

**DEPARTEMENT DE L'ISERE**

**VIENNE CONDRIEU AGGLOMERATION**

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
COMMUNE DE CHUZELLES**

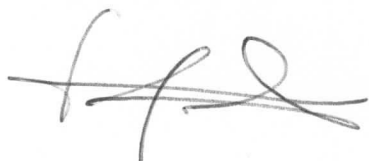
**MODIFICATION N° 1**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**RAPPORT  
Et  
CONCLUSIONS**

**Monsieur Jean-Claude CANOSSINI**  
**Commissaire Enquêteur**

**Voreppe le 29/10/2019**



## **SOMMAIRE**

### **1. INFORMATIONS PREALABLES**

**1.1 Dispositions réglementaires**

**1.2 Notification du projet de modification N°1 du PLU**

**1.3 Désignation du Commissaire enquêteur**

**1.4 Réunion préalable à l'enquête publique**

### **2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

**3.1 Publicité**

**3.2 Documents mis à la consultation publique**

### **4. ANALYSE DES OBSERVATIONS**

**4.1 Personnes reçues au cours des permanences**

**4.2 Registres d'enquête publique**

**4.3 Courriers**

**4.4 Courriers électroniques**

**4.5 Avis des Services et des personnes publiques**

# 1. INFORMATIONS PREALABLES

## 1.1 Dispositions réglementaires

Vu le Code de l'urbanisme et les articles L153-41 à L 153-44,

Vu le code de l'environnement et les articles L123-2 et R123-1 à R 123- 27

Vu la délibération du Conseil Municipal de Chuzelles en date du 20 mars 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Chuzelles en date du 18 décembre 2017 approuvant les modalités de transfert de la compétence PLU à Vienne Condrieu Agglomération :

Vu le courrier de la Mairie de Chuzelles en date du 6 juin 2018 sollicitant Vienne Condrieu Agglomération pour engager la modification N°1 du PLU,

Vu l'arrêté N°A19-35 de Vienne Condrieu Agglomération en date du 24 Mai 2019 engageant la procédure de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chuzelles.

Vu l'arrêté N° 19-44 du 29/07/2019 de Vienne Condrieu Agglomération pour la mise à l'enquête publique du projet de modification N°1 du P.L.U de la commune de Chuzelles.

Cet arrêté précise en particulier :

- les dates de l'enquête publique du 03 septembre 2019 à 8h30 jusqu'au jeudi 03 octobre 2019 à 11h30.
- le dossier (projet de modification N°1 du P.L.U) et le registre d'enquête publique à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire enquêteur seront déposés en Mairie de Chuzelles et à Vienne Condrieu Agglomération pendant la durée de l'enquête publique, les jours et heures habituels d'ouverture.
- les permanences fixées avec le commissaire enquêteur :
  - Le mercredi 11 septembre 2019 de 15h45 à 18h45
  - Le vendredi 20 septembre 2019 de 15h45 à 18h45
  - Le jeudi 3 octobre 2019 de 09h à 11h30.
- Le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique et consigner ses observations et propositions sur les registres précités ou les adresser au commissaire enquêteur par courrier à la Mairie de Chuzelles ou par courrier électronique.

## 1.2 Notification du projet de modification N°1 du PLU

En date du 04 mai 2019 Vienne Condrieu Agglomération a adressé à la DREAL RHONE ALPES le dossier de modification N°1 de la commune de Chuzelles.

**Objet :** Demande d'examen au cas par cas préalable à l'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme.

Le dossier a été reçu à la DREAL le 17/05/2019

En outre le dossier de modification N°1 du PLU a été adressé:

- Préfecture de l'Isère

- Président du Conseil Régional Auvergne Rhône-Alpes
- Président du Conseil Général
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat à Grenoble
- Chambre de Commerce et de d'Industrie de Grenoble
- Chambre d'Agriculture de l'Isère
- Parc Naturel Régional du Pilat
- Compagnie Nationale du Rhône
- SCOT de la région Grenobloise

Et aux Mairies de Communay, de Simandres, de Serpaire, de Vilette de Vienne et de Vienne.

### **1.3 Désignation du Commissaire enquêteur**

Le Président du Tribunal Administratif de GRENOBLE par une décision en date du 12/06/2019 N° E19000180 a désigné Monsieur Jean-Claude CANOSSINI en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique.

L'enquête publique concerne le projet de modification N°1 du P.L.U de la commune de Chuzelles

### **1.4 Réunion préalable à l'enquête publique**

Une réunion le 11 juillet 2019 a été organisée en Mairie de Chuzelles avec Madame le Maire et un représentant de Vienne Condrieu Agglomération.

Au cours de la réunion les discussions et échanges ont porté sur :

- les intentions de la commune conduisant à la modification,
- la communication des modifications réglementaires permettant de poursuivre l'urbanisation tout en gardant l'identité du territoire communal et ses qualités environnementales,
- la maîtrise du ruissellement des eaux pluviales.
- les documents inclus dans le dossier de modification, en particulier :
  - Le règlement du P.L.U et les modifications proposées ;
  - La modification de la liste des emplacements réservés.

La réunion a donc permis de prendre connaissance du P.L.U, d'appréhender les objectifs de la modification N°1 pour l'aménagement et l'urbanisation de la commune de Chuzelles.

## **2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

La modification N°1 du P.L.U de la commune de Chuzelles concerne plusieurs axes :

- Suppression des COS,
- Création de CES (Coefficient d'Emprise au Sol),
- Mise en place de règles pour limiter l'imperméabilisation des sols donc, favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles,
- Modification des servitudes de mixité sociale,
- Nouvelles règles de stationnement pour les constructions autre que l'habitat,
- Mise à jour de la liste des emplacements réservés (E.R) en fonction des acquisitions et des travaux,

- Modification ou précision de différentes dispositions réglementaires pour améliorer l'application du règlement du PLU.

### **3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

#### **3.1 Publicité**

L'avis au public destiné à faire connaître les dates d'ouverture et la durée de l'enquête publique a été publié dans :

##### **Premier avis**

- Les annonces légales du Dauphiné Libéré le 09 Août 2019
- L'Essor annonces légales et judiciaires le 22 Août 2019

##### **Deuxième avis**

- Les annonces légales du Dauphiné Libéré le 06 septembre 2019
- L'Essor annonces légales et judiciaires le 06 septembre 2019

Des certificats d'affichage ont été rédigés par la commune de Chuzelles et Vienne Condrieu Agglomération, les copies sont jointes au dossier.

Ils précisent que l'arrêté prescrivant l'enquête publique a été affiché en Mairie de Chuzelles, à Vienne Condrieux Agglomération et sur les panneaux d'information de la commune de Chuzelles pendant toute la durée de l'enquête publique (03/09/2019 au 03/10/2019).

#### **3.2 Documents mis à la consultation publique :**

##### **Mairie de Chuzelles et à Vienne Condrieu Agglomération**

##### **Le dossier d'enquête publique :**

- Pièce n°1, Registre d'enquête publique
- Pièce n°2 Avis des Services de L'Etat et des Personnes Publiques Associées
- Pièce n°3 Dossier du PLU modification de droit commun N°1
  - Pièce n° 0 pièces administratives
  - Pièce n° 1, exposé des motifs et notice de présentation
  - Pièce n° 5, règlement écrit, modification N°1
  - Pièce n°4a, document graphique, zonage et autres prescriptions
  - Pièce n°4b, document graphique, plan des servitudes et de mixité sociale
  - Pièce n°4c, document graphique pour information (zonages des risques et des aléas)
- Documents graphiques concernant la suppression de l'emplacement réservé N°9 et la modification de l'emplacement réservé N°10.

### **4. ANALYSE DES OBSERVATIONS**

#### **4.1 Personnes reçues au cours des permanences**

#### Permanence du 11/09/2019

- Mr Thomas 228 montée de la Devillière à Chuzelles demande qu'une offre d'achat lui soit proposée car il est propriétaire de la parcelle 1729 qui est en emplacement réservé (ER N°8).
- Mme Blain Pascale 526 Ch. de Boussole à Chuzelles ; Propriétaire de la parcelle N° 536 section A demande que la parcelle devienne constructible.

#### Permanence du 20/09/2019

- Mr et Mme Gal 3bis Allée des Vernes 38230 Tignieu demandent qu'un terrain (parcelles n° 2667,2668 et 2666) soit classé constructible compte tenu qu'il a été viabilisé en 1980 par les propriétaires et la commune.
- Mme Decombis 10 chemin de la Loge à Vienne demande que la parcelle n°611 lieu dit Pichonnière soit classée constructible car elle est viabilisée (EU à proximité et un compteur d'eau posé au droit de la parcelle). L'abonnement pour le compteur précité est facturé annuellement depuis 1998.
- Mme Paroche Annie 619 chemin de Boussole a consulté le dossier et a demandé des précisions concernant l'application des nouvelles règles (CES, CPT).
- Mme Zimmermann Florence 474 montée de la Devillière ; les discussions ont porté essentiellement sur le classement des demeures remarquables. Elle estime que toute nouvelle urbanisation ne doit pas porter préjudice au dit classement car la propriété et le secteur sont classés en zone Ud.

#### Permanence du 03/10/2019

- Mr Rousset Gabriel 141 Rue de Bertholon 38780 Oynier St Delus, gérant de la Société Immobilière Rousset.

Mr Rousset Christophe Président de la société Simplifiée Rousset et Fils.

Leur demande concerne les parcelles cadastrées section B n°749, 961, 963, 1165 et 1167 ; elles sont situées 30 montée de la Devillière.

L'ensemble des parcelles précitées forme un seul tènement (10 000m<sup>2</sup> environ).

Au PLU les parcelles 749, 961 et 963 sont en zone Ud et les parcelles 1165 et 1167 sont en zone N.

Il existe sur la parcelle 749 (4285m<sup>2</sup>) un bâtiment d'activité (surface au sol de 530m<sup>2</sup>).

La demande porte sur le maintien de l'activité car, pour qu'elle puisse continuer à fonctionner (broyage de matériaux) il devient nécessaire d'agrandir la construction existante. Son emprise au sol devrait pouvoir atteindre 2500m<sup>2</sup> soit, un CES de 60% sur la parcelle 749.

En zone Ud le CES proposé est de 0,15.

- Mr Blanc 140 rue du Montblanc 38200 Serpaize
- Mme Blanc Colette 4 rue des Lilas 69320 Feysin.

Ils sont propriétaires des parcelles cadastrées section A n° 2806, 2805, 2808, 2807 ; elles sont classées au PLU en zone A.

Ils demandent que les parcelles précitées soient classées constructibles car l'ensemble des réseaux existe pour desservir les futures constructions.

- Mme Richard 38138 les Côtes d'Arey.

Elle est propriétaire des parcelles cadastrées section A n°553 et 554, elles sont classées au PLU en zone Ap donc inconstructibles.

Elle souhaite que la parcelle n° 553 devienne constructible car la parcelle n° 554 ne peut être constructible sauf exception compte tenu des servitudes du ruisseau.

## 4.2 Registre d'enquête publique commune de Chuzelles

- Demande de la commune :

Concernant la zone Ux article 13, les espaces verts de pleine terre doivent représenter 10% du tènement.

**Toutes les autres observations ou demandes portées au registre sont notées ou décrites précédemment, point 4.1 (Personnes reçues au cours des permanences)**

### **Registre d'enquête publique (Vienne Condrieu Agglomération) :**

Lettre de Mr et Mme Gal Chantal/Jacques 30 allée des Vernes 38230 Tignieu.

Ils sont propriétaires Section A des parcelles N° 2666 et 2667 (partie) classées au PLU en zone Ud et des parcelles 2668 et 2667 (partie) classées en zone N.

Ils demandent que la totalité de leur tènement soit classée constructible lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme.

## 4.3 Courriers

Un courrier a été adressé au cours de l'enquête publique (Lettre de Mr et Mme Gal Chantal/Jacques 30 allée des Vernes 38230 Tignieu) à Vienne Condrieu Agglomération. Elle a été jointe au registre d'enquête publique.

## 4.4 Courriers électroniques

Mr Thibault Luquet est propriétaire d'un terrain (parcelles n°469 et n°474) situé 1593 route de Saint Maxime à Chuzelles sur lequel une maison est construite.

Le terrain est classé au P.L.U en zone N (zone naturelle) et il est inconstructible (carte des risques naturels).

Il demande :

- que la carte des risques naturels soit modifiée
- que son terrain devienne constructible.
- que la maison existante puisse être reconstruite, ou qu'un nouvel aménagement soit possible.

## 4.5 Avis des Services et des PPA

CCI Nord Isère le 20 juin 2019 :

Les nouvelles règles présentées et en particulier pour le stationnement vont faciliter l'aménagement et le fonctionnement de la commune.

SCOT RIVES du RHONE le 18 juin 2019 :

Les modifications qui sont présentées n'appellent pas de remarque particulière.

MRAE : Décision n°2019 –ARA-KKUPP-01.530 du 27 juillet 2019 :

Le projet de modification n° 1 du PLU de la commune de Chuzelles n'est pas soumis à évaluation environnementale.

DDT 38/SANO/PLANIF du 29 juillet 2019:

Le courrier précise qu'elle ne comptait pas émettre un avis sur le dossier.

**DEPARTEMENT DE L'ISERE**

**VIENNE CONDRIEU AGGLOMERATION**

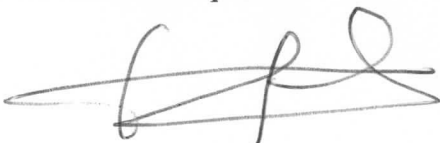
**PLAN LOCAL D'URBANISME  
COMMUNE DE CHUZELLES**

**MODIFICATION N° 1**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**CONCLUSIONS**

**Monsieur Jean-Claude CANOSSINI**  
**Commissaire Enquêteur**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JC Canossini', written over a horizontal line.

**Voreppe le 29/10/2019**



## **AVIS et CONCLUSIONS**

### **SOMMAIRE**

#### **Examen des avis et des demandes :**

##### **A - Personnes reçues au cours des permanences**

- Courriers
- Courriers électroniques

##### **B - Registres d'enquête publique**

##### **C - Avis des Services et des PPA**

##### **D - Demandes du commissaire enquêteur**

#### **Examen du dossier mis à l'enquête publique**

### **CONCLUSIONS**

#### **1. Déroulement de l'enquête**

#### **2. Conclusions**

## **Examen des avis et des demandes :**

### **A - Personnes reçues au cours des permanences, Courriers, Courriers électroniques**

La plus grande partie des demandes est liée à des modifications du zonage. Elles ne peuvent pas être prises en considération car la modification N°1 du PLU ne concerne que des changements réglementaires.

Mr Thomas a demandé qu'on lui fasse une proposition d'achat (permanence du 11/09/ 2019) pour une parcelle qui est en emplacement réservé (ERN°8).

Réponse de Vienne Condrieu Agglomération au PV de synthèse :

Il lui appartient d'adresser une mise en demeure à la commune pour l'acquisition de son bien.

La demande de Mrs Rousset (permanence du 03/10/2019) relative au changement de CES pour son tènement (60%) ne peut pas être retenue. Il n'est pas possible d'avoir un CES par parcelle, car il faut considérer que son tènement est inclus dans un secteur (zone Ud, CES 0, 15).

Le CES correspond à l'aménagement et au type d'habitat présent dans la zone.

Réponse de Vienne Condrieu Agglomération au PV de synthèse :

La zone Ud est une zone résidentielle à dominante d'habitat diffus où les activités non-nuisantes sont admises. La modification a défini un CES à 0,15 afin de respecter la dominante agro naturelle de ce secteur.

### **B - Registres d'enquête publique**

Pas d'avis complémentaire, voir le point A précédent.

La commune de Chuzelles a inscrit sur le registre déposé à Vienne Condrieu Agglomération et celui déposé en Mairie de Chuzelles : le coefficient pour les espaces verts de pleine terre est de 10% pour la zone Ux afin de ne pas freiner l'utilisation du foncier économique.

### **C - Avis des Services et des PPA**

Aucune remarque à formuler mais il est à noter que la DDT n'a pas voulu fournir un avis alors que les propositions réglementaires proposées sont très importantes pour l'aménagement futur de la commune de Chuzelles (environnement et paysage) notamment pour « canaliser » ou infiltrer les eaux pluviales.

### **D - Demandes du commissaire enquêteur**

Deux questions ont été posées au maître d'ouvrage dans le rapport de synthèse

1- Quelles sont les raisons qui ont conduit les propriétaires à construire le plus souvent sur de grandes parcelles :

Réponse de Vienne Condrieu Agglomération au PV de synthèse : ce sont la conséquence du POS de 1997.

Ce n'est donc pas lié aux problèmes des eaux pluviales.

2 - Est-ce que des réunions publiques ont été organisées afin de présenter les modifications réglementaires proposées.

Réponse de Vienne Condrieu Agglomération au PV de synthèse :

La concertation est obligatoire dans la procédure de révision du PLU. L'objet de la modification du PLU est très technique et consiste essentiellement à reprendre le règlement écrit.

Il n'y a donc pas eu de réunion publique mais plusieurs informations en Conseil Municipal.

## **Examen du dossier mis à l'enquête publique**

Le Dossier d'enquête est complet et la pièce N°1 (Exposé des motifs et notice de présentation) apporte les éléments et les explications relatifs à la modification proposée N°1 du P.L.U de la commune de Chuzelles.

### **Rapport justificatif de la modification N°1 du P.L.U.**

Document très détaillé, il comporte de nombreux éléments sur les enjeux voulus par la commune de Chuzelles et Vienne Condrieu Agglomération.

Enjeux, qui permettront à la commune de maîtriser le développement de son territoire et de porter attention à l'évolution de l'urbanisation car il ne lui est pas possible de « freiner » les découpages parcellaires qui induisent une augmentation des surfaces imperméabilisées.

Pour faciliter la lecture des propositions (nouvelles ou complémentaires), elles apparaissent le plus souvent en rouge dans le rapport.

### **Document graphique (pièce 4a) :**

Pas de remarque particulière car le zonage des zones ne change pas.

Le tableau des emplacements réservés est actualisé.

### **Règlement :**

Il a été repris pour tenir compte en particulier de la nouvelle réglementation (Loi Allur, suppression des COS).

Des coefficients d'emprise au sol (CES) sont créés à l'article 9 du règlement, ils varient selon les zones Ub (0,30), Uc (0,20), Ud (0,15), et AUd (0,15).

Ils permettront de:

- diminuer les découpages parcellaires,
- conserver des parties de terrain libre de toute occupation afin de permettre d'infiltrer les eaux pluviales, sachant que le ruissellement des eaux pluviales est un problème sur le territoire communal compte tenu de ses caractéristiques géographiques.

Une nouvelle règle a été rajoutée dans le règlement pour limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles à savoir :

L'introduction à l'article 13-3 ; **Espaces libres, aire de jeux et de loisirs et plantations pour les zones Ua, Ub, Uc, Ud, 1AUa, 1AUb et AUd** ; d'un coefficient pour les espaces verts de pleine terre de 20% pour les zones Ua, Ub, Uc, Ud, 1AUa, 1AUb et AUd.

Il est à noter que pour la zone Ux (secteur à vocation économique), il sera de 10% (demande de la commune de Chuzelles dans la réponse au PV de synthèse).

Des règles complémentaires sont également précisées pour traiter les :

- difficultés d'infiltration de terrains,
- branchements : réseaux d'eaux pluviales, rejet aux fossés, ou rejet aux ruisseaux riverains,
- les surfaces imperméabilisées de plus de 600m<sup>2</sup>.

**Tous les aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.**

Ces nouvelles règles et dispositions permettent à la commune de conserver l'identité de son territoire et de définir une politique de gestion des eaux pluviales.

**Remarque** : il faudra corriger l'article Ux 13 du règlement pour que les dispositions précitées soient applicables.

#### **Evolution des servitudes de mixité sociale :**

La commune de Chuzelles a rempli ses objectifs (nombre de logements sociaux) inscrits au PADD et au PLH de l'agglomération.

La modification réduit le seuil des logements sociaux et ces informations sont décrites sur le document graphique **4b** (sommaire et plan).

Pas d'avis particulier.

#### **Obligation d'aires de stationnement Article 12.**

Le rapport de présentation page 17 définit pour certaines zones (Ub, Ud et AUd) autre que l'habitat des règles nouvelles de stationnement pour les bureaux et les constructions artisanales et il est précisé une disposition complémentaire pour les commerces zone (Uc).

La modification pour les zones prévoit de remplacer la mention « deux roues » par « vélos ».

Les nouvelles règles pour le stationnement vont faciliter l'aménagement, le fonctionnement de l'espace public.

#### **Emplacement réservé :**

Suppression de l'emplacement réservé N°9 et réduction de l'emplacement réservé N°10

Les justifications sont décrites dans le rapport de présentation : signature de conventions de servitudes, création d'un nouveau lotissement (parcelle A 1907).

Les modifications ne compromettent donc pas la gestion future des eaux pluviales dans le secteur (lieu dit Boussole).

## **Modifications ou précisions de différentes dispositions réglementaires pour améliorer l'application du PLU.**

Ces adaptations ou modifications proposées permettront de faciliter l'application du règlement et l'intégration des aménagements (talus) et des constructions futures (implantation, toiture, hauteur) compte tenu des caractéristiques de l'urbanisation existante.

## **CONCLUSIONS**

### **1. Déroulement de l'enquête**

L'enquête publique, modification N°1 du P.L.U de la commune de Chuzelles s'est déroulée d'une manière satisfaisante et dans de bonnes conditions avec le concours des services de la commune et de Vienne Condrieu Agglomération.

### **2. Conclusions**

La proposition de modification N°1 du P.L.U est opportune pour la commune de Chuzelles et va permettre :

- D'appliquer la Loi Alur.
- De maîtriser, d'organiser et d'aménager dans le temps (développement durable) son territoire.
- De disposer d'un règlement spécifique pour les eaux pluviales
- De demeurer compatible avec le P.L.H.
- D'actualiser et compléter le règlement des zones pour faciliter son application et mieux prendre en compte l'urbanisation existante et la caractéristique des terrains.

**Compte tenu :**

**De l'examen des avis et des demandes ;  
De l'examen du dossier soumis à l'enquête publique ;  
Des éléments précités (Conclusions).**

J'émet un **AVIS FAVORABLE** à la modification N°1 du P.L.U de la commune de Chuzelles.  
Dossier soumis à une enquête publique du 03 septembre 2019 à 8h30 jusqu'au jeudi 03 octobre 2019 à 11h30 dans les locaux de la Mairie de Chuzelles.

COMMISSAIRE ENQUETEUR  
Jean-Claude CANOSSINI

