanisation future ; que la commune justifie d'équipements publics manquants au droit de cette future opération et qu'ainsi un avis favorable du commissaire enquêteur est néanmoins émis pour conserver le projet tel qu'il a été soumis à l'enquête publique.

Compte tenu que les deux requêtes concernant les propriétaires privés dans l'opération de GREMDA ne concernent en fait que le futur urbanisme opérationnel à mettre en œuvre ; Que sur la globalité du dossier, l'hypothèse de développement démographique et l'évaluation du nombre de logements, si elle est bien compatible avec le programme local de l'habitat (PLH) pourrait apparaître comme incompatible avec les objectifs quantifiés du SCoT. Un tel projet de 2748 logements sur 12 ans représentant un foncier à mobiliser de 60 ha, avec une densité admise par le SCoT à 40 logements par hectare, semble impossible à atteindre, a fortiori après la promulgation de la loi climat et résilience du 22 août 2021, entendant limiter la consommation foncière. Il est en effet impossible d'envisager un renouvellement urbain, la commune de Villefontaine possédant un bâti récent et de bonne qualité et que le modèle économique de ce renouvellement urbain (démolir pour reconstruire de manière plus dense), serait difficile voire impossible à mettre en œuvre. Qu'un nécessaire rééquilibrage de l'habitat de cette commune qui possède 53,5 % de logements sociaux, avec même 66 % sur le centre-ville de Villefontaine est nécessaire, rappelant que l'objectif national était de 20 % minimum de logements sociaux, promulgué par la loi solidarité et renouvellement urbain modifiée, du 13 décembre 2000. Nous

<u>n'émettrons donc pas d'avis défavorable en ce qui concerne la compatibilité avec l'urbanisme quantifié par le schéma de cohérence territoriale du Nord Isère.</u>

Compte tenu que le développement économique, le confortement des commerces de proximité et que la zone de loisirs marchands envisagée de Lémand participe d'un bon équilibre pour cette commune, historiquement ville dortoir;

Que nous avons bien pris note du renforcement et de la requalification de l'offre commerciale du centre-ville, complété par une offre supplémentaire à Cruzilles, du Village de Marques, d'intérêt plus régional sur l'axe Lyon Grenoble. Que sur le secteur de Lémand qui consiste en un renouvellement urbain d'une friche industrielle, il ne serait pas opportun d'installer davantage de logements qui créerait un pôle urbain secondaire peu compatible avec le centre-ville et l'intérêt de Villefontaine ; ainsi Nous émettons un avis favorable sur le projet de réserve d'urbanisation du quartier du Lémand et des anciennes Fonderies de l'Isère.

Compte tenu qu'il n'y a pas de difficultés en lien avec le plan de mobilité de la CAPI en cours de finalisation, mais que la commune présente une trame viaire satisfaisante issue de la conception même de cette ville nouvelle qui avait prévue toutes les infrastructures, suffisantes encore aujourd'hui.

Compte tenu que le marché immobilier présente un équilibre économique difficile avec cette commune où les habitants sont des plus pauvres de l'Isère et aussi de l'agglomération.

Mais compte tenu de l'avis défavorable du centre régional de la propriété forestière Auvergne Rhône-Alpes qui conteste tout d'abord qu'il n'ait pas à être consulté alors que le zonage et le règlement réduisent manifestement des espaces forestiers ; alors que l'article R. 153-6 du code de l'urbanisme nécessite bien un avis de cet organisme lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers. Or ceci est le cas avec le classement d'espaces forestiers en zone naturelle « simple » et ce même si la collectivité en est majoritairement propriétaire. L'affichage de la forêt en tant que seul élément du paysage et de la biodiversité devrait donc avantageusement être complété. Nous émettons donc une réserve et un avis favorable à cette demande pour que les zones naturelles soient requalifiées dans le règlement de zone naturelles « et forestières ». Il y était bien déjà prévu que seules sont autorisées les installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière. Il n'y aura donc pas d'autre modification du règlement à effectuer.

