

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
<><><>

RAPPORT D'ENQUÊTE

Table des matières

I- PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE	1
I.1 OBJET DE L'ENQUETE.....	1
I.2 CADRE JURIDIQUE.....	1
I.3 PRESENTATION DU PROJET	2
I.3.1 <i>Situation géographique</i>	2
I.3.2 <i>Situation territoriale</i>	3
I.3.3 <i>Le développement actuel et les enjeux pour la révision du PLU.</i>	4
I.3.4 <i>Projet du PLU</i>	7
I.4 INFORMATION ET CONCERTATION PREAMBLEMENT A L'ENQUETE.....	9
II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	10
II.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR ET DATES D'ENQUETE	10
II.2 PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC.....	11
II.3 RECUEIL DES OBSERVATIONS – PERMANENCES, REGISTRES.....	11
II.4 CLOTURE DE L'ENQUETE.....	11
II.5 DOCUMENTS MIS A L'ENQUETE	12
III – AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE	13
IV – EXPOSE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUÉILLIES ET DES REPONSES DE LA COMMUNE	13
IV.1 PRESENTATION GENERALE DU RECUEIL DES OBSERVATIONS ET LEUR ANALYSE	13
IV.1.1 <i>L'OAP Secteur Mairie</i>	13
IV.1.2 <i>Autres observations à caractère individuel</i>	41
IV.2 OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES COMMISSAIRE-ENQUETRICE	52
IV.2.1 <i>Zones AU et OAP</i>	52
IV.2.2 <i>Règlement</i>	54
V- AVIS DE LA CDPECAF	56
VI- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.....	57
VI.1 LA PREFECTURE AU NOM DES DIFFERENTS SERVICES DE L'ÉTAT	57
VI.2 LE DEPARTEMENT DE L'ISERE	61
VI.3 LE SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE LA GREG	63
VI.4 COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN	64
VI.5 LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE GRENOBLE	69
VI.6 LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'ISERE	69
VI-7 NATRAN	71
VI-8 INAO	73
VI-9 RTE	73
VII – ANALYSE ET AVIS SUR LE PROJET DE PLU	75

I- PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

1.1 Objet de l'enquête

La présente enquête porte sur le projet de Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Le Champ-près-Froges.

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 dont l'objectif était la suppression de deux emplacements réservés.

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. (Extrait du Rapport de Présentation)

1.2 Cadre juridique

Les enquêtes publiques sont régies par les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du Code de l'Environnement et dont la procédure a été profondément modifiée par la loi Grenelle du 12 juillet 2010 et les décrets en découlant, notamment ceux du 29 décembre 2011 et la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Les articles du Code de l'Urbanisme qui régissent les PLU sont les articles L151-1 et suivants et R151-1 et suivants qui intègrent notamment les lois suivantes :

- loi de décentralisation du 7 janvier 1983
- loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 qui porte principalement sur la maîtrise du développement urbain, la protection des espaces naturels et agricoles, la mixité sociale, la maîtrise des déplacements, la préservation des ressources naturelles, la sauvegarde du patrimoine, la prévention des risques naturels...
- loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 de simplification de la loi SRU introduit la possibilité de définir des Orientations d'Aménagement
- loi sur l'Eau, Loi Cadre qui définit l'eau comme un patrimoine commun
- loi Paysage sur la protection et la mise en valeur des paysages
- loi Grenelle du 12 juillet 2010 qui ajoute la lutte contre les gaz à effet de serre et le développement des énergies renouvelables, la protection de la biodiversité, la lutte contre l'étalement urbain.
- loi ALUR qui renforce la protection des zones agricoles et naturelles, favorise la densification et réorganise la présentation du règlement des PLU pour en faciliter son application
- loi LAAAF qui complète la loi Alur pour les constructions en zone agricole
- loi Climat et Résilience du 22 août 2021 pour l'adaptation des territoires au changement climatique
- loi ZAN du 20 juillet 2023 qui vise à lutter contre l'artificialisation des sols et complète la loi Climat et Résilience

La révision du PLU est plus particulièrement régie par les articles L153-31 à L153-35 du Code de l'Urbanisme.

Outre les textes législatifs mentionnés ci-dessus, le PLU doit prendre en compte les différents documents supra-communaux qui concernent le territoire de la commune :

- Le SRADDET (Aménagement, Développement Durable et Egalité des Territoires) approuvé le 10 avril 2020 par le préfet de région.
- Le SCoT de la RUG approuvé en 2012, devenu SCoT de la Grande région grenobloise (GREG) modifié en 2018 et dont la révision a été prescrite le 21 novembre 2024. La révision du SCoT doit prendre en compte les nouveaux enjeux, notamment au regard du contexte environnemental et climatique. Il est également nécessaire d'adapter le rôle du SCoT aux capacités d'action que les intercommunalités (au nombre de sept) ont développé depuis plus de 10 ans afin qu'il prépare au mieux la grande région de Grenoble à 2050. Au regard du temps nécessaire à l'élaboration de ce nouveau document, dont l'approbation est prévue pour 2029, il a été décidé d'intégrer les objectifs de consommation des ENAF dans le cadre d'une modification simplifiée à approuver en décembre 2025. La trajectoire pour la période 2031-2050 sera quant à elle définie dans le nouveau SCoT.
- Le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) de la Communauté de Communes, le Grésivaudan qui comporte neuf axes, afin d'adapter le territoire au changement climatique, de l'accompagner dans la transition énergétique, et de réduire les pollutions atmosphériques.
- Le SDAGE Rhône-Méditerranée, à l'échelle du bassin hydrographique, entré en vigueur le 21 mars 2022 pour la période 2022-2027.
- Le PLH de la CC Le Grésivaudan approuvé le 16 décembre 2024.

L'enquête publique s'insère dans la procédure du projet de Révision du PLU après la concertation avec la population définie par la délibération du conseil municipal du 20 décembre 2020 et arrêt du projet par la commune en date du 11 juin 2025.

Ce projet a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées, ainsi qu'à la MRAe et à la CDPENAF (avis joint au dossier d'enquête).

A l'issue de la présente enquête publique, le Conseil municipal de Le Champ-près-Froges se prononcera sur l'approbation du projet de révision définitif du PLU éventuellement modifié pour tenir compte des avis recueillis, des observations du public et des conclusions de l'enquête publique (art L153-21 du Code de l'Urbanisme).

I.3 Présentation du projet

I.3.1 Situation géographique

La commune de Le Champ-près-Froges est située à 20 km au nord-est de Grenoble, dans la vallée du Gésivaudan.

D'une superficie de 492 ha son territoire est composé de deux zones distinctes, d'un côté les collines bordières de Belledonne à l'Est avec des pentes raides et boisées, de l'autre côté, à l'ouest, la plaine de l'Isère très plane.

Son territoire est traversé par les ruisseaux torrentiels qui descendent de Belledonne. Les pentes raides sont aussi soumises à des risques de glissement de terrain, de ruissellement sur versant. Toute la partie en pente et le pied des versants sont couverts par un PPRn.

La partie basse et plane est soumise aux inondations de l'Isère et est donc couverte par un PPRI.

Elle touche Froges dans sa partie sud et les deux communes donnent l'impression de ne faire qu'une unité urbaine le long de la RD 523.

I.3.2 Situation territoriale

La commune Le Champ-près-Froges, est intégrée dans le SCoT de la Grande Région Grenobloise qui fixe une limite maximale à son développement.

Pour les pôles secondaires, dont fait partie la commune de Le Champ-près-Froges, le SCoT précise qu'il appartient aux documents d'urbanisme locaux de délimiter les espaces préférentiels de développement visant au confortement des coeurs de bourgs et de village, voire des hameaux les mieux équipés et desservis et à la maîtrise du développement des autres secteurs du territoire communal.

En tant que pôle secondaire, le SCoT fixe pour la commune la construction au maximum de 6 logements par an pour 1000 habitants. Ce qui donne à la commune la possibilité de construire 96 logements au maximum sur 12 ans.

Le SCoT fixe également comme objectif la diversification et la compacité de l'habitat en privilégiant des formes bâties adaptées à chaque territoire, économe en énergie. Ainsi pour le secteur du Gresivaudan, il convient de répartir les nouvelles productions de logements entre 40% d'habitat individuel isolé et 60 % vers les autres formes d'habitat.

Enfin, les objectifs du SCoT en matière de réduction de consommation foncière passent par la mise en place d'une superficie moyenne maximale de 700 m² pour l'habitat individuel et 350 m² pour les autres formes d'habitat.

Le Champ-près-Froges fait partie de la Communauté de Communes Le Grésivaudan créé en 2009, cette intercommunalité regroupe 43 communes pour 104 924 habitants en 2021.

La Communauté de Communes n'a pas pris la compétence urbanisme, par contre elle a un certain nombre de compétences en lien avec l'aménagement du territoire et donc impactant le PLU :

Les compétences obligatoires, celles exercées de plein droit par la communauté de communes, en lieu et place des communes membres, fixées par la loi, sous réserve de l'intérêt communautaire :

- Gestion des déchets,
- Développement économique : aménagement, entretien et gestion des zones d'activités ; création, promotion et gestion des pépinières ; actions commerciales de promotion économique ; accompagnement de créateurs d'entreprises,
- Aménagement de l'espace communautaire via le Schéma de Cohérence Territoriale,
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage,
- Eau et assainissement,
- Promotion du tourisme.

Les compétences transférées :

- Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des risques d'Inondation (GEMAPI) transférées au Syndicat Mixte des Bassins Hydrauliques de l'Isère (SYMBHI) depuis le 1er janvier 2019,
- Organisation de la mobilité transférée au SMMAG (Syndicat Mixte des Mobilités de l'Aire Grenobloise) au 1er janvier 2020.

Les compétences supplémentaires :

- Prévention et action sociale d'intérêt communautaire en faveur des personnes âgées, à mobilité réduite, à la recherche d'emploi ou encore en faveur de la petite enfance et de la jeunesse,
- Conseil Intercommunal de Sécurité et de Prévention de la Délinquance (CISPD),
- Activités périscolaires des collèges d'intérêt communautaire,
- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels, sportifs et de loisirs d'intérêt communautaire,
- Participation à l'équilibre social de l'habitat (Plan Local de l'Habitat),
- Aménagement et entretien des voiries d'intérêt communautaire,

- Maisons des services au public,
- Soutien aux activités culturelles, éducatives et sportives dans le cadre de la charte communautaire,
- Abattoirs,
- Réseaux et services locaux de communication électronique (THD),
- 3 stations communautaires.

Pour la commune de Le Champ-près-Froges, le PLH fixe un objectif de production de 15 logements sur la période 2025-2030, soit 3 logements/an. Aucun objectif en matière de logements sociaux n'a été fixé pour la commune.

