



Mairie de Le Champ-près-Froges
Madame Mylène Jacquin
131 chemin de la mairie
38190 Le Champ-près-Froges

Crolles, le 18 septembre 2025

N/Réf : HB/JFC/NM/NC/SF/2025-01914

Objet : Révision du PLU de Le Champ-près-Froges

LRAR N°2C16712441369

Madame le Maire,

J'ai bien reçu votre courrier concernant l'Arrêt de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU), en date du 11 juin 2025, pour la commune de Le Champ-près-Froges.

Voici les observations de la communauté de communes au regard de ses missions et de ses compétences :

1. Remarques thématiques

1) Logement et mixité sociale

Page 7 du PADD

La commune de Le Champ-près-Froges porte dans son PADD l'objectif de production de 40 logements neufs entre 2026 et 2037 et la reprise éventuelle du parc existant. Par ailleurs, le PLH couvre la période 2025-2030 et prévoit un objectif de 15 logements sur 6 ans (neufs et reprise de l'existant). **Le PLU propose donc une planification de la production de logements plus ambitieuse que celle inscrite au PLH.**

Sur le plan des formes urbaines, la commune défend une diversification favorable au parcours résidentiels des habitants : augmentation de la production de logements collectifs, groupés, intermédiaires. Cette stratégie est cohérente avec le PLH.

Enfin, la commune a la volonté de diversifier la granulométrie du parc en favorisant les logements de petite taille de type T3 (peu représentés sur la commune) et de proposer une offre de logements abordables répondant aux besoins des plus modestes. Ces deux orientations sont compatibles avec le PLH.

2) Eau et assainissement :

L'eau potable et l'assainissement sont des compétences de gestion intercommunale. Leur prise en compte au PLU appelle les remarques et modifications suivantes :

Rapport de présentation T1 :

P124 : « Enfin, concernant l'OF4B du SDAGE, Champ Près Froges se trouve dans un secteur prioritaire pour la création d'un EPTB (établissements publics territoriaux de bassin) et/ou d'un EPAGE (établissement public d'aménagement et de gestion de l'eau) ». L'EPTB Isère a été créé au 1er janvier 2025 par l'arrêté interpréfectoral du 20 décembre 2024. Par ailleurs, le SYMBHI a obtenu le label d'EPAGE le 1er février 2023.

P135 : certaines données doivent être actualisées : l'indicateur P108.3 sur l'ensemble du territoire est de 54.1% (2024) ; les abonnés actifs pour l'eau potable sur la commune sont au nombre de 575 (2024) au 31/12/2024.

Les données sont actualisables via le RPQS 2023 (le RPQS 2024 sera accessible en octobre 2025).

Attention le réseau de l'ex SIEC est saturé avec des débordements par temps de pluie trop fréquents.

Rapport de présentation T2

P66 : Zone AU : certaines parcelles ne sont pas desservies ou les canalisations sont insuffisamment dimensionnées, il sera nécessaire de mener des investigations préalables avant tout raccordement, voire entreprendre des travaux d'extension/redimensionnement à charge de l'aménageur.

P83 : Le raccordement au réseau d'eau potable n'est pas réglementairement obligatoire (à la différence de l'assainissement collectif).

Il est nécessaire par ailleurs :

- d'ajouter la mention : « se référer au règlement intercommunal d'eau et d'assainissement » ;
- d'indiquer qu'il est possible d'autoriser l'ANC sur un zonage d'assainissement en l'absence de desserte en assainissement collectif.
- d'indiquer qu'il est possible, uniquement dans le cadre d'une réhabilitation d'ANC, de l'effectuer sur un zonage d'urbanisme différent.

Opération Projet d'aménagement

OAP: L'extension ou le redimensionnement des réseaux eau potable et assainissement sont à prévoir, à la charge de l'aménageur. Un seul point de raccordement au réseau d'eau et d'assainissement sera autorisé.

Règlement écrit

p27/p44/p58/p70/p82/p91/p104/p121/p137

Le raccordement au réseau d'eau potable n'est pas réglementairement obligatoire (à la différence de l'assainissement collectif).

Il est nécessaire par ailleurs :

- d'ajouter qu'il faut se référer au règlement intercommunal d'eau et d'assainissement.
- D'indiquer qu'il est possible d'autoriser l'ANC sur un zonage d'assainissement collectif en l'absence de réseau public d'assainissement collectif

Rejet des eaux de piscines : Le rejet des eaux de vidange piscine est soumis à autorisation préalable par les autorités compétentes.