<u>Sur l'avis des personnes publiques associées, neuf réserves sont émises par la Direction</u>
<u>Départementale des Territoires</u>, au nom de l'État. Nous en retiendrons, après analyse, seulement une recommandation pour la réserve numéro cinq <u>d'adaptation du règlement</u> de la zone naturelle de loisirs et de la zone naturelle des jardins.

Nous recommandons également de <u>compléter l'inventaire des capacités de stationnement</u> promouvant la mutualisation, notamment vers l'échangeur autoroutier de Villefontaine sur des fonciers de la CAPI, l'AREA et l'État par le ministère de l'équipement (Simple recommandation).

Compte tenu que les autres avis de la ville voisine de La Verpillière, de l'Institut National de l'Origine de la Qualité ou INAO, que les avis des chambres de métiers des chambres de commerce n'appellent pas de notre part, ni de réserves ni de recommandations, que les avis de Réseau de Transport d'Electricité RTE et de GRT gaz ne font que reprendre ce qui est déjà soit dans la législation, soit dans la réglementation, et qu'aucun élément n'est à

intégrer dans la documentation du PLU ; que l'avis de la société d'autoroute AREA a des prescriptions qui sont soient couvertes par la législation soient permises par le projet de règlement du plan local d'urbanisme arrêté et n'appelle pas de notre part, ni de réserves ni de recommandations ;

Compte tenu que l'avis de la chambre d'agriculture aurait préféré que l'emprise du périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) soit classée en zone agricole, au lieu que pour la partie Nord, d'être classée pour partie en zone naturelle, mais que le morcellement des terres du secteur, conduit à privilégier le caractère naturel global de ce secteur, compatible avec les pratiques culturales et qu'ainsi, à notre avis, <u>il n'y a pas lieu d'avoir ni réserve ni recommandation à ce sujet.</u>

Compte tenu de l'avis tardif du conseil département de l'Isère, qui ne portait que sur les notions de voirie et de déplacement en mode doux, qu'il semble nécessaire d'encourager en direction de la commune voisine de Bonnefamille, mais qu'ainsi aucun avis réservé ni recommandation n'est nécessaire s'agissant du Conseil Départemental.

Compte tenu enfin que l'avis de la communauté d'agglomération porte de l'Isère (CAPI) préconise des compléments de dossier et que l'avis, qui n'est pas défavorable, semble plus mesuré pour les secteurs de Lémand et de l'ancien site des Fonderies de l'Isère, qu'une étude est en cours et devrait permettre de définir une programmation adaptée aux besoins du territoire et aux contraintes du site et <u>qu'ainsi nous n'émettrons pas à partir de cet avis ni une recommandation ni un avis défavorable</u>; Compte tenu de l'avis du syndicat mixte chargé du schéma de cohérence territoriale SCoT du Nord Isère, document de planification supra-communal avec lequel la révision du plan local d'urbanisme doit être compatible,

<u>Compte tenu néanmoins d'un avis réservé de la part du syndicat sur le tènement de Lémand et des anciennes Fonderies de l'Isère</u>, une première solution aurait été de permettre le développement de l'habitat sur ce secteur en créant un pôle urbain secondaire autour de la gare SNCF de voisine de La Verpillière mais qu'il n'est pas opportun de développer un pôle d'habitat si éloigné du centre-ville de Villefontaine. De surcroît, en concurrence avec l'objectif actuel de l'agence nationale de rénovation urbaine ANRU du centre-ville.