I.3.3 Le développement actuel et les enjeux pour la révision du PLU

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

- Une partie basse au bord de l'Isère, traversée par la RD 523 et dont une partie est constituée d'un noyau historique.
- Une partie haute sur les premières pentes de Belledonne.
- Plus à l'écart, on trouve également un secteur habité plus restreint : le hameau de Tignieu.

La partie basse, Champ-le-Bas, est la plus peuplée, elle s'est développée autour du noyau historique. Elle comprend une annexe de la mairie, les écoles (maternelle et primaire), des commerces et services de proximité, la bibliothèque, l'espace santé, un plateau sportif... Situé le long de la RD 523, c'est dans ce secteur que se sont développés de nombreux lotissements, et des logements collectifs. Cependant la moitié de ces zones urbanisées sont touchées par le PPRi Isère et classées en zones inconstructibles pour l'instant. Dans cette zone, ont été construits les collectifs récents de 66 logements mais dans la partie non touchée par le risque inondation.

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.

La partie haute, Champ-le-Haut, est plus résidentielle. 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, l'église, une crèche 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 PLU actuel présente de grandes surfaces 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 située sous la mairie d'une surface de 1,8 ha). Sur l'autre zone AU des Eymins, a été réalisée l'opération « Les Coteaux de Belledonne.

Le territoire communal est exposé aux risques naturels, il est couvert à plus de 90 % par un PPRi sur la zone plane inondable de l'Isère et par un PPRn sur les pentes raides de Belledonne et jusqu'en

plaine, rendant de grands secteurs inconstructibles pour glissement de terrain, ruissellement sur versant ou inondation en pied de versant...

La composition de la population a évolué depuis une dizaine d'année, elle est devenue vieillissante (30 % d'habitants ont plus de 60 ans dont une part non négligeable (11 %) plus de 75 ans) au détriment des adultes actifs (39 % ont entre 30 et 60 ans)

Dans le même laps de temps, la composition des ménages a également évolué passant d'environ 24 % de ménages d'une personne ou de familles monoparentales en 2010 à plus de 32 % en 2021 ; au contraire, les couples avec enfants sont en baisse.
Il y a peu de logements vacants.

Dans le diagnostic exposé dans le Rapport de présentation, les enjeux identifiés sont les suivants :

Concernant la démographie et les logements

- Le maintien et la maîtrise d'une croissance démographique positive et le renouvellement des générations par l'accueil de jeunes couples et de familles.
- La poursuite de la diversification du parc de logements aussi bien en termes de formes (habitat individuel, habitat groupé, habitat collectif), que de typologie (accession à la propriété, logement social...) ou encore de taille, afin de répondre à l'ensemble des besoins (de plus en plus hétérogènes) et des catégories socio-professionnelles.

Concernant l'emploi et les activités économiques

- Le maintien de l'activité agricole et de son rôle dans la qualité des paysages et dans la fonctionnalité écologique du territoire.
- Un territoire soumis à des pressions urbaines plus ou moins fortes (surtout au Sud) : risques de diminution des surfaces agricoles et naturelles (noyaux de biodiversité ou espaces de nature ordinaire), risque de fragmentation et de banalisation des milieux ;
- La préservation du potentiel des terres agricoles : limiter l'étalement urbain, préserver les terres agricoles de l'artificialisation, etc. ;
- Le maintien de la population agricole, bien qu'elle soit très faible : encourager la transmission de l'exploitation agricole, faciliter le renouvellement ;
- La valorisation des productions agricoles : soutenir les filières, encourager les projets de diversification, accompagner les éventuels projets ;
- Faciliter la circulation agricole : limiter l'impact des projets d'aménagement de voirie sur l'activité agricole, anticiper le partage des voieries avec les exploitants ;
- Le maintien de l'activité locale et le renforcement de l'emploi par l'accueil de nouvelles entreprises et activités

Concernant le fonctionnement urbain, déplacements, équipements, services, commerces

- Le développement des liaisons douces au sein du village d'en Haut et du Bas afin de raccourcir les distances et limiter les déambulations sur les routes départementales
- Le développement des usages partagés de la voiture
- Le maintien des équipements, des services et des commerces de proximité

Concernant la biodiversité et les milieux naturels

- Des espaces agricoles et naturels (terrestres, aquatiques de zones humides) encore bien préservés à certains endroits du territoire et qui sont le support d'une biodiversité riche et en mouvement.

- Une urbanisation et des infrastructures de transport qui perturbent et fragilisent les déplacements de la faune, notamment au niveau de l'axe routier principal.

Concernant le paysage

- La préservation des caractéristiques paysagères du coteau boisé (équilibre des différentes composantes du paysage entre prairie et bois, silhouette du village, axe de perception majeur, points focaux valorisants)
- La préservation des caractéristiques paysagères de la vallée ouverte (qualité des espaces ouverts, coupures vertes, dynamique agricole, structures arborées).
- La qualification des entrées de ville.
- La prise en compte des formes bâties et de la morphologie du village dans les futures opérations.

Concernant la ressource en eau

- La mise en place effective d'une politique et de mesures concrètes en faveur de l'atteinte du bon état des masses d'eau superficielle ciblée par le SDAGE.
- La qualité et fonctionnalité des cours d'eau et zones humides, en lien avec les besoins en eau du territoire, dans un contexte de changements climatiques.
- Un bon taux de conformité des installations d'assainissement non collectif.

Concernant les ressources énergétiques, GES et effets sur le climat

- Le confortement des politiques locales d'économie d'énergie à l'échelle du territoire
- Organisation du territoire pour limiter les déplacements en voiture individuelle

Concernant la qualité de l'air

- La maîtrise à la source, des rejets polluants atmosphériques :
 - Politique de rénovation de l'habitat et de développement des énergies renouvelables.
 - Organisation du territoire pour limiter les déplacements en voiture individuelle : mixité des fonctions, développement de modes de déplacements alternatifs au déplacement en voitures individuelles et adaptés au territoire (vélo électrique, TC, transport à la demande) sachant que les transports sont les principaux émetteurs de GES sur la commune.
- L'accès des populations à l'information en matière de qualité de l'air et de risques sur la santé.

Concernant les déchets

- Adéquation entre la gestion des déchets (collecte et traitement) et l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune.
- Continuer les efforts quant à la diminution des déchets, l'augmentation du tri sélectif et du compostage pour atteindre et dépasser les objectifs fixés par les lois et plans futurs.

Concernant le bruit

- La limitation de l'exposition des populations aux nuisances sonores à proximité des sources d'émissions.
- L'apaisement des nuisances sonores sur la commune en faveur de la qualité de vie de sa population.

Concernant les risques naturels et technologiques

- L'exposition des populations aux risques naturels : prise en compte de risques dans les réflexions dans le positionnement des futures zones à urbaniser.

I.3.4 Projet du PLU

La commune, dans la délibération du CM du 20 décembre 2023 prescrivant la révision du PLU, a retenu les objectifs 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.

A l'issue des débats au sein du Conseil Municipal, les orientations retenues par la commune pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont les suivantes :

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

Les objectifs du PADD ont été traduits réglementairement :

Le projet prévoit une 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, 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 toutes les trois 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.

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.

Et 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.

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.

La zone de carrière au bord de l'Isère a un classement spécifique Nc.

Et la zone d'activités est couverte par un zonage Ui qui protège sa fonction.

Des règles de protection des rez-de-chaussée commerciaux et de service ont été instaurées au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme dans le secteur de Champ-le-Bas.

Deux granges situées dans les hameaux de Tigneux et de Pré Monon ont été inscrites sur la liste des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Quatre éléments du patrimoine architectural ont été protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme : le four à pain à Tigneux, la tour à Champ-le-Haut, le pigeonnier au Truffat et la cellule de dégrisement à Champ-le-Bas.

En application des objectifs du SCoT :

Pour répondre à l'objectif attendu de la construction de maximum 6 logts/an pour 1000 habitants, la commune a la possibilité de construire 96 logements au maximum sur 12 ans (8 logts/an pour 1346 hab). Cependant au regard des tendances passées sur le ralentissement de l'augmentation de population, de la réalisation de l'opération de logements à Champ-le-Bas (66 logts en collectif), de l'opération Coteaux de Belledone à Champ-le-haut (22 logts groupés), et avec la volonté de rester un village à taille humaine, ne dépassant pas les 1500 habitants, la commune s'est fixé pour objectif d'accueillir environ 40 logements neufs sur la durée du PLU (12 ans).

En matière de consommation d'espace, les objectifs du PLU sont de 2,45 ha, dont 1,4 ha d'ENAF (pour la période 2026/2037 Rapport de présentation T2 p34), réduisant de presque 50 % la consommation d'ENAF sur les 10 dernières années (2,4 ha période 2015/2025)

Au regard du PLH :

Pour la commune de le Champ-près-Froges, le PLH fixe un objectif de production de 15 logements sur la période 2025-2030, soit 3 logements/an. Aucun objectif en matière de logements sociaux n'a été fixé pour la commune. Le projet de PLU prévoit la construction d'environ 40 logements soit 3 logements/an. Rapportée à l'année, la production de logement envisagée dans le cadre du PLU est cohérente et compatible avec les objectifs du PLH.

Commentaire Commissaire-enquêterice

Au regard du PLH, le projet de PLU de construction d'environ 40 logements dépasse légèrement l'objectif de 3 logements/an. Rapportée à la durée du PLU soit 12 ans, la production de logements devrait être de 36 logements.

1.4 Information et concertation préalablement à l'enquête

Lors de sa délibération du 20 décembre 2023, le conseil municipal de Le Champ-près-Froges a prescrit la révision générale du PLU et défini les modalités de la concertation de la façon suivante :

- Organisation d'au moins trois réunions publiques pour la présentation des principales étapes de la révision et le recueil des avis et observations de la population ;
- Organisation d'une exposition évolutive tout au long de la procédure pour l'information de la population sur les étapes de la procédure ;
- Mise à disposition en mairie d'un registre destiné aux observations du public jusqu'à l'arrêt du projet de révision par le conseil municipal au jour et heures habituels d'ouverture de la mairie.

La municipalité se réserve la possibilité de mettre en place tout autre forme de concertation si cela s'avèrait nécessaire. Cette concertation se déroulera jusqu'à l'arrêt du projet du PLU à l'issue duquel le conseil municipal en tirera le bilan.

La commune a fourni un bilan de concertation sous forme d'un document d'une trentaine de pages :

Les 3 réunions publiques prévues ont bien eu lieu.