Concernant les eaux pluviales : le règlement n'intègre pas de notion de débit de fuite.

p104 :

Zone AU : Un seul point de raccordement au réseau d'eau et d'assainissement sera autorisé.

3) Développement économique et développement commercial

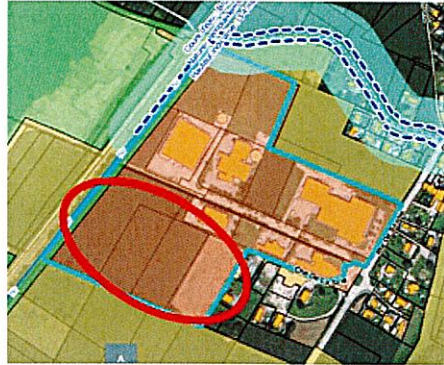
La CCLG est compétente en matière de développement économique. La prise en compte de cette compétence appelle les remarques et modifications suivantes :

Règlement écrit

- p 75: la hauteur maximale des bâtiments pourrait être portée de 12m à 15m
- page 76: autoriser la construction sur deux limites séparatives (ou a minima sur une des 2 limites)
- page 80: pour les bureaux: une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Règlement graphique

Par ailleurs, le projet de PLU arrêté prévoit de déclasser une partie du foncier actuellement en zone UI de la zone d'activités économiques de Champs 7 Laux en zone agricole. **Il est souhaité le maintien de la vocation économique de ce foncier et sa réintégration à l'ensemble de la zone UI.**



4) Risques

Rapport de présentation – Tome 1

P212 : « Le Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) approuvé arrêté préfectoral du 22 mai 2006 ». Préciser que le PPRN a été révisé le 2 août 2007.

Le rapport de présentation mériterait d'être complété par des informations relatives aux champs d'inondation contrôlés de la commune.

Règlement

Il manque des informations concernant les règles parasismiques.

4) Biodiversité et paysages

Rapport de présentation, tome 1 Diagnostic territorial et état initial de l'environnement

p 101 : les « réservoirs de biodiversité et espaces naturels d'intérêts écologiques majeurs » sont en réalité constitués de champs de maïs et soja conduits de manière intensive : le corridor écologique devrait être indiqué jusqu'aux berges de l'Isère pour pouvoir être fonctionnel.

PADD

p 8 : « Quelques arbres isolés et haies arborées sont résiduels et forment des repères visuels » : une des réponses données est de « maintenir l'alternance d'espaces ouverts entretenus par l'activité agricole et d'espaces fermés occupés »

Il serait également intéressant de protéger les « quelques arbres isolés et haies arborées », en les incluant par exemple dans des espaces boisés classés.

P 9 : « Préserver les espaces verts qualitatifs insérés dans le tissu bâti. Il s'agit notamment de protéger le parc de la Mairie sans pour autant contraindre l'extension du cimetière, de protéger le jardin de Champfleuri ou encore les espaces de vergers et de jardins potagers qui valorisent le cadre de vie rural de la commune. »

Il est opportun d'ajouter aux protections une utilisation de végétaux adaptés pour les plantations de haies des jardins particuliers.

P 13 : « Protéger les réservoirs de biodiversité liés à la trame bleue et notamment le ruisseau des Adrets et l'Isère »,

Il est important de protéger l'ensemble de la Trame **verte** et bleue au regard des enjeux de protection des corridors écologiques cité à l'objectif suivant.

Rapport de présentation, tome 2

P 80 : les murs bahut devraient être également interdits en zone U afin de permettre une perméabilité à la petite faune afin d'être en cohérence avec la figure 11 p 97 du Rapport de présentation, tome 1 : espaces perméables liés au milieu terrestre, avec une maille d'ouverture de 20 cm près du sol.

Corridors : AOP trame verte et bleue

P9 : « Éviter les haies monospécifiques et l'effet "mur végétal" compact » : il est préférable de ne pas autoriser les haies monospécifiques avec une rédaction plus claire dans ce sens.

Il pourrait être pédagogiquement intéressant d'illustrer un schéma de plantation type.

P 10 : il serait opportun de rappeler la réglementation concernant l'éclairage, l'arrêté du 27 décembre 2028 relatif à la prévention, à la réduction, et à la limitation des nuisances lumineuses.

P 12 : la traduction graphique de « renforcer la qualité de la ripisylve » paraît discontinue à des endroits où la ripisylve est continue.

Le corridor biologique indiqué à préserver est à une échelle trop petite pour être fonctionnel : il mériterait d'être renforcé par des plantations multistrates : arborées, arbustive et herbacées afin de le relier à la ripisylve ; de plus la zone humide indiquée est dans les faits constituée de cultures monospécifiques intensives.

Des haies et arbres isolés situés dans les zones agricoles devraient être également préservés.

OAP Champ le haut Secteur mairie et le Truffart 1 et 2

Afin d'être cohérent avec les orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les franges arborées situées en limite de parcelles devraient être conservées, ce qui faciliterait également l'insertion paysagère des projets.

De plus, la végétalisation prévue doit être plus précisément décrite : utilisation d'une palette végétale locale et adaptée, indiquée par une liste de proposition de végétaux (cf Planter des haies champêtres en Isère du Conseil départemental de l'Isère).

Afin de favoriser la perméabilité de la faune, il est intéressant de ne prévoir aucune clôture.

Règlement

P 79 : afin d'intégrer la zone sur le plan paysager à son environnement et pour favoriser la biodiversité, il est conseillé de doubler les clôtures de plantations arbustives et arborées.

La règle de plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement est également à reproduire.

p 101 : au vu des emplacements des zones AU, à proximité des zones agricoles et de pelouses sèches et afin d'être cohérent avec le PADD p13 « la commune se fixe ainsi pour priorité de maintenir les liaisons écologiques entre les boisements des contreforts de Belledonne et la plaine alluvial de l'Isère », il est préférable de ne pas autoriser de mur bahut afin de permettre une perméabilité pour la petite faune. En cas de clôture, il est préférable que la maille soit de 20 cm de façon générale. Cela est valable également pour les zones A, N, Ui et Uia.

En zone AU, les arbres présents sur les parcelles devront être préservés.

P 118 : « Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles », il est important que les clôtures en zone agricole soient perméables à la petite faune.

P 135 : « Pour permettre le passage de la petite faune, des ouvertures de 20 cm / 20 cm seront réservés dans la clôture tous les 20 mètres. Dans la zone Nc spécifiquement, les clôtures ne sont pas règlementées » : En zone N avec un fort enjeu de perméabilité de la petite faune il est préférable que la maille des clôtures soit de 20 cm de façon générale, y compris dans la zone Nc. Ceci est également valable pour les zones Ui et Uia.

Il est préférable en zone AU, N et A que les revêtements perméables des zones de stationnement soient exclusivement réalisés avec un remplissage végétalisé et non gravillonné.

Il serait pédagogiquement souhaité en annexe une liste illustrée de la palette végétale locale et adaptée souhaitée pour les plantations de haies, en différenciant les zones U

des zones N et A (cf Planter des haies champêtres en Isère du Conseil départemental de l'Isère).

5) Agriculture

Règlement écrit – Zone A

L'article A5 5.1 du règlement de la ZA fixe les conditions suivantes relatives aux mouvements de terrain et à l'intégration des constructions :

- La hauteur des affouillements et exhaussements de sol est limitée à 1,20 mètres
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel, type taupinière, sont interdits.

La limitation des exhaussements à 1.2 mètres est susceptible d'être fortement contraignante pour les travaux de reconquête agricole nécessitant la réalisation d'accès, et notamment dans les zones de coteaux. Il est proposé de revoir cette contrainte afin de ne pas bloquer ces projets de reconquête.

2. Remarques générales

Numérisation du PLU

Pour rappel, le PLU numérisé doit respecter le standard CNIG afin qu'il puisse être téléversé au Géoportail de l'Urbanisme (GPU) une fois approuvé. A cette fin, le service ADS-SIG de la CCLG peut conseiller dans cette démarche (contact : Elodie Forestier : eforestier@le-gresivaudan.fr).

La publication au GPU est une obligation pour rendre le document opposable.

Lorsque cette procédure sera achevée, il est demandé de transmettre au service ADS-SIG les pièces du PLU approuvé sous format numérique, notamment géomatique afin d'être intégré au SIG intercommunal en cours de structuration.

Conclusion

J'émet un avis favorable à la procédure de révision du PLU de la commune de Le Champ-près-Froges.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Madame le Maire,
l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Président,

Henri Baile

Et par délégation

Le Vice-Président en charge de
l'économie et du développement
industriel, et de la stratégie foncière

Jean-François CLAPPAZ