Compte tenu que d'autre part le passé historique de ces friches industrielles à requalifier ne permet que d'envisager des développements des activités de services de loisirs, complémentaires du village de marques et indépendamment des commerces de centralité, et qu'ainsi cela devrait concourir à une diversité de services au profit des habitants de la Ville de Villefontaine, même ouverte à d'autres utilisateurs. Que la mare existante comme identifiée zone humide devra bien être bien prise en compte dans le cadre des études à intervenir sur le secteur du Lémand. Qu'ainsi nous n'émettons pas d'avis défavorable ni de recommandations s'agissant de cette potentialité d'urbanisation expressément voulue par la Commune sur le secteur du Lémand et des Fonderies de l'Isère.

Compte tenu que les corridors de l'Aillat et de Turitin sont bien pris en compte dans le projet de zonage et devront être néanmoins mieux justifiés dans le cadre du rapport de présentation (Simple recommandation). Compte tenu que pour les jardins et les jardins familiaux, le zonage reprend l'emprise actuelle sans les étendre, et que les jardins sont situés à la limite de la zone Nj. Que les remarques du SCoT concernant la mobilité, sont plus de la compétence de la CAPI, mais qu'il apparaît souhaitable effectivement de promouvoir un emplacement réservé le long de la route départementale 36 en limite de Bonnefamille pour assurer le prolongement du cheminement en mode doux prévu par la commune voisine le

long de la RD 124 (Simple recommandation); <u>S'agissant de la mutualisation des stationnements</u>, le dossier pourra avantageusement être complété s'agissant des parkings de covoiturage à proximité de l'échangeur autoroutier de Villefontaine, qu'il convient d'identifier et de renforcer.

Compte tenu que le dossier pour la révision du plan local d'urbanisme est de qualité, mais que toutefois la cartographie intégrée dans le rapport de présentation est peu lisible, sans doute en fonction de l'échelle desdites cartes, Compte tenu, par ailleurs, que le règlement pourrait encore être amélioré en ce qui concerne la future utilisation par public, mais reste conforme à la réglementation.

Qu'ainsi nous émettons un avis favorable, concernant la révision du plan local d'urbanisme tel qu'il est arrêté par la ville de Villefontaine sur le territoire de la commune de Villefontaine avec les réserve et recommandations suivantes :

- Avec une réserve s'agissant de la qualification des zones boisées en zone naturelles et forestières et non pas seulement zones naturelles,
- Mais avec quelques recommandations :
  - Adaptation du règlement de la zone naturelle de loisirs de jardins.
  - Compléter l'inventaire des capacités de stationnement notamment vers l'échangeur autoroutier de Villefontaine.
  - Mettre un emplacement réservé en bordure de la route départementale 124 en direction de la commune voisine de Bonnefamille.
  - Les corridors de l'Aillat et de Turitin sont bien pris en compte dans le projet de zonage et devront être néanmoins mieux justifiés dans le cadre du rapport de présentation.
  - Améliorer la lisibilité de la cartographie du rapport de présentation.
  - Améliorer la présentation des tableaux d'autorisation ou d'interdiction dans le règlement.

Fait et clos à Villefontaine Le 13 Février 2023 Jean-Yves BOURGUIGNON Commissaire-Enquêteur

Remarque : Un Avis séparé des conclusions précédentes et plus synthétique que le présent rapport est joint .

Pièces annexées au rapport et conclusions :

- -registre d'enquête publique.
- -courriers et pièces jointes.
- -dossier d'enquête publique signé par le Commissaire-Enquêteur.
- -formalités de publicités légales.
- -Arrêté municipal d'enquête.

Révision PLU Villefontaine (Isère) rapport d'enquête publique par le commissaire

### VIII) AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (séparé du rapport)

#### Le commissaire enquêteur après avoir :

Pris connaissance de l'ensemble des pièces du dossier bien présenté et de bonne qualité. Nous être assuré des publicités légales dans deux journaux avant l'enquête et dans les huit premiers jours de l'enquête, ainsi qu'un affichage à la mairie.

Compte tenu des entretiens avec Monsieur le Maire, ses services et son adjoint ; Pris connaissance des observations du public.

#### Compte-tenu:

De nos observations préalables dans le corps du rapport et du contexte législatif et notamment de de la loi climat et résilience du 22 août 2021, visant à la réduction de la consommation foncière.

Compte tenu de la maîtrise et du recentrage du développement communal autour du centre-ville notamment avec l'opération de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) qui est bien engagée.

<u>Compte tenu que seulement 7 requêtes de particuliers ont été présentées,</u> ce qui semble peu par rapport à la révision du PLU d'une ville de 18 000 habitants, qu'aucune association ou de protection de l'environnement ne sont intervenues, ce qui peut s'expliquer par la conception très structurée de cette ancienne ville nouvelle.

Compte tenu que des requêtes ne concernaient que la globalité du projet de révision sans remarque particulière,

Compte tenu que quatre autres requêtes concernent le quartier du Layet qui est pour l'instant conservé en zone classée, comme précédemment, fermée à l'urbanisation dans l'immédiat 2AU et réservé à l'urbanisation future ; que la commune justifie d'équipements publics manquants au droit de cette future opération et qu'ainsi un avis favorable du commissaire enquêteur est néanmoins émis pour conserver le projet tel qu'il a été soumis à l'enquête publique.

Compte tenu que les deux requêtes concernant les propriétaires privés dans l'opération de GREMDA ne concernent en fait que le futur urbanisme opérationnel à mettre en œuvre ; Que sur la globalité du dossier, l'hypothèse de développement démographique et l'évaluation du nombre de logements, si elle est bien compatible avec le programme local de l'habitat (PLH) pourrait apparaître comme incompatible avec les objectifs quantifiés du SCoT. Un tel projet de 2748 logements sur 12 ans représentant un foncier à mobiliser de 60 ha, avec une densité admise par le SCoT à 40 logements par hectare, semble impossible à atteindre, a fortiori après la promulgation de la loi climat et résilience du 22 août 2021, entendant limiter la consommation foncière. Il est en effet impossible d'envisager un renouvellement urbain, la commune de Villefontaine possédant un bâti récent et de bonne qualité et que le modèle économique de ce renouvellement urbain (démolir pour reconstruire de manière plus dense), serait difficile voire impossible à mettre en œuvre. Qu'un nécessaire rééquilibrage de l'habitat de cette commune qui possède 53,5 % de logements sociaux, avec même 66 % sur le centre-ville de Villefontaine est nécessaire, rappelant que l'objectif national était de 20 % minimum de logements sociaux, promulgué par la loi solidarité et renouvellement urbain modifiée, du 13 décembre 2000. Nous

<u>n'émettrons donc pas d'avis défavorable en ce qui concerne la compatibilité avec l'urbanisme quantifié par le schéma de cohérence territoriale du Nord Isère.</u>

Compte tenu que le développement économique, le confortement des commerces de proximité et que la zone de loisirs marchands envisagée de Lémand participe d'un bon équilibre pour cette commune, historiquement ville dortoir;

Que nous avons bien pris note du renforcement et de la requalification de l'offre commerciale du centre-ville, complété par une offre supplémentaire à Cruzilles, du Village de Marques, d'intérêt plus régional sur l'axe Lyon Grenoble. Que sur le secteur de Lémand qui consiste en un renouvellement urbain d'une friche industrielle, il ne serait pas opportun d'installer davantage de logements qui créerait un pôle urbain secondaire peu compatible avec le centre-ville et l'intérêt de Villefontaine ; ainsi Nous émettons un avis favorable sur le projet de réserve d'urbanisation du quartier du Lémand et des anciennes Fonderies de l'Isère.

Compte tenu qu'il n'y a pas de difficultés en lien avec le plan de mobilité de la CAPI en cours de finalisation, mais que la commune présente une trame viaire satisfaisante issue de la conception même de cette ville nouvelle qui avait prévue toutes les infrastructures, suffisantes encore aujourd'hui.

Compte tenu que le marché immobilier présente un équilibre économique difficile avec cette commune où les habitants sont des plus pauvres de l'Isère et aussi de l'agglomération.

Mais compte tenu de l'avis défavorable du centre régional de la propriété forestière Auvergne Rhône-Alpes qui conteste tout d'abord qu'il n'ait pas à être consulté alors que le zonage et le règlement réduisent manifestement des espaces forestiers ; alors que l'article R. 153-6 du code de l'urbanisme nécessite bien un avis de cet organisme lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers. Or ceci est le cas avec le classement d'espaces forestiers en zone naturelle « simple » et ce même si la collectivité en est majoritairement propriétaire. L'affichage de la forêt en tant que seul élément du paysage et de la biodiversité devrait donc avantageusement être complété. Nous émettons donc une réserve et un avis favorable à cette demande pour que les zones naturelles soient requalifiées dans le règlement de zone naturelles « et forestières ». Il y était bien déjà prévu que seules sont autorisées les installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière. Il n'y aura donc pas d'autre modification du règlement à effectuer.

<u>Sur l'avis des personnes publiques associées, neuf réserves sont émises par la Direction</u>
<u>Départementale des Territoires</u>, au nom de l'État. Nous en retiendrons, après analyse,
seulement une recommandation pour la réserve numéro cinq <u>d'adaptation du règlement</u>
de la zone naturelle de loisirs et de la zone naturelle des jardins.

Nous recommandons également de <u>compléter l'inventaire des capacités de stationnement</u> promouvant la mutualisation, notamment vers l'échangeur autoroutier de Villefontaine sur des fonciers de la CAPI, l'AREA et l'État par le ministère de l'équipement (Simple recommandation).

Compte tenu que les autres avis de la ville voisine de La Verpillière, de l'Institut National de l'Origine de la Qualité ou INAO, que les avis des chambres de métiers des chambres de commerce n'appellent pas de notre part, ni de réserves ni de recommandations, que les avis de Réseau de Transport d'Electricité RTE et de GRT gaz ne font que reprendre ce qui est déjà soit dans la législation, soit dans la réglementation, et qu'aucun élément n'est à

intégrer dans la documentation du PLU ; que l'avis de la société d'autoroute AREA a des prescriptions qui sont soient couvertes par la législation soient permises par le projet de règlement du plan local d'urbanisme arrêté et n'appelle pas de notre part, ni de réserves ni de recommandations ;

Compte tenu que l'avis de la chambre d'agriculture aurait préféré que l'emprise du périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) soit classée en zone agricole, au lieu que pour la partie Nord, d'être classée pour partie en zone naturelle, mais que le morcellement des terres du secteur, conduit à privilégier le caractère naturel global de ce secteur, compatible avec les pratiques culturales et qu'ainsi, à notre avis, <u>il n'y a pas lieu d'avoir ni réserve ni recommandation à ce sujet.</u>

<u>Compte tenu de l'avis tardif du conseil départemental de l'Isère</u>, qui ne portait que sur les notions de voirie et de déplacement en mode doux, qu'il semble nécessaire d'encourager en direction de la commune voisine de Bonnefamille, mais qu'ainsi aucun avis réservé ni recommandation n'est nécessaire s'agissant du Conseil Départemental.

Compte tenu enfin que l'avis de la communauté d'agglomération porte de l'Isère (CAPI) préconise des compléments de dossier et que l'avis, qui n'est pas défavorable, semble plus mesuré pour les secteurs de Lémand et de l'ancien site des Fonderies de l'Isère, qu'une étude est en cours et devrait permettre de définir une programmation adaptée aux besoins du territoire et aux contraintes du site et <u>qu'ainsi nous n'émettrons pas à partir de cet avis ni une recommandation ni un avis défavorable</u>; Compte tenu de l'avis du syndicat mixte chargé du schéma de cohérence territoriale SCOT du Nord Isère, document de planification supra-communal avec lequel la révision du plan local d'urbanisme doit être compatible,