Elles ont été annoncées par : articles de presse, bulletin municipal, facebook/site internet de la commune, panneaux lumineux de la mairie (justificatifs d'affichage et d'information du public fournis)

A chaque fois, des habitants se sont exprimés et des réponses ont été apportées soit par les élus, soit par le bureau d'études.

Les comptes rendus de ces réunions ont été diffusés sur le site de la commune.

1^{ère} réunion publique organisée le 10 septembre 2024 en Mairie

Objectif : présenter à la population la démarche de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme : contenu du document, contexte législatif et règlementaire, objectifs de la révision du document d'urbanisme. 10 personnes étaient présentes à cette première réunion publique.

Les remarques/questions ont porté sur la procédure, les textes réglementaires, le rôle des PPA...

2^{ème} réunion publique organisée le 26 novembre 2024 en Mairie

Objectif : présenter le diagnostic et les objectifs du PADD

20 personnes étaient présentes.

Les questions ont porté sur la nécessité de diversifier les types d'habitat, sur les risques (PPRi), sur le développement à Champ le Haut...

3^{ème} réunion publique le 16 avril 2025

Objectif : présenter le règlement du PLU et les OAP

7 personnes étaient présentes.

Les questions ont porté sur l'emprise au sol des constructions, les annexes, l'évolution du zonage, les disponibilités foncières dans l'enveloppe urbaine et les emplacements réservés.

Une exposition de 7 panneaux a été installée au rez-de-chaussée de la mairie.

Un registre a été tenu à disposition du public :

10 demandes ont été enregistrées.

8 sont des demandes de reclassement en zone constructible.

La commune n'a pas répondu favorablement à ces demandes, pour la majorité en raison d'un risque identifié par le PPRn ou le PPRi qui rendent les parcelles inconstructibles ou parce qu'elles n'étaient pas considérées dans l'enveloppe urbaine. Ces parcelles sont donc restées en zone A ou N.

1 demande concerne un terrain qui sera classé AU et donc constructible dans le cadre d'une OAP

1 demande concerne le zonage N de la carrière qui sera classée Nc.

Ce bilan de la concertation a été joint au dossier d'enquête.

Commentaire Commissaire-enquêtrice

La concertation s'est déroulée correctement et comme prévu. La population semble avoir été correctement informée des réunions et autres dispositifs de la concertation. On peut noter une désaffection de la population au cours de la procédure puisque seules 7 personnes ont participé à la dernière réunion.

Les personnes qui ont déposé des requêtes sur le registre et n'ont pas obtenu de réponses favorables sont venues lors de l'enquête publique.

II - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

II.1 Désignation du Commissaire-Enquêteur et dates d'enquête

Par décision n° E25000141/38, en date du 2 juillet 2025, le Tribunal Administratif de Grenoble a désigné Mme Françoise Roudier en qualité de commissaire-enquêtrice titulaire et Mme Véronique Barnier en qualité de commissaire-enquêtrice suppléante.

L'enquête a été prescrite et organisée par arrêté du maire de Le Champ-près-Froges en date du 16 septembre 2025. Elle s'est déroulée du mercredi 15 octobre à 9h au samedi 15 novembre 2025 à 12h, soit pendant 32 jours consécutifs.

Le dossier en version papier et en version numérique sur un poste dédié ainsi que le registre d'enquête ont donc été mis à la disposition du public pendant cette période, dans les locaux de la mairie, où le public a pu en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

II.2 Publicité et information du public

L'avis d'ouverture d'enquête publique a été affiché dans différents lieux de la commune 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Le maire a fourni un certificat d'affichage en date du 10 novembre 2025.

Ils ont été également insérés dans 2 journaux publiés dans le département au moins 15 jours avant le début de l'enquête et rappelés au cours des 8 premiers jours :

Terre dauphinoise les 25 septembre et 23 octobre 2025

Les Affiches de Grenoble les 26 septembre et 24 octobre 2025

L'information d'ouverture de l'enquête publique a été publiée sur le site Internet de la commune.

Commentaire Commissaire-Enquêtrice :

La population a été correctement informée, par les moyens légaux, complétés par les médias de la commune.

II.3 Recueil des observations – permanences, registres

1/ Pour les permanences, les conditions d'accueil du public à la mairie de Champ-près-Froges ont été tout à fait correctes. Un bureau était mis à disposition, ainsi que la salle du Conseil en cas de besoin, ce qui s'est révélé fort utile pour accueillir les personnes rassemblées sur le même sujet.

4 permanences de 2 heures de la commissaire-enquêtrice dont un samedi ont été programmées :

Vendredi 17 octobre de 9h30 à 11h30

Jeudi 30 octobre de 9h30 à 11h30

Mercredi 5 novembre de 14h à 16h

Samedi 15 novembre de 9h30 à 11h30

Cependant la durée de ces permanences de 2 heures se sont révélées trop courtes et ont été effectivement prolongées d'1/2 heure ou d'1 heure (sauf la première).

2/ Un ordinateur accessible au public a été mis à disposition du public à la mairie.

Une adresse mail dédiée a été fournie au public pour envoyer ses observations. Les mails arrivés ont été imprimés et agrafés dans le registre.

II.4 Clôture de l'enquête

A l'issue de l'enquête, en application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, le registre d'enquête a été clos par la Commissaire-enquêtrice.

Le Procès-Verbal de Synthèse des observations a été remis au maire dans les 8 jours suivant la clôture de l'enquête, le 19 novembre 2025, lors d'une rencontre en mairie en présence de Mme le Maire, Mme l'adjointe urbanisme et le Bureau d'Études.

II.5 Documents mis à l'enquête

Le dossier mis à l'enquête est composé des documents suivants :

Documents relatifs à la procédure

- Bilan de la concertation
- Délibération du 11 juin 2025 arrêtant le projet de révision du PLU
- Délibération du 7 avril 2025 portant sur le débat relatif au PADD
- Délibération du 20 décembre 2023 prescrivant la révision du PLU
- Arrêté prescrivant l'enquête publique.

Dossier d'enquête

- Rapport de présentation en 3 tomes
- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et sectorielles
- Règlement
 - Règlement écrit
 - Règlement graphique 1 zonage
 - Règlement graphique 2 risques naturels
 - Règlement graphique avec numéros de parcelles
 - Plans de zonages PPRI et PPRN
- Annexes
 - Liste des Servitudes d'Utilité Publiques
 - Zonage d'assainissement
 - Rapport assainissement
 - Rapport déchets
 - Zonage assainissement
 - Zonage eau potable
 - Zonage eaux pluviales (3 plans)
 - PPRI Grésivaudan
 - PPRN
 - Classement sonore des infrastructures routières (2 arrêtés)
 - Lutte contre l'ambroisie (arrêté et plan)

Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et autres autorités spécifiques

- DDT Etat, Département de l'Isère, Communauté de Communes du Grésivaudan, SCoT, CCI Grenoble, Chambre d'Agriculture, Natran, INAO
- Note de réponses de la commune aux PPA
- Avis de la CDPENAF

Les plans du règlement graphique, des PPRN et PPRI avec numéros de parcelles ont été ajoutés à la demande de la commissaire-enquêtrice, ainsi que les dossiers PPRI et PPRN et plans grand format papier accessibles en mairie.

Commentaire Commissaire-enquêtrice

Le dossier de PLU est très complet, technique mais dans un langage clair et simple et pour une fois facile d'accès pour le public, il faut le souligner.

Quelques erreurs de frappe ou matérielles seront à corriger.

Les indications écrites sur les plans sont à agrandir.

III – AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Avis tacite du 23 septembre 2025

Absence d'avis émis par la MRAe dans le délai de trois mois prévu à l'article R 104-25 du code de l'urbanisme faute de moyens suffisants pour examiner ce dossier.

Commentaire Commissaire-enquêterice

L'absence d'avis dans le délai imparti équivaut à considérer que l'autorité environnementale n'a aucune observation à formuler, mais ne vaut pas avis favorable.

IV – EXPOSE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS REÇUEILLIES ET DES REPONSES DE LA COMMUNE

IV.1 Présentation générale du recueil des observations et leur analyse

Lors des permanences j'ai rencontré 35 personnes, dont certaines plusieurs fois.

39 contributions ont été enregistrées en tout sur le registre papier, dont 10 courriers et 5 mails reçus et intégrés dans le registre.

Les observations sont résumées ci-dessous, indiquées selon leurs numéros sur le registre, les courriers nécessaires à la compréhension des contributions ont été joints au PV d'enquête.

Un sujet a particulièrement retenu l'attention des habitants et entraîné un grand nombre d'observations, l'OAP de la Mairie. Ce sujet est donc exposé en premier.

Les autres observations concernant des problématiques individuelles sont exposées ensuite.

IV.1.1 L'OAP Secteur Mairie

Sont concernées les 21 contributions n°1, 2, 7, 10, 13, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 31, 33, 34, 36, 37, 38, 39.

Ce sujet est traité de façon collective, car les observations et arguments exposés se retrouvent dans plusieurs contributions.

Les arguments ont été regroupés de façon thématique.

Des arguments plus spécifiques ne sont pas mentionnés dans les thématiques et traités au niveau de la contribution.

Chaque contributeur peut ainsi retrouver sa contribution et les réponses apportées soit dans les thèmes, soit à la suite de sa contribution.

Cette OAP, sur une zone AU de 8815 m², prévoit 20 logements sur un terrain exploité en agriculture, situé sous la mairie, accessible par le chemin du Châtelard Haut et le chemin des Eymins.

IV.1.1.1 Une pétition (contribution n°21) de 16 signatures a été déposée par des propriétaires de maisons ou parcelles situées à proximité de l'OAP, dont certains ont également déposé des contributions individuelles, lors ou non des permanences, pour s'opposer au projet.

Le texte de la pétition a été résumé ci-dessous, mais il a été transmis intégralement à la commune pour obtenir des réponses sur l'ensemble des points développés.

Il s'appuie sur des textes réglementaires pour rejeter le projet :

- Projet incompatible avec des articles du code de l'urbanisme, notamment si le projet porte atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, sur l'obligation d'une desserte adaptée à l'importance du projet et qui permet l'accès des services d'urgence et sur l'interdiction d'aménager qui pourrait aggraver les risques naturels dans les zones délimitées par un PPRN.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Les pétitionnaires précisent que le projet soulève des incompatibilités majeures avec les dispositions légales suivantes :

- Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme : possibilité de refus de permis si la construction porte atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Article R.111-5 : obligation d'une desserte adaptée à l'importance du projet et permettant l'accès des services d'urgence
- Article L.562-1 du Code de l'Environnement : interdiction d'aménagement aggravant les risques naturels dans les zones délimitées par le PPRN.
- Loi Climat et Résilience : objectif de réduction de 50% de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031.
- SRADDET : obligation de préservation des terres agricoles et de sobriété foncière.

En ce qui concerne les articles R.111-2 et R.111-5 du Code de l'Urbanisme, et suite aux nombreuses observations et remarques concernant l'accessibilité au site de projet, la commune envisage d'inscrire cette zone à urbaniser comme une zone « AU stricte » comme le prévoit l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme : « *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.* » La commune disposera alors d'un délai de 6 ans pour réaliser une modification de son PLU afin d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation, laissant ainsi le temps à la collectivité d'étudier plusieurs possibilités d'accès (mise en place d'un sens unique de circulation avec une entrée par le bas et une sortie par le haut, réalisation d'un nouvel accès entre le centre Champfleuri et la Mairie ; ...).

En ce qui concerne l'article L.562-1 du Code de l'Environnement, celui-ci précise que « *l'état élabore et met en application des plans de prévention des risques naturels [...] Ces plans ont pour objet, en tant que de besoin :*

- *1° De délimiter les zones exposées aux risques [...] d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle, notamment afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines ou, dans le cas où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles, pourraient y être autorisés, prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités ;*
- *2° De délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que prévues au 1° ;*
- *3° De définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers ;*

- 4° De définir, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs ;
- 5° De définir, dans les zones mentionnées aux mêmes 1° et 2°, des exceptions aux interdictions ou aux prescriptions afin de ne pas s'opposer à l'implantation d'installations de production d'énergie solaire dès lors qu'il n'en résulte pas une aggravation des risques.

Le PPRn est une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU. Le document est d'ailleurs retranscrit pour information sur le plan de zonage du PLU, et joint en annexe du document d'urbanisme. Le terrain est inscrit en zone Bv au PPRn. Le règlement du PPRn précise pour les règles d'urbanisme que les constructions sont autorisées. Pour les règles de construction (qui ne relèvent pas du PLU) le PPRn prévoit des adaptations de la construction à la nature du risque notamment la protection des ouvertures et prévention contre les dégâts des eaux. Le PPRn recommande également qu'en cas de densification de l'habitat, il faut tenir compte des modifications des écoulements des eaux superficielles. **Le projet de PLU n'est donc pas incompatible avec les règles du PPRn.**

En sus, une partie du chemin des Eymins est inscrit en zone rouge (inconstructible) :

- Risque de glissements de terrain ravinement et ruissellement sur versant (RGv) : le règlement du PPRn précise que les affouillements et exhaussements de sol sont interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.
- Risque de ravinement et ruissellement sur versant (RV) : le règlement du PPRn précise que les exhaussements sont interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.

Le règlement du PPRn précise que dans les zones interdites à la construction peuvent toutefois être autorisés sous réserve de ne pas agraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux [...] les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports routiers, de fluides, les ouvrages de dépollution) les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage penne des dispositions appropriées aux risques y compris ceux créés par les travaux.

Il convient de rappeler que les services chargés de l'urbanisme et de l'application du droit des sols gèrent les mesures qui entrent dans le champ du Code de l'Urbanisme. En revanche, les maîtres d'ouvrage, en s'engageant à respecter les règles de construction, lors du dépôt d'un permis de construire et les professionnels chargés de réaliser les projets, sont responsables des études ou dispositions qui relèvent du Code de la Constructions en application de son article R.126-1. Le PPR définit donc des règles particulières de construction : ces règles ne peuvent être précisées à l'excès car elles dépendant non seulement de l'aléa mais aussi du type de construction et enfin parque la responsabilité de leur application revient aux constructeurs.

En ce qui concerne l'objectif de réduction de la consommation d'espace énoncé par la loi climat et résilience, le projet de PLU répond aux objectifs de sobriété foncière : cela a d'ailleurs été souligné dans l'avis de l'état et du SCoT. En effet, d'après le registre des permis de construire communal, entre janvier 2011 et décembre 2020 (10 ans), la commune a consommé 25 232 m² dont 22 673 m² peuvent être considérés comme des espaces naturels agricoles et forestiers selon le caractère initial de la parcelle (occupation du sol et utilisation avant 2011). L'enveloppe foncière théorique de la commune pour la première tranche d'application de la loi s'élève à environ 11 336 m² (soit 1133 m²/an).

L'analyse rétroactive des autorisations d'urbanisme montre que la commune a d'ores et déjà consommé entre janvier 2021 et décembre 2024, 3866 m² d'espaces naturels agricoles et forestiers qui doivent être déduits de l'enveloppe de 11 336 m².

Le projet de PLU (2026-2037) prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 24 582 m² dont 14 674 m² d'espaces naturels agricoles et forestiers (correspondant aux 3 secteurs d'extension et à la partie du parking-relais zone Uv qui sera artificialisée), soit un rythme annuel de 1223 m²/an. Ainsi, jusqu'en 2031, et en prenant en compte la consommation foncière déjà réalisée entre 2021 et 2024, se sont environ 11 204 m² d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui pourraient être consommés sur la première tranche d'application de la loi Climat et Résilience. Le projet de PLU s'inscrit bien dans la trajectoire de la loi puisqu'il permet une réduction de la consommation d'ENAF d'environ 50% à l'horizon 2031.

Il convient de rappeler que le Code de l'Urbanisme précise que les PLU ne peuvent prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Cette étude de densification a été menée dans le cadre du PLU. Au sein des zones urbaines (U) du PLU, ont été identifiés :

- Les dents creuses qui représentent un potentiel constructible d'environ 7 logements
- Les divisions parcellaires potentielles qui représentent un potentiel constructible d'environ 7 logements

Ce potentiel constructible a été établi parcelle par parcelle et au cas par cas. Il tient compte des risques naturels éventuels, qui limitent la constructibilité de certains secteurs, de la configuration des terrains et de leur topographique qui ne permet pas toujours une densification des sites identifiés. Au vu de la superficie de ces disponibilités, qui restent de « petite taille » (inférieures à 1200 m²), la construction de logements individuels sera privilégiée. Ainsi, les disponibilités foncières au sein de l'enveloppe bâtie permettent de réaliser environ 14 logements. Afin de répondre à son objectif de développement, la commune a identifié trois secteurs en continuité de l'enveloppe urbaine de Champ Le Haut qui permettront de compléter l'offre de logements sur le territoire pour les 12 prochaines années.

Commentaire Commissaire-enquêteur

Je note que la commune souhaite inscrire la zone AU de l'OAP en AU stricte, cela permettra de 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 ou étudier d'autres possibilités de voies d'accès. Actuellement la voie d'accès prévue peut être considérée comme insuffisante en regard des objectifs de constructions dans la zone AU. Son ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU.

- Le projet ne peut donc pas être desservi par le Chemin des Eymins et le Chemin du Châtelard, qui sont trop étroits, les règles de l'ancien PLU étaient de 8,50 m de largeur minimale pour les voies desservant plusieurs lots, mais les risques indiqués au PPRn, G3 sous et sur le chemin des Eymins, ne permettant pas d'aménager ces chemins, T3 le long du ruisseau des Eymins. Les poids-lourds de 19 T ne peuvent pas passer (collecte de déchets et sécurité incendie), le chemin du Châtelard Haut est, en hiver, impraticable en raison de la forte déclivité, et l'absence de transport collectif implique que chaque logement possède au moins deux véhicules. Les accès sur la RD 250 sont dangereux, cette partie de voirie est classée comme accidentogène par le SRADDET.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Suite aux nombreuses observations et remarques concernant l'accessibilité au site de projet, la commune envisage d'inscrire cette zone à urbaniser comme une zone « AU stricte » comme le prévoit l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme : « *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.* » La commune disposera alors d'un délai de 6 ans pour réaliser une modification de son PLU afin d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation, laissant ainsi le temps à la collectivité d'étudier plusieurs possibilités d'accès (mise en place d'un sens unique de circulation avec une entrée par le bas et une sortie par le haut , réalisation d'un nouvel accès entre le centre Champfleuri et la Mairie ; ...)

Commentaire Commissaire-enquêterice

Concernant les accès, la commune va examiner les possibilités d'un accès sécurisé et adapté au projet de la zone AU. En attendant, cette zone sera en AU stricte, c'est à dire inconstructible en l'état et nécessitant modification ou révision du PLU.

- Tout projet doit conduire à une non-aggravation des risques.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Le terrain est inscrit en zone Bv au PPRn. Le règlement du PPRn précise pour les règles d'urbanisme que les constructions sont autorisées. Pour les règles de construction (qui ne relèvent pas du PLU) le PPRn prévoit des adaptations de la construction à la nature du risque notamment la protection des ouvertures et prévention contre les dégâts des eaux. Le PPRn recommande également qu'en cas de densification de l'habitat, il faut tenir compte des modifications des écoulements des eaux superficielles. **Le projet de PLU n'est donc pas incompatible avec les règles du PPRn.**

En sus, une partie du chemin des Eymins est inscrit en zone rouge (inconstructible) :

- Risque de glissements de terrain ravinement et ruissellement sur versant (RGv) : le règlement du PPRn précise que les affouillements et exhaussements de sol sont interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.
- Risque de ravinement et ruissellement sur versant (RV) : le règlement du PPRn précise que les exhaussements sont interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.

Le règlement du PPRn précise que dans les zones interdites à la construction peuvent toutefois être autorisés sous réserve de ne pas agraver les risques et de ne pas provoquer de nouveaux [...] les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports routiers, de fluides, les ouvrages de dépollution) les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent , sous réserve que le maître d'ouvrage penne des dispositions appropriées aux risques y compris ceux créés par les travaux.

Commentaire Commissaire-enquêterice

Il me semble que les arguments présentés par la commune sont tout à fait exacts, la zone AU en elle-même n'est pas identifiée comme zone à risque et inconstructible par le PPRn, c'est justement cela qui a conduit la commune à prévoir une zone d'urbanisation à cet endroit, puisque le territoire est très contraint par les risques.

En ce qui concerne le chemin des Eymins, il est effectivement inscrit en partie en zone rouge du PPRn, et donc inconstructible. Cela n'empêche pas que ce chemin puisse faire l'objet d'aménagement notamment pour le sécuriser ou l'élargir par endroit de manière à le rendre adapté à la desserte de la zone AU. Les routes de montagne sont souvent en zone rouge, on ne le sait pas forcément quand on les emprunte, et c'est par exemple le cas de la RD 250 qui monte à Champ-le Haut. Si on ne pouvait pas construire des routes en zone rouge des Plan de Prévention des Risques naturels, on ne pourrait pas accéder au sommet des montagnes en voiture et notamment dans les stations de ski.

- La croissance démographique de ces dernières années n'est pas importante, voire stagnante, donc une urbanisation en dépit des règles de sécurité n'est pas impérieusement nécessaire.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Dans le premier AXE de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables « *Maintenir le caractère villageois de la commune et préserver son cadre de vie* », la commune se fixe pour premier objectif de « *maîtriser sa croissance démographique pour rester un village à taille humaine* ». Pour cela, la commune souhaite maîtriser les dynamiques de construction et accueillir environ 40 logements neufs sur la durée de vie du PLU qui a été établi sur 12 ans (2026-2037). La commune de Le Champ Près Froges compte au 1^{er} janvier 2021, 1346 habitants (recensement INSEE). Le territoire a connu une croissance démographique régulière et dynamique jusqu'à la fin des années 1980 passant de 556 habitants en 1968 à 1008 habitants en 1990. Sur la période 1975-1982, la variation annuelle de la population atteint 4%/an avant de chuter sur la période 1982-1990 : autour de 1,1%/an. Malgré un regain démographique entre 1990 et 1999, la croissance va progressivement ralentir passant de 0,7%/an entre 1999 et 2010, puis -0,5% entre 2010 et 2015, avant de repartir à la hausse (+1,7%) sur la dernière période 2015-2021. Parallèlement, au cours des dix dernières années, entre janvier 2015 et mai 2025, 100 logements neufs ont été construits sur le territoire communal dont 66 logements collectifs, correspondant à l'opération réaliser à Champ Le Bas par démolition d'une ancienne propriété, 22 logements groupés/triplés correspondant à l'opération « Les Coteaux de Belledonne » réalisée à Champ Le Haut, et 12 logements individuels « isolés ». En complément, 12 logements ont été créés par réemploi du bâti existant (réhabilitations, changements de destination, ...) C'est au regard de ces tendances passées que la commune s'est fixée pour objectif d'accueillir environ 40 logements neufs sur la durée de vie du PLU (12 ans). Cet objectif de développement reste inférieur aux dynamiques constructives observées au cours des dix dernières années, la commune ayant conscience que les opérations d'importances telles que celles réalisées entre 2015 et 2025, restent ponctuelles.

Cet objectif doit permettre de répondre aux volontés communales : rester un village à taille humaine ne dépassant pas les 1500 habitants et enrayer le vieillissement de la population en accueillant de nouvelles familles qui permettront de maintenir la vie du village et notamment l'école. En effet entre la rentrée 2020 et 2025 le nombre d'élève à l'école a diminué de 26% : une classe a notamment fermée en 2020.

Commentaire Commissaire-enquêteuse

On peut considérer que les objectifs du PLU de 40 logements sur une douzaine d'années ne sont pas excessifs. Ils sont inférieurs aux préconisations du SCoT, mais répondent aux objectifs du PLH. Ils sont adaptés à la taille de la commune et à son évolution récente comme développée dans la réponse de la commune ci-dessus.

- Projet sur un terrain agricole cultivé sur lequel la Chambre d'Agriculture n'a pu donner qu'un avis faussé, c'est aussi un espace relais de réservoirs de biodiversité

RÉPONSE DE LA COMMUNE

S'il est possible de déplorer la perte de cette parcelle agricole, il convient de rappeler que l'objectif du PLU est d'accompagner le développement de la commune : la mobilisation de certains fonciers agricoles est parfois nécessaire pour répondre aux objectifs de développement, notamment lorsque les disponibilités foncières offertes par l'enveloppe bâtie ne sont pas suffisantes. Il convient de rappeler que le Code de l'Urbanisme précise que les PLU ne peuvent prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Cette étude de densification a été menée dans le cadre du PLU et permet de démontrer que la mobilisation des espaces déjà urbanisés ne permettent pas de répondre à l'objectif de développement de la commune.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur a été réfléchie de manière à limiter l'étalement urbain et préserver au maximum les espaces agricoles et naturels. Le choix de cette parcelle résulte d'un arbitrage visant à concilier l'ensemble des contraintes, dans une logique d'équilibre. En effet, les choix de développement de la commune doivent aujourd'hui répondre aux exigences de la réglementation en vigueur (densification + resserrement des enveloppes bâties + limitation de la consommation d'espaces) et aux prescriptions du SCoT qui fixe des objectifs en matière de développement urbain, de diversification de l'offre de logements, de consommation foncière, de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (délimitation d'espaces potentiel de développement), de lutte contre l'étalement urbain. A cela s'ajoute la prise en compte des risques naturels, encadrés par le PPRI et le PPRN, et qui contraignent largement les choix de développement de la commune. De plus, il convient de préciser que dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, la chambre d'agriculture n'a pas émis de remarques / observations / réserves sur l'ouverture à l'urbanisation de ce foncier : cette perte est donc considérée comme « acceptable » au regard des enjeux agricoles du territoire et des surfaces agricoles restantes. Bien que les requérants remettent en cause l'avis de la Chambre d'Agriculture, celui-ci a été rendu de la sorte.

Commentaire Commissaire-enquêteuse

Je prends note de la réponse de la commune. Les PPA concernées (Etat et Agriculture) n'ont pas émis d'objection à cette classification AU sur cette parcelle. En outre, il ne faut pas oublier que les 2 parcelles de l'OAP de 8815 m², ainsi que la voisine d'environ 9000 m² étaient inscrites en zone AU dans le PLU précédent de 2006. Et que le nouveau PLU n'en garde que la moitié (8815 m²) rendant ainsi environ 9000 m² à l'agriculture.

- Projet incompatible avec les documents supra-communaux (SRADDET, loi ZAN, PPRN), ne respectant pas la philosophie ni les prescriptions du PADD, basé sur une analyse territoriale incomplète.

La pétition précise que le projet d'OAP ne respecte ni la philosophie ni les prescriptions du PADD. Il compromet la cohérence territoriale, la qualité paysagère et la durabilité de la ressource.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Aux termes de l'article L.151-8 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les textes de loi ne définissent pas la notion de cohérence.

Cependant, le conseil d'état a déjà eu l'occasion d'indiquer qu'il ne s'agit pas d'un simple rapport de compatibilité, ni d'une exigence de conformité. Par un arrêt du 30 mai 2018, le juge suprême apporte d'importantes précisions sur les modalités du contrôle de la cohérence entre ces deux éléments du PLU. Pour apprécier la cohérence ainsi exigée au sein du plan local d'urbanisme entre le règlement et le projet d'aménagement et de développement durables, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, si le règlement ne contrarie pas les orientations générales et objectifs que les auteurs du document ont définis dans le projet d'aménagement et de développement durables, compte tenu de leur degré de précision. Par suite, l'inadéquation d'une disposition du règlement du plan local d'urbanisme à une orientation ou un objectif du projet d'aménagement et de développement durables ne suffit pas nécessairement, compte tenu de l'existence d'autres orientations ou objectifs au sein de ce projet, à caractériser une incohérence entre ce règlement et ce projet.

Commentaire Commissaire-enquêterice

Je prends acte de la réponse de la commune et des précisions qu'elle apporte. Le respect de l'OAP, des objectifs du PADD est détaillé plus loin dans mon avis global. Ci-dessous la contribution est détaillée selon les 3 axes du PADD.

Il est notamment précisé que le projet ne respecte pas :

AXE 1 Maintenir le caractère villageois :

Pourquoi le projet ne respecte pas cet axe :

- L'OAP prévoit des logements collectifs et intermédiaires, introduisant une typologie urbaine incompatible avec le tissu villageois traditionnel.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT de la Grande Région de Grenoble prescrit que « *les documents d'urbanisme locaux doivent favoriser la diversification et la compacité de l'habitat en privilégiant des formes bâties adaptées à chaque territoire et économie en énergie* ». Ainsi, à l'échelle de chaque secteur sont fixés des objectifs de diversification des formes d'habitat dans la production nouvelle. Pour le secteur du Grésivaudan, il convient de passer d'une production nouvelle orientée entre 60 et 65% vers l'habitat individuel « isolé » et 40 et 35% vers les autres formes d'habitat à 40% en habitat individuel « isolé » et 60% vers les autres formes d'habitat.

Pour la commune de Le Champ Près Froges, dont la production globale de logements s'oriente vers 40 logements, il est donc nécessaire de produire environ 16 logements individuels « isolés » et 24 logements ayant une « autre forme ». L'étude de densification (dents creuses et divisions parcellaires) a permis d'identifier un potentiel constructible d'environ 14 logements. Au vu des tendances passées, il convient d'envisager que ce potentiel constructible s'orientera vers des logements individuels « isolés ».

Afin de répondre aux prescriptions du SCoT et à l'objectif que s'est fixée la commune en matière de diversification de l'offre de logement à savoir « *Assurer le parcours résidentiel de tout à chacun* », les trois secteurs qui ont été ciblés en continuité de l'enveloppe urbaine de Champ le Haut font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui imposent la construction de formes d'habitats diversifiées.

Commentaire Commissaire-enquêteuse

Je prends note de la réponse de la commune : le projet répond bien aux exigences du SCoT. Pour répondre aux craintes des habitants, il ne me semble pas que le projet donne au quartier un caractère urbain. Comme il prévoit des typologies de logements diversifiés, notamment dans le nombre de pièces, il est nécessaire de rassembler ces logements sous un même toit, créant ainsi un « mini collectif » de 6 logements, de plus limité à R+1, on est loin d'un immeuble urbain. Il faut également noter que le projet prévoit de l'habitat individuel (4 logts). La commune peut toutefois s'engager à concevoir un agencement de typologie villageoise. S'il s'agit de grosses fermes comme celles qui longent le chemin des Eymins, alors on peut imaginer que le projet peut s'en rapprocher en prévoyant un bâtiment important abritant 6 logements.

- L'urbanisation des parcelles agricoles rompt l'alternance entre espaces ouverts et bâtis, dégradant la qualité paysagère.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Bien que cette parcelle soit agricole, son urbanisation doit permettre de répondre aux objectifs de développement que s'est fixée la commune. La délimitation de cette zone, au même titre que celles du Truffat, est le résultat de la prise en compte des objectifs communaux en termes de développement urbain. Cette délimitation est issue d'un travail fin qui a permis dans un premier temps d'identifier le potentiel foncier au sein de l'enveloppe bâtie (potentiel de densification qui permettrait la construction d'environ 14 logements : pour rappel il s'agit ici d'une hypothèse dépendante des volontés de construire des propriétaires individuels) et d'identifier dans un deuxième temps les besoins en extension. Ainsi, ont été classés en zone AU les fonciers stratégiques non bâties situés en extension directement de l'enveloppe urbaine de Champ le Haut, Champ le Bas étant largement contraint par les risques naturels.

Commentaire Commissaire-enquêteuse

Je prends note de la réponse de la commune. En complément, je suis d'accord avec l'idée que les parcelles agricoles participent au paysage en créant une alternance entre espaces ouverts et bâtis. C'est notamment le cas le long de routes qui relient des hameaux pour éviter une urbanisation continue. Ici, nous sommes dans un espace enclos de l'espace construit du village, et ce projet participe au regroupement bâti, justement de type village, où les espaces ouverts sont plutôt constitués par les jardins mais pas par de grandes parcelles agricoles, repoussant l'urbanisation plus loin.

- La densité envisagée (22 logements/hectare) dépasse largement celle des zones existantes, modifiant la silhouette du village et son caractère patrimonial.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Le nombre de logements a été inscrit au regard de la capacité du terrain et des obligations réglementaires qui poussent les collectivités à densifier le foncier. Les services de l'Etat attendent d'ailleurs une densification plus importante de ce secteur comme le souligne l'avis de la DDT38 qui indique « *pour répondre aux enjeux de mixité de l'habitat et de gestion économe du foncier, il serait pertinent que le PLU renforce la densité des OAP et propose dans les dents creuses, des alternatives au logement individuel isolé* ». A titre d'exemple l'opération Les Coteaux de Belledonne est une opération de 25 logements/hectare. Il convient également

de préciser que les formes bâties proposées dans ce projet (logements individuels, logements intermédiaires, logements collectifs), représentent de petites unités ne dépassant pas un simple rez-de-chaussée + 1 étage.

Commentaire Commissaire enquêtrice

Je prends note de la réponse de la commune et partage son point de vue. Par ailleurs, Il ne faut pas oublier que la densité de logements dans les villages traditionnels était beaucoup plus importante, les maisons étant souvent resserrées autour du centre bourg.

La densité des opérations nouvelles doit cependant rester acceptable, c'est-à-dire préserver le cadre de vie, et s'articuler avec la densité locale. La commune pourrait engager une concertation avec les riverains de l'OAP, ou même l'ensemble des habitants de la commune et les associer à la réflexion, en amont de l'ouverture de la zone AU. La densité est souvent un élément d'appréhension. Montrer des sites exemplaires, faire de la pédagogie et créer de l'échange autour du projet permettra de faire évoluer le projet vers un projet acceptable. Et c'est finalement moins le traitement de la densité qui est en jeu que la qualité de l'opération.

AXE 2 : Répondre aux besoins des habitants et améliorer les mobilités du quotidien

Pourquoi le projet ne respecte pas cet axe :

- La commune ne dispose d'aucun transport en commun, ce qui rend illusoire la réduction de la dépendance automobile.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

La commune n'a pas la compétence « développement des transports en commun ».

Commentaire Commissaire-enquêteuse

Il est exact que l'absence de transport en commun à Champ-le-Haut rend les habitants de ce secteur dépendants de la voiture.

Même si la commune n'a pas la compétence des transports en commun, la réponse est un peu courte. L'absence de transport en commun sur Champ-le-Haut devrait inciter la commune à se pencher sur la mise en place d'un transport communal entre Champ-le-Haut et Champ-le-Bas. Il est bien inscrit dans le PADD l'objectif « Améliorer les mobilités du quotidien ».

- Le chemin des Eymins est trop étroit pour accueillir des trottoirs ou des pistes cyclables ; il est impossible d'y aménager des cheminements sécurisés.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

D'autres aménagements permettent de partager la voirie : zone de rencontre 20 km/h, zone 30 ...

Ce point sera étudié lors de l'étude d'accessibilité de l'OAP.

Commentaire Commissaire-enquêteuse

Je prends note de la réponse de la commune et partage son point de vue. Il est exact que des voiries étroites peuvent être aménagées pour un usage partagé de l'espace et assurer la sécurité des usagers. Cela implique une modération de la vitesse des véhicules, automatiquement induite par l'étroitesse de la voie. Des espaces de croisement peuvent être créés. Dans ce domaine aussi, une concertation avec les riverains et usagers de cette

voie sera nécessaire. Par ailleurs, il est possible d'aménager des voies étroites en disposant des espaces de croisement.

- Les problématiques de stationnement sont déjà identifiées par le PADD ; ce projet accentuera ces tensions.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Le règlement écrit du PLU précise les attendues en matière de stationnement : 2 places de stationnement par logement. En sus, il est également attendu des places de stationnement supplémentaires pour les visiteurs.

Commentaire Commissaire-enquêteur

Je prends note de la réponse de la commune. Les places de stationnement sont définies par le règlement du PLU et doivent être réalisées sur espace privé.

AXE 3 : S'engager dans une démarche de développement durable

Pourquoi le projet ne respecte pas cet axe :

- L'urbanisation des parcelles agricoles entraîne une artificialisation des sols, contraire à la loi ZAN et aux objectifs de sobriété foncière.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Comme démontré dans le rapport de présentation, le projet de PLU respecte les principes énoncés par la loi ALUR et répond aux objectifs de sobriété foncière énoncés par la loi Climat et Résilience : cela a d'ailleurs été souligné dans l'avis de l'état et du SCoT.

Commentaire Commissaire-enquêteur

Je prends note de la réponse de la commune, la loi ZAN a un objectif de zéro artificialisation à l'horizon 2050. Cela implique que des aménagements des espaces agricoles, naturels ou forestiers seront encore possibles mais conditionnés à une renaturation à proportion égale d'espaces artificialisés sur le territoire concerné. Ce qui n'interdira pas complètement les opérations d'aménagement. Un premier objectif de la loi ZAN demande de réduire la consommation foncière de moitié par rapport aux 10 années précédentes (2011/2021) et en ce sens, le dossier de PLU démontre bien cette réduction. Et d'ailleurs, la densification de cette zone participe aux objectifs de sobriété foncière en limitant l'extension et en permettant un plus grand nombre de logements sur une surface réduite.

- La commune est alimentée par des sources naturelles et connaît déjà des restrictions estivales ; l'arrivée de 80 habitants supplémentaires accentuera la pression sur la ressource en eau.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

La ressource en eau est suffisante et le rapport de présentation du PLU le démontre.

Commentaire Commissaire-enquêteur

La réponse de la commune est insuffisante. La ressource en eau est gérée par la Communauté de Commune Le Grésivaudan. L'avis de l'Etat a noté le manque de précisions concernant l'établissement du bilan besoin/ressource futur à l'horizon 2035. Et note

également que le document n'évoque pas de manière précise les solutions envisagées sur ce territoire pour pallier le manque d'eau à venir. Le rapport de présentation pourrait être complété pour préciser si l'évolution de la ressource en eau est prise en compte dans le bilan besoin/ressource futur, ainsi que par les solutions envisagées face à une situation de déséquilibre quantitatif futur (voir avis Etat dans chapitre Avis des PPA).

- L'absence de transports en commun et la dépendance automobile augmentent les émissions de gaz à effet de serre, en contradiction avec les engagements climatiques.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

La commune ne dispose pas de la compétence « développement des transports en commun » et le PLU n'est pas un outil de planification de la mobilité.

Commentaire Commissaire-enquêtrice

Comme vu ci-dessus, la réponse de la commune est exacte mais insuffisante et elle pourrait proposer des solutions communales pour limiter les déplacements voiture entre les deux pôles de la commune et réduire ainsi les GES.

- L'imperméabilisation des sols agravera les risques de ruissellement et de coulées boueuses, compromettant la sécurité et la durabilité des aménagements.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Un coefficient de pleine terre, dispositif le plus favorable à la biodiversité et à la perméabilité des sols, est inscrit au règlement du PLU. La mise en place de ce coefficient doit permettre de répondre à plusieurs objectifs : la préservation d'un cadre de vie, le maintien d'un équilibre entre densité urbaine et végétalisation, la garantie d'une perméabilité minimale des sols vertueuse au regard du cycle de l'eau, la lutte contre les îlots de chaleur urbain. Parallèlement, en cohérence avec l'article L.111-19-1 du Code de l'Urbanisme, et afin d'utiliser les espaces de stationnement comme des secteurs pouvant répondre aux enjeux du développement durable, la commune a inscrit des règles spécifiques en ce qui concerne le traitement des espaces de stationnement, espaces souvent conséquents et fortement minéral. Par l'intermédiaire de ces règles, les objectifs sont de limiter l'imperméabilisation des eaux, de favoriser l'infiltration des sols, de renforcer la végétalisation de la commune et de lutter contre les îlots. Ainsi, les revêtements des sols perméables sont imposés tout comme la plantation d'un arbre pour 4 emplacements afin de créer un mail ombragé. Ces dispositions visent ainsi à réduire l'impact environnemental de l'aménagement des aires de stationnement extérieures.

Commentaire Commissaire-enquêtrice

Je prends note de la réponse de la commune. Les règles du PLU privilégient l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et donc limitent l'imperméabilisation des sols, y compris dans les espaces de stationnement. Ce qui n'est pas toujours le cas des constructions plus anciennes dans lesquels les espaces de stationnement sont bien souvent goudronnés. En parallèle un système de récupération des eaux pluviales sera mis en place, de manière à limiter les ruissellement.

IV.1.1.2 Thèmes issus des contributions individuelles concernant l'OAP secteur Mairie

Dans les autres contributions individuelles, les habitants, riverains de l'OAP Mairie, s'opposent et rejettent en bloc ce projet. Leurs arguments sont classés ci-dessous. Ils rejoignent parfois ceux de la pétition.

Ils demandent en premier lieu que la commune cherche ailleurs des terrains constructibles.

Puis ils interrogent et expriment de vives inquiétudes :

➤ **Tout d'abord sur la nécessité et le bénéfice de cette opération pour la commune**

- **Nécessité de cette opération et localisation**
- En raison du nombre de dents creuses à Champ-le-Haut, la réalisation de cette OAP est-elle réellement nécessaire ?

Les objectifs de logement devraient être revus à la baisse sur tout le territoire communal : le projet de PLU qui prévoit un nombre de 40 logements est trop conséquent par rapport au PLH.

Quels réels bénéfices pour la commune ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Dans le premier AXE de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables « *Maintenir le caractère villageois de la commune et préserver son cadre de vie* », la commune se fixe pour premier objectif de « *maîtriser sa croissance démographique pour rester un village à taille humaine* ». Pour cela, la commune souhaite maîtriser les dynamiques de construction et accueillir environ 40 logements neufs sur la durée de vie du PLU qui a été établi sur 12 ans (2026-2037). La commune de Le Champ Près Froges compte au 1er janvier 2021, 1346 habitants (recensement INSEE). Le territoire a connu une croissance démographique régulière et dynamique jusqu'à la fin des années 1980 passant de 556 habitants en 1968 à 1008 habitants en 1990. Sur la période 1975-1982, la variation annuelle de la population atteint 4%/an avant de chuter sur la période 1982-1990 : autour de 1,1%/an. Malgré un regain démographique entre 1990 et 1999, la croissance va progressivement ralentir passant de 0,7%/an entre 1999 et 2010, puis -0,5% entre 2010 et 2015, avant de repartir à la hausse (+1,7%) sur la dernière période 2015-2021. Parallèlement, au cours des dix dernières années, entre janvier 2015 et mai 2025, 100 logements neufs ont été construits sur le territoire communal dont 66 logements collectifs, correspondant à l'opération réaliser à Champ Le Bas par démolition d'une ancienne propriété, 4 logements groupés/triplés correspondant à l'opération « Les Coteaux de Belledonne » réalisée à Champ Le Haut, et 12 logements individuels « isolés ». En complément, 12 logements ont été créés par réemploi du bâti existant (réhabilitations, changements de destination, ...) C'est au regard de ces tendances passées que la commune s'est fixée pour objectif d'accueillir environ 40 logements neufs sur la durée de vie du PLU (12 ans). Cet objectif doit permettre de répondre aux volontés communales : rester un village à taille humaine ne dépassant pas les 1500 habitants et enrayer le vieillissement de la population en accueillant de nouvelles familles qui permettront de maintenir la vie du village et notamment l'école. Cet objectif de développement reste inférieur aux dynamiques constructives observées au cours des dix dernières années, la commune ayant conscience que les opérations d'importance telles que celles réalisées entre 2015 et 2025, restent ponctuelles.

Pour répondre à cet objectif, une analyse du potentiel constructible a été réalisée selon une approche fine qui a permis de prioriser l'intensification urbaine, c'est-à-dire, la densification comme le prévoit la règlementation. Autrement dit, afin de s'assurer que les espaces ouverts à l'urbanisation dans le Plan Local d'Urbanisme permettent de répondre à l'objectif de développement retenu par la commune, une analyse de l'ensemble des disponibilités offertes par l'enveloppe urbaine, comme l'indique l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme a été réalisée. Ainsi, au sein des zones urbaines (U) du PLU, ont été identifiés :

Les dents creuses qui représentent un potentiel constructible d'environ 7 logements

Les divisions parcellaires potentielles qui représentent un potentiel constructible d'environ 7 logements

Ce potentiel constructible a été établi parcellaire par parcelle et au cas par cas. Il tient compte des risques naturels éventuels, qui limitent la constructibilité de certains secteurs, de la configuration des terrains et de leur topographique qui ne permet pas toujours une densification des sites identifiés.

Par conséquent, au vu des disponibilités foncières de l'enveloppe urbaine (qui restent peu nombreuses) et afin de répondre à l'objectif de développement que s'est fixé la commune, il est nécessaire d'ouvrir des secteurs en « extension ». Champ le Bas étant soumis à de nombreux risques (inconstructible), les choix de développement de la commune se sont portés sur Champ Le Haut.

L'objectif de développement retenu par la commune est inférieur aux prescriptions du SCoT. En effet, le SCoT de la Région Urbaine Grenobloise identifie la commune de Le Champ Près Froges comme un pôle secondaire à l'échelle du Grésivaudan. Ainsi, il est attendu pour la commune, la construction d'au maximum 6 logements/an/1000 habitants. Avec une population de l'ordre de 1346 habitants en 2021, la commune a la possibilité de construire 96 logements au maximum sur 12 ans.

En ce qui concerne le PLH, le document supra communal fixe un objectif de production de 15 logements sur la période 2025-2030, soit 3 logements/an. Le projet de PLU prévoit la construction d'environ 40 logements soit 3 logements/an. Rapporté à l'année, la production de logement envisagée dans le cadre du PLU est cohérente et compatible avec les objectifs du PLH.

Commentaire Commissaire-enquêterice

Je prends note des explications de la commune qui apportent une justification claire et détaillée des besoins de la commune pour les prochaines années en matière de logements. Les objectifs sont inférieurs à ce que prescrit le SCoT, mais rentrent dans les objectifs du PLH, bien que légèrement supérieurs. Les avis aussi bien du SCoT que de la CC Le Grésivaudan qui gère le PLH sont favorables au projet de PLU (voir chapitre Avis PPA).

- Pourquoi développer et diversifier le haut de la commune où les habitants sont dépendants de la voiture : les enfants, les personnes âgées, les handicapés ne peuvent pas prendre un vélo électrique pour descendre sur le bas de la commune.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Le secteur de Champ le Bas étant soumis à de nombreux risques et notamment au risque d'inondation entraînant l'inconstructibilité d'une large partie de la plaine, les choix de développement de la commune se sont portés sur Champ Le Haut.

Commentaire Commissaire-enquêterice

Je prends note de la réponse de la commune et confirme cette impossibilité de construire sur le bas de la commune en raison des risques d'inondation (PPRI). C'est pourtant sur le bas de la commune que se trouvent les transports collectifs, les commerces, les écoles... Ce qui conduit à cette contradiction de devoir développer la commune dans un secteur éloigné aussi bien des transports collectifs que des commerces et des écoles.

- **Sur le nombre de logements prévus dans l'OAP**

Le nombre de logements prévus est trop important en regard de la commune.

La densité est trop importante.

M. Bouvet propose 3 ou 4 maisons, mais pas 20 logements

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Le nombre de logements a été inscrit au regard de la capacité du terrain et des obligations réglementaires qui poussent les collectivités à densifier le foncier. La réalisation de 3 à 4 maisons individuelles ne permet pas de répondre à cette obligation. Les services de l'Etat attendent d'ailleurs une densification plus importante de ce secteur comme le souligne l'avis

de la DDT38 qui indique « pour répondre aux enjeux de mixité de l'habitat et de gestion économe du foncier, il serait pertinent que le PLU renforce la densité des OAP et propose dans les dents creuses, des alternatives au logement individuel isolé ». A titre d'exemple l'opération Les Coteaux de Belledonne est une opération de 25 logements/hectare. Il convient également de préciser que les formes bâties proposées dans ce projet (logements individuels, logements intermédiaires, logements collectifs), représentent de petites unités ne dépassant pas un rez-de-chaussée + 1 étage.

Commentaire commissaire-enquêteuse

Je prends note de la réponse de la commune qui apporte une justification claire et argumentée sur la nécessité de densifier cette opération, notamment vis-à-vis des règles imposées par l'État, visant à réduire l'empreinte de l'urbanisation sur les zones naturelles, les forestières. Cette densification reste tout à fait raisonnable : densité de 20 logts/ha et maisons de hauteur R+1. Cette configuration permet de proposer différents types de logements (surface et nombre de pièces).

➤ Ensuite les conséquences si ce projet venait à se faire :

• Sur la desserte et l'accès de ce projet

Les habitants notent une voie très étroite sur toute sa longueur entre le débouché sur la route départementale du chemin du Châtelard en haut et la sortie du chemin des Eymins en bas.

Les véhicules ne peuvent pas se croiser.

Comment la commune envisage-t-elle d'aménager les chemins des Eymins et du Châtelard ou les voitures ne peuvent pas se croiser ?

Le trafic risque d'être important, avec 20 logements prévus, 40 nouveaux véhicules vont emprunter ce chemin au moins deux fois par jour.

L'accès sur la RD 250 en haut est également étroit.

Comment la commune envisage-t-elle l'accès à ce secteur s'il demeure constructible ?

Et sa sortie sur la RD ?

Est-ce que le département est d'accord avec l'accès sur la route départementale 250 ?

Le passage par le chemin des Eymins est très étroit, il y a un risque de dégradation pour les maisons et la grange déjà abimée par des engins de chantier lors de travaux précédents.

Impossibilité d'élargir le chemin du Châtelard en raison de la présence des talus très pentus, stabilisés par la végétation, et de grignoter sur les parcelles adjacentes.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Suite aux nombreuses observations et remarques concernant l'accessibilité au site de projet, la commune envisage d'inscrire cette zone à urbaniser comme une zone « AU stricte » comme le prévoit l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme : « *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.* » La commune disposera alors d'un délai de 6 ans pour réaliser une modification de son PLU afin d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation, laissant ainsi le temps à la collectivité d'étudier plusieurs possibilités d'accès (mise en place d'un sens unique de circulation avec une entrée par le bas et une sortie par le haut, réalisation d'un nouvel accès entre le centre Champfleuri et la Mairie ; ...).

Commentaire Commissaire-enquêteuse

En complément de mes commentaires dans le cadre de la pétition où je prends note de la décision de la commune de classer la zone en AU stricte qui lui permet d'étudier les conditions de desserte de l'OAP, je relève que département n'a pas émis d'avis négatif et n'a fait aucune observation sur l'accès par la RD 250. Je confirme que le passage entre les maisons anciennes ch des Eymins est étroit et permet juste le passage d'un véhicule à la fois. Ce qui est le cas également sur quasiment toute la longueur du chemin des Eymins et du chemin du Châtelard et ne permet pas à deux véhicules de se croiser. Un aménagement de ces chemins nécessiterait de mettre en place des espaces de croisement ou un sens de circulation.

- **Ils dénoncent une perte pour l'agriculture**

M. Bouvet trouve dommage de construire sur cette parcelle très favorable à l'agriculture (terre fertile, terrain plat, facile à exploiter), « c'est un vrai terrain agricole dont l'exploitation ne pose pas de problèmes aux riverains ». Il propose des opérations urbaines plutôt sur des terrains plus pentus, plus difficiles à exploiter en agriculture, des opérations plus nombreuses et plus petites.

Parcelle cultivée et très bien entretenue, avec arbres fruitiers pour retenir la terre sur les talus.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

S'il est possible de déplorer la perte de cette parcelle agricole, il convient de rappeler que l'objectif du PLU est d'accompagner le développement de la commune : la mobilisation de certains fonciers agricoles est parfois nécessaire pour répondre aux objectifs de développement, notamment lorsque les disponibilités foncières offertes par l'enveloppe bâtie ne semblent pas suffisantes. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur a été réfléchie de manière à limiter l'étalement urbain et préserver au maximum les espaces agricoles et naturels. Le choix de cette parcelle résulte d'un arbitrage visant à concilier l'ensemble des contraintes, dans une logique d'équilibre. En effet, les choix de développement de la commune doivent aujourd'hui répondre aux exigences de la réglementation en vigueur (densification + resserrement des enveloppes bâties + limitation de la consommation d'espaces) et aux prescriptions du SCoT qui fixe des objectifs en matière de développement urbain, de diversification de l'offre de logements, de consommation foncière, de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (délimitation d'espaces potentiel de développement), de lutte contre l'étalement urbain. A cela s'ajoute la prise en compte des risques naturels, encadrés par le PPRI et le PPRN, et qui contraignent largement les choix de développement de la commune. La réalisation de projet sur des terrains plus pentus, plus difficiles à exploiter en agriculture pose également des questions d'accessibilité aux opérations et par conséquent des investissements qui peuvent être lourds pour la collectivité.

De plus, il convient de préciser que dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, la chambre d'agriculture n'a pas émis de remarques / observations / réserves sur l'ouverture à l'urbanisation de ce foncier : cette perte est donc considérée comme « acceptable » au regard des enjeux agricoles du territoire et des surfaces agricoles restantes.

Commentaire commissaire-enquêteuse

La réponse de la commune est claire sur les justifications du choix de cette zone AU. Il faut rappeler que la totalité de ce secteur était en zone AU, soit environ le double de ce que retient ce projet de révision, ainsi environ 9000 m² sont reclassés en zone agricole.

- **Ils s'inquiètent de la perte du cadre de vie et du patrimoine naturel**

Projet qui bouleverse le cadre de vie des habitants en sacrifiant l'un des plus beaux terrains de la commune et en sacrifiant le patrimoine naturel du chemin des Eymins sur lequel se promènent de nombreux habitants en toute tranquillité (familles avec enfants et poussinettes, des seniors...) ainsi

que le cadre champêtre de ce chemin qui est somptueux avec sa vue sur la vallée (ne respecte pas le PADD : « Préserver les chemins ruraux points d'ouverture au grand paysage »)
Comment un chemin PDIPR peut-il être déclassé ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Il n'est pas envisagé de déclasser le PDIPR. Les solutions d'accès seront réfléchies pour maintenir le cadre de vie et le patrimoine naturel.

Commentaire commissaire-enquêtrice

Je prends note de la réponse de la commune concernant le PDIPR et la préservation du cadre de vie et du patrimoine naturel, du chemin des Eymins.

• Et quel impact environnemental

Projet qui favorisera la pollution lumineuse et sonore.

C'est une parcelle cultivée depuis plus de 50 ans, bordée de ronciers favorisant ainsi l'existence d'une faune et une flore diversifiées.

Quel impact environnemental peut avoir une circulation quotidienne de + de 40 véhicules ?

Projet en contradiction avec les enjeux de notre époque : pollution, non-respect des espaces naturels, sans respect du principe de zéro artificialisation.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, le secteur de projet a fait l'objet d'une expertise écologique de terrain qui n'a pas relevé d'enjeux écologiques significatifs.

La circulation (quotidienne) de 40 véhicules aura nécessairement un impact environnemental.

Le projet respecte les principes de la loi Climat et Résilience comme le démontre le rapport de présentation.

En effet, d'après le registre des permis de construire communal, entre janvier 2011 et décembre 2020 (10 ans), la commune a consommé 25 232 m² dont 22 673 m² peuvent être considérés comme des espaces naturels agricoles et forestiers selon le caractère initial de la parcelle (occupation du sol et utilisation avant 2011). L'enveloppe foncière théorique de la commune pour la première tranche d'application de la loi s'élève à environ 11 336 m² (soit 1133 m²/an).

L'analyse rétroactive des autorisations d'urbanisme montre que la commune a d'ores et déjà consommé entre janvier 2021 et décembre 2024, 3866 m² d'espaces naturels agricoles et forestiers qui doivent être déduit de l'enveloppe de 11 336 m².

Le projet de PLU (2026-2037) prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 24 582 m² dont 14 674 m² d'espaces naturels agricoles et forestiers (correspondant aux 3 secteurs d'extension et à la partie du parking-relais zone Uv qui sera artificialisée), soit un rythme annuel de 1223 m²/an.

Ainsi, jusqu'en 2031, et en prenant en compte la consommation foncière déjà réalisée entre 2021 et 2024, se sont environ 11 204 m² d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui pourraient être consommés sur la première tranche d'application de la loi Climat et Résilience. Le projet de PLU s'inscrit bien dans la trajectoire de la loi puisqu'il permet une réduction de la consommation d'ENAF d'environ 50% à l'horizon 2031.

Le projet de PLU répond donc aux objectifs de sobriété foncière : cela a d'ailleurs été souligné l'avis de l'état et du SCoT.

Commentaire Commissaire-enquêtrice

Je note la réponse de la commune qui indique que, dans le cadre de l'évaluation environnementale, le secteur de projet a fait l'objet d'une expertise écologique de terrain qui n'a pas relevé d'enjeux écologiques significatifs. Rapport de Présentation tome 3 « Intégration des enjeux environnementaux dans les OAP :

L'OAP SECTORIELLE « CHAMP LE HAUT – SECTEUR MAIRIE»

Placé sous la Mairie et le centre de Champfleuri, le site de projet (parcelles B n°978 et B n°1049) se présente comme un vaste espace agricole d'environ 8 815 m² bordé de constructions au caractère « rural » (ancien corps de ferme et granges) sur sa frange Est. Il surplombe le chemin des Eymins qui le longe de sa partie Nord/Nord-Ouest. La topographie, en légère pente en direction du Nord-Ouest, la géographie et la configuration du site offre ainsi des vues remarquables sur le massif de la Chartreuse.

Une frange arborée qualitative marque la limite du secteur avec le centre de Champfleuri. De par sa localisation et sa superficie, le site de projet constitue un espace de densification intéressant qu'il convient de valoriser en cohérence avec le projet démographique de la commune. Au regard de ce contexte, le projet d'aménagement devra répondre à deux objectifs majeurs :

- Assurer une densification qualitative adaptée au contexte communal et permettre une diversification des formes bâties ;
- Maîtriser l'insertion paysagère du projet et gérer l'intégration urbaine et architecturale des futures constructions au sein de la trame bâtie existante ».

• Risques

Les deux virages situés sur le chemin des Eymins sont classés « Zone à risque » car il y a des risques d'éboulement.

Risques glissement de terrain ? inondation ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Une partie du chemin des Eymins est inscrit en zone rouge (inconstructible) :

- Risque de glissements de terrain ravinement et ruissellement sur versant (RGv) : le règlement du PPRn précise que les affouillements et exhaussements de sol sont interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.
- Risque de ravinement et ruissellement sur versant (RV) : le règlement du PPRn précise que les exhaussements sont interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.

Le règlement du PPRn précise que dans les zones interdites à la construction peuvent toutefois être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux [...] les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports routiers, de fluides, les ouvrages de dépollution) les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent , sous réserve que le maître d'ouvrage penne des dispositions appropriées aux risques y compris ceux créés par les travaux.

Il convient de rappeler que les services chargés de l'urbanisme et de l'application du droit des sols gèrent les mesures qui entrent dans le champ du Code de l'Urbanisme. En revanche, les maîtres d'ouvrage, en s'engageant à respecter les règles de construction, lors du dépôt d'un permis de construire et les professionnels chargés de réaliser les projets, sont responsables des études ou dispositions qui relèvent du Code de la Constructions en application de son article R.126-1. Le PPR définit donc des règles particulières de construction : ces règles ne peuvent être précisées à l'excès car elles dépendant non seulement de l'aléa mais aussi du type de construction et enfin parce que la responsabilité de leur application revient aux constructeurs.

Commentaire Commissaire-enquêteuse

Je prends note de la réponse de la commune qui confirme qu'une partie du chemin des Eymins est en zone rouge du PPRn, donc inconstructible, ce qui n'empêche pas les travaux

d'infrastructures si nécessaire et donc le renforcement de ce chemin s'il s'avère qu'il n'est pas suffisamment sécurisé pour accueillir les véhicules qui doivent y passer (voir aussi mon commentaire ci-dessus à la contribution « Pétition »)

- **Des inquiétudes quant aux eaux de ruissellement**

Le terrain de l'OAP est gorgé d'eau, en cas de pluie, les terrains et maisons situés en contrebas de l'OAP sont inondés ; le fait d'imperméabiliser au niveau de l'OAP risque d'augmenter les eaux de ruissellement et les inondations pour les maisons en contrebas.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Le terrain est inscrit en zone Bv au PPRn. Le règlement du PPRn précise pour les règles d'urbanisme, les constructions sont autorisées. Pour les règles de construction (qui ne relève pas du PLU) des adaptations de la construction à la nature du risque notamment protection des ouvertures et prévention contre les dégâts des eaux. Le PPRn recommande également qu'en cas de densification de l'habitat, il faut tenir compte des modifications des écoulements des eaux superficielles.

Le règlement écrit du PLU au chapitre « gestion des eaux pluviales » développe les règles suivantes : « *L'infiltration à la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.*

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou des risques, serait impossible ou nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage pour un usage privé, stockage et restitution vers un exutoire, ...) Tout aménagement réalisé doit assurer un écoulement efficace et direct des eaux pluviales, sans provoquer d'accumulation ni aggraver la situation hydrologique préexistante. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent être dimensionnés de manière à garantir une évacuation complète des eaux en 24 à 48 heures, afin d'éviter toute stagnation » L'objectif est de gérer le ruissellement le plus en amont possible afin de tout mettre en œuvre pour prévenir au maximum les risques d'inondation, mais aussi pour éviter toute saturation des équipements lors d'épisodes pluvieux intenses, induisant potentiellement des rejets d'eau directs dans les milieux.

Parallèlement le règlement du PLU impose un coefficient de pleine terre, dispositif le plus favorable à la biodiversité et à la perméabilité des sols. La mise en place de ce coefficient doit permettre de répondre à plusieurs objectifs : la préservation d'un cadre de vie, le maintien d'un équilibre entre densité urbaine et végétalisation, la garantie d'une perméabilité minimale des sols vertueuse au regard du cycle de l'eau.

Commentaire commissaire-enquêtrice

Je prends note de la réponse de la commune qui complète ainsi sa réponse développée au niveau de la contribution « Pétition ». Les dispositions prévues : l'utilisation la plus large possible de l'infiltration à la parcelle, la limitation de l'imperméabilisation et un bon dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales, sont de nature à protéger les habitations en aval de l'opération d'aménagement.

- **Des craintes sur la dégradation du patrimoine**

Sous la grange de M. Moyne, il existe une pièce d'eau qui serait alimentée par des canaux empierrés enterrés. L'aménagement d'un secteur construit au-dessus risque d'endommager ce patrimoine. Est-il possible de faire des investigations pour trouver ce patrimoine souterrain et le protéger ?

La commune est-elle au courant que le terrain est parcouru par des canalisations souterraines ?
Et s'il y a des travaux, que se passe-t-il ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

La Mairie n'a pas connaissance de canaux empierrés enterrés. Faisant partie d'un patrimoine privé, il n'est pas envisagé