

DEPARTEMENT DE L'ISERE

ENQUÊTE PUBLIQUE relative au projet de REVISION du PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de LE CHAMP-PRES-FROGES

du 15 octobre au 15 novembre 2025

<><><>

CONCLUSIONS MOTIVÉES

La commune du Champ-près-Froges est actuellement couverte par un PLU qui date de 2006 et qui a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée en mars 2013.

La municipalité a lancé la procédure de révision générale du PLU par une délibération du conseil municipal, en date du 20 décembre 2023, qui a défini les objectifs de la révision du PLU ainsi que les modalités de concertation.

En résumé, la commune se présente ainsi (voir le descriptif détaillé dans le rapport de présentation du dossier) :

La commune d'un peu plus de 1300 habitants, sur une superficie de 500 ha, dans la vallée du Grésivaudan, entre Isère et Belledonne appartient à la Communauté de Communes Le Grésivaudan et au SCoT de la GREG.

La partie urbanisée de la commune est divisée en deux secteurs principaux :

- Une partie basse, Champ-le-Bas, au bord de l'Isère, traversée par la RD 523 et dont une partie est constituée d'un noyau historique. C'est la plus peuplée, de nombreux lotissements, des logements collectifs ; on y trouve une annexe de la mairie, les écoles (maternelle et primaire), des commerces et services de proximité, la bibliothèque, l'espace santé, un plateau sportif...

Cependant la moitié de ces zones urbanisées sont touchées par le PPRi Isère et classées en zones inconstructibles pour l'instant.

Cette partie est directement reliée à la commune voisine Froges et constitue ainsi une continuité urbaine le long de la RD 523.

Dans ce secteur soumis aux aléas inondation se trouvent également une carrière au bord de l'Isère et une zone d'activités de Champ 7 Laux de compétence intercommunale.

- Une partie haute, Champ-le-Haut, plus résidentielle, située sur les premières pentes de Belledonne. Elle s'est constituée petit à petit par le rapprochement des deux hameaux du Truffat et des Eymins. Elle est traversée par la RD 250 qui mène à la station de Prapoutel / les 7 Laux. On y trouve la mairie, la crèche, l'église et le centre de vacances Champfleuri. C'est dans cette partie, le long de la RD 250, à la sortie de la commune, qu'a été réalisé le dernier projet de constructions groupées de 22 logements « les Hameaux de Belledone ».

Ces deux secteurs sont reliés uniquement par la RD 250, peu large et soumise à un fort trafic, principalement les week-end et vacances d'hiver.

Un chemin très pentu et en sous-bois relie également les deux secteurs, mais sa configuration ne permet pas un usage régulier ni à pied, ni à vélo.

Le territoire communal est exposé aux risques naturels, il est couvert à plus de 90 % par le PPRi Isère amont et par un PPRn sur les pentes raides de Belledonne et jusqu'en plaine, rendant de grands secteurs inconstructibles. En secteur de plaine notamment, il reste très peu d'espace disponible non touché par la zone violette du PPRi.

Le PLU actuel présente des surfaces importantes en zone U (73,4 ha) et AU (22,7 ha dont 10,8 ha de zone AU ouverte). Ces secteurs AU sont répartis sur toute la commune, à Champ-le-Bas dans les secteurs en zone violette du PPRi donc inconstructibles pour l'instant et à Champ-le-Haut dans la partie Truffat (3 zones AU importantes) et Eymins (zone AU de 1,8 ha située sous la mairie).

Les objectifs définis par la commune pour réviser le PLU sont les suivants :

- Conserver le caractère villageois de la commune ;
- Protéger le patrimoine naturel, bâti et paysager de la commune ;
- Maîtriser le développement de l'espace urbanisé, afin de rester un village à taille humaine ;
- Tenir compte des enjeux de renouvellement de la population ;
- Maintenir les équipements, les commerces de proximité et les services en place ;
- Soutenir le développement économique du territoire.

Ce qui s'est traduit par les orientations suivantes pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

Pour l'Axe 1 Maintenir le caractère villageois de la commune et préserver son cadre de vie :

- Orientation 1. Permettre le développement progressif de la commune dans les limites imposées par les risques naturels
 - Objectif 1. Maîtriser la croissance démographique pour rester un village à taille humaine
 - Objectif 2. Développer un projet qui tienne compte de l'organisation historique du territoire et des contraintes liées aux risques naturels
- Orientation 2. Maintenir le cadre de vie rural de la commune
 - Objectif 1. Préserver les grands équilibres paysagers du territoire
 - Objectif 2. Composer avec les caractéristiques rurales et patrimoniales du territoire

Pour l'Axe 2 Répondre aux besoins des habitants :

- Orientation 1. Faire de Le Champ-Près-Froges un pôle de vie
 - Objectif 1. Assurer le parcours résidentiel de tout un chacun
 - Objectif 2. Maintenir les commerces, les services et les équipements
- Orientation 2. Soutenir l'activité économique et faciliter la mobilité d'un territoire résidentiel
 - Objectif 1. Maintenir les activités économiques et l'emploi local
 - Objectif 2. Améliorer les mobilités du quotidien

Pour l'Axe 3 Préserver l'environnement et les ressources du territoire :

- Orientation 1. Préserver les éléments de la fonctionnalité écologique du territoire
 - Objectif 1. Préserver et protéger les zones écologiques à enjeux
 - Objectif 2. Maintenir les corridors écologiques

- Orientation 2. Répondre aux enjeux environnementaux de demain en favorisant un développement urbain plus responsable
 - Objectif 1. S'engager dans une démarche de développement plus durable
 - Objectif 2. Préserver les ressources naturelles du territoire

A l'issue du diagnostic et de la concertation avec la population, et en traduction des objectifs du PADD, le projet de révision a pris cette forme :

- Diminution importante des surfaces U et AU entre le PLU actuel et le projet de révision :
 - Les surfaces U sont passées de 73,4 ha à 62,8 ha.
 - Les surfaces AU sont passées de 22,7 ha à 1,3 ha.
- Dans les secteurs constructibles immédiatement, en zone U, il existe un potentiel de constructions de 14 logements individuels, en dents creuses ou par divisions parcellaires.
- Seules trois zones AU ont été conservées et réduites. Elles sont situées à Champ-le-haut, les espaces résiduels en plaine étant trop fragmentés et ne permettant pas des opérations d'ensemble.

Ces zones AU sont couvertes par des Opérations d'Aménagement de Programmation (OAP) :

- OAP Truffat 1 de 1575 m², prévoyant 3 logements, densité 19 logts/ha ;
- OAP. Truffat 2 de 2840 m², prévoyant 3 logements, densité 10 logts/ha ;
- OAP Secteur Mairie de 8815 m², prévoyant 20 logements, densité 22 logts/ha.

Parmi ces 26 logements prévus, 6 seront des logements individuels, 14 des logements groupés/en bande et 6 seront des logements collectifs.

Un échéancier prévisionnel a été établi, dans le contexte actuel, afin d'anticiper une situation à venir mais s'inscrivant dans l'échéance du PLU :

Les deux OAP Truffat sont prévues à court terme, c'est-à-dire pouvant se situer entre 0 et 6 ans. L'OAP secteur Mairie étant prévue ultérieurement à moyen terme, ce moyen terme pouvant se situer entre 6 et 12 ans.

- En matière de consommation d'espace, les objectifs du PLU sont de 2,45 ha, dont 1,4 ha d'Espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), réduisant de presque 50 % la consommation d'ENAF sur les 10 dernières années (2,4 ha entre 2015 et 2025)
- Les surfaces agricoles, en zone A, ont augmenté, passant de 98,5 ha à 115,4 ha dans l'objectif de conforter les activités agricoles, dont 1,1 ha sont classés en Ap au titre de la protection des paysages.
- Enfin les surfaces en zones naturelles en zone N, ont également augmenté, passant de 296,8 ha à 311,5 ha, de manière à préserver les secteurs de risques, les réservoirs de biodiversité et les couloirs écologiques.

En conséquence, après

- Une étude attentive du dossier de révision du PLU de la commune dont les éléments principaux sont repris ci-dessus ;
- L'analyse des observations du public et des réponses apportées par la commune qui se trouvent dans le Rapport d'enquête joint à ces conclusions motivées ;
- L'analyse des avis des Personnes Publiques Associées ainsi que de la CDPENAF et des réponses apportées par la commune qui se trouvent également dans le Rapport d'enquête joint à ces conclusions motivées ;
- Plusieurs visites sur le territoire communal et rencontres avec les élus ;

Considérant les aspects positifs du projet de PLU de Le Champ-près-Froges et les objectifs du PADD transcrits dans le règlement écrit et graphique et dans les OAP du PLU, les principaux étant :

- La municipalité s'est engagé dans un choix vertueux, d'une part, de diminuer fortement, dans le PLU révisé, les zones classées U et AU dans le PLU de 2006 (les surfaces U sont diminuées de 10,6 ha et les surfaces AU de 21,4 ha et, d'autre part, de privilégier des opérations assurant une densification de l'habitat en limitant l'extension des espaces urbanisés sur les espaces agricoles, naturels et forestiers (les OAP prévoient une densification entre 10 et 22 logts/ha).
- Le PLU respecte les objectifs du SCoT en matière de production de logements : le SCoT actuel classant la commune en pôle local, lui octroie une production maximale de 96 logts sur la durée du PLU, et un potentiel foncier pouvant aller jusqu'à 7,1 ha. Mais le SCoT étant en modification simplifiée intégrant l'objectif ZAN, il convient d'apprécier également le projet de révision à l'aune de cette modification : les objectifs du PLU sont de 2,45 ha, dont 1,4 ha d'ENAF (pour la période 2026/2037), réduisant de presque 50 % la consommation d'ENAF sur les 10 dernières années (2,4 ha période 2015/2025) ;
- La commune prévoit une diversification de types de logements liée à la densification imposée notamment dans l'OAP secteur Mairie qui prévoit 16 logements groupés ou collectifs sur les 20 logements prévus. Les autres OAP prévoient aussi des logements groupés (4 sur les 6 prévus) ;
- Les espaces naturels, agricoles et forestiers sont correctement protégés par un zonage adapté : ils couvrent quasiment 87 % du territoire dont 63,4 % en zone N, et 23,5 % en zone A), en augmentation respectivement de 5 % et 17,1 % par rapport au PLU précédent ;
- Des protections spécifiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont instaurées pour les secteurs à enjeux environnementaux : pour la protection des zones humides, des pelouses sèches, des espaces boisés à préserver, des corridors écologiques et des jardins ;
- Les quatre éléments du patrimoine architectural repérés ont été protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- La protection des habitants est correctement assurée, aucun nouvel espace de développement urbain n'est inscrit dans les secteurs inconstructibles des PPRi et PPRn ;

- Ce PLU est respectueux de l'environnement et de la préservation du cadre de vie de ses habitants et il a été élaboré dans le respect des lois ALUR et Grenelle ;
- Un projet de PLU est un acte collectif, d'intérêt général et pas seulement de niveau communal, le respect du SCoT et des documents supra-communaux garantissant d'ailleurs une approche collective à l'échelle d'un territoire ;
- Les PPA ont toutes donné des avis favorables assortis de quelques recommandations (voir dans le Rapport d'enquête chapitre VI) ;

Et considérant les observations recueillies lors de l'enquête publique, notamment :

- La remise en cause par les riverains du projet d'urbanisation de la zone AU couverte par l'OAP secteur mairie pour les raisons suivantes :
 - Incompatibilité avec les articles du Code de l'urbanisme et les documents supracommunaux
 - Accès dangereux
 - Projet pouvant aggraver les risques naturels
 - Chemins de desserte trop étroits et dangereux (chemins des Eymins et du Chatelard)
 - Perte d'une parcelle agricole
 - Projet ne respectant ni la philosophie ni les prescriptions du PADD
 - Projet non nécessaire à la commune
 - Densité trop importante
 - Projet de développement éloigné des services publics et des transports collectifs
 - Dégradation du cadre de vie et du patrimoine naturel
 - Impacts négatifs dus à une circulation en forte augmentation (40 véhicules supplémentaires)
 - Inquiétude quant aux eaux de ruissellement
- Voir les arguments détaillés dans le Rapport de présentation chapitre IV.1.1 dont une pétition ;
- Les demandes de réintégration de terrains en zone constructible ;
 - L'observation concernant l'absence de limitation de l'emprise au sol des constructions dans les OAP ;
 - La demande d'intégrer des règles sur l'implantation des dispositifs techniques perceptibles depuis une propriété limitrophe en raison du risque de pollution visuelle et sonore, comme celles définies dans le PLU pour la perception depuis l'espace public ;
 - Les demandes de suppression des emplacements réservés n°1, 2 et 3 qui n'ont plus lieu d'être ;
 - La demande d'implanter des habitations légères, style Tiny House ou yourte, hors-sol sans fondations en zone agricole, et d'autoriser ce type d'habitation dans le règlement du PLU ;
 - La demande de passage en zone A d'une parcelle classée en zone N au Feylet (n°320)

Mais considérant par ailleurs l'intérêt pour la commune de faire aboutir ce PLU

- Le PLU précédent est beaucoup plus impactant pour le secteur de l'OAP Mairie : en effet, cette zone est déjà classée en zone AU, ainsi que la parcelle voisine, classée Ap dans la révision, mais aucune OAP ne vient encadrer les possibilités de construire.

Compte tenu de ce qui précède ainsi que des commentaires, analyse et avis développés dans le rapport d'enquête joint

Je donne un AVIS FAVORABLE au projet de PLU de la commune de Le Champ-près-Froges.

Avec les RÉSERVES suivantes :

- L'accès à l'OAP secteur mairie est en effet difficile, les chemins de desserte du Châtelard et des Eymins sont étroits et ne permettent pas à des véhicules de se croiser sur un grand linéaire : comme l'a proposé la commune, il convient de classer la zone AU du secteur Mairie en AU stricte de manière à réétudier les dispositions de l'OAP et notamment ses accès et les voies ouvertes au public existant à la périphérie immédiate de la zone AU pour qu'elles aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone (voir le détail dans le rapport d'enquête) ou étudier d'autres possibilités de voies d'accès ; l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera ensuite soumis à la modification ou la révision du PLU.

Concernant les autres arguments, la commune a apporté des réponses justifiées et recevables, elles sont développées dans le Rapport d'enquête chapitre IV.1.1).

- Il n'y a pas de liaison douce adaptée entre Champ-le-Haut et Champ-le-Bas, alors que les projets de développement sont situés à Champ-le-Haut, et les services publics, commerces... et les transports en commun sont à Champ-le-Bas ; de plus, le PADD a dans ses objectifs « Améliorer les mobilités du quotidien » ; la commune pourrait donc s'engager à étudier les possibilités de liaisons douces (piétons, cycles) entre les deux polarités de la commune par exemple sécuriser la RD 250 ou possibilité d'un cheminement doux à travers la forêt suivant un autre itinéraire que le chemin actuel trop raide pour une utilisation cycles, ou autre solution à imaginer...

Et avec les RECOMMANDATIONS suivantes :

- Pour l'OAP secteur Mairie,
 - Prévoir une concertation avec les habitants voisins pour prendre en compte leurs inquiétudes et leur exposer l'intérêt collectif de cette opération ;
 - Proposer, dans le document des OAP, des exemples de projets déjà réalisés et bien intégrés pour montrer comment des logements plus denses peuvent tout à fait trouver leur place dans un environnement résidentiel. Il convient de trouver une forme adaptée qui s'intègre dans cet environnement, avec un traitement paysager soigné ;
 - Dans le document de présentation des OAP, pour une logique chronologique, présenter les OAP dans l'ordre d'ouverture : d'abord Truffat 1 et 2, puis OAP secteur Mairie qui doit en outre passer en AU stricte et donc soumise à modification ou révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation ;

- Sur l'ensemble du PLU, intégrer dans le PLU tous les points sur lesquels la commune s'est engagée dans ses réponses aux observations des Personnes Publiques Associées et aux contributions du public (voir les réponses de la commune dans le Rapport d'enquête) et notamment :
 - Afin de limiter la volumétrie des constructions dans les OAP, inscrire une règle d'emprise au sol des constructions limitée à 30% de la surface du tènement (comme en zone Ub), attention toutefois à vérifier que cette règle n'aille pas à l'encontre des objectifs de densification ;
 - Introduire des règles sur l'implantation des dispositifs techniques perceptibles depuis une propriété limitrophe, comme c'est le cas pour la perception de ces dispositifs depuis l'espace public : modifier la règle pour que celle-ci s'applique à l'ensemble des façades : *Pour les accessoires et ouvrages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, cuve de stockage des eaux pluviales, ...) il sera recherché une implantation la moins perceptible. Ils devront être installés soit sur le sol, soit sur le bas de la façade à une hauteur maximale de 1,50 mètres à compter du bas du dispositif, soit à l'arrière du garde-corps des balcons (côté intérieur apposé sur le sol) en cas de logements collectifs. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, ils devront être intégrés de manière discrète ou dissimulé derrière un dispositif occultant ou habillés par un caisson en harmonie avec les teintes de la façade ;*
 - Concernant la demande d'implantation d'habitations légères en zone agricole, interroger la CDPENAF, qui doit être saisie pour donner un avis sur les STECAL, sur les possibilités de mettre en place un STECAL à l'issue d'une enquête publique et avant approbation du PLU ;
 - Classer la parcelle 320 au Feylet en zone A afin de permettre l'installation d'un agriculteur ;
 - Supprimer les ER n°1, 2 et 3 qui n'ont plus lieu d'être, leurs objets étant réalisés ou abandonnés ;
- Le règlement au niveau des clôtures n'intègre pas les enjeux environnementaux décrits dans l'évaluation environnementale et dans l'OAP thématique « Trame verte et bleue » en autorisant les murs bahut de 0,60 cm de haut, la commune pourrait les interdire.

Fait à Méaudre, le 10 novembre 2025

Françoise ROUDIER
Commissaire-Enquêtrice