<u>Compte tenu néanmoins d'un avis réservé de la part du syndicat sur le tènement de Lémand et des anciennes Fonderies de l'Isère</u>, une première solution aurait été de permettre le développement de l'habitat sur ce secteur en créant un pôle urbain secondaire autour de la gare SNCF de voisine de La Verpillière mais qu'il n'est pas opportun de développer un pôle d'habitat si éloigné du centre-ville de Villefontaine. De surcroît, en concurrence avec l'objectif actuel de l'agence nationale de rénovation urbaine ANRU du centre-ville.

Compte tenu que d'autre part le passé historique de ces friches industrielles à requalifier ne permet que d'envisager des développements des activités de services de loisirs, complémentaires du village de marques et indépendamment des commerces de centralité, et qu'ainsi cela devrait concourir à une diversité de services au profit des habitants de la Ville de Villefontaine, même ouverte à d'autres utilisateurs. Que la mare existante comme identifiée zone humide devra bien être bien prise en compte dans le cadre des études à intervenir sur le secteur du Lémand. Qu'ainsi nous n'émettons pas d'avis défavorable ni de recommandations s'agissant de cette potentialité d'urbanisation expressément voulue par la Commune sur le secteur du Lémand et des Fonderies de l'Isère.

Compte tenu que les corridors de l'Aillat et de Turitin sont bien pris en compte dans le projet de zonage et devront être néanmoins mieux justifiés dans le cadre du rapport de présentation (Simple recommandation). Compte tenu que pour les jardins et les jardins familiaux, le zonage reprend l'emprise actuelle sans les étendre, et que les jardins sont situés à la limite de la zone Nj. Que les remarques du SCoT concernant la mobilité, sont plus de la compétence de la CAPI, mais qu'il apparaît souhaitable effectivement de promouvoir un emplacement réservé le long de la route départementale en direction de Bonnefamille pour assurer le prolongement du cheminement en mode doux prévu par la commune voisine le

long de la RD 124 (Simple recommandation); <u>S'agissant de la mutualisation des stationnements</u>, le dossier pourra avantageusement être complété s'agissant des parkings de covoiturage à proximité de l'échangeur autoroutier de Villefontaine, qu'il convient d'identifier et de renforcer.

Compte tenu que le dossier pour la révision du plan local d'urbanisme est de qualité, mais que toutefois la cartographie intégrée dans le rapport de présentation est peu lisible, sans doute en fonction de l'échelle desdites cartes, Compte tenu, par ailleurs, que le règlement pourrait encore être amélioré en ce qui concerne la future utilisation par public, mais reste conforme à la réglementation.

Qu'ainsi nous émettons un avis favorable, concernant la révision du plan local d'urbanisme tel qu'il est arrêté par la ville de Villefontaine sur le territoire de la commune de Villefontaine avec les réserve et recommandations suivantes :

- Avec une réserve s'agissant de la qualification des zones boisées en zone naturelles et forestières et non pas seulement zones naturelles,
- Mais avec quelques recommandations :
  - Adaptation du règlement de la zone naturelle de loisirs de jardins.
  - Compléter l'inventaire des capacités de stationnement notamment vers l'échangeur autoroutier de Villefontaine.
  - Mettre un emplacement réservé en bordure de la route départementale 124 en direction de la commune voisine de Bonnefamille.
  - Les corridors de l'Aillat et de Turitin sont bien pris en compte dans le projet de zonage et devront être néanmoins mieux justifiés dans le cadre du rapport de présentation.
  - Améliorer la lisibilité de la cartographie du rapport de présentation.
  - Améliorer la présentation des tableaux d'autorisation ou d'interdiction dans le règlement.

Fait et clos à Villefontaine Le 13 février 2023 Jean-Yves BOURGUIGNON Commissaire-Enquêteur

Janjajan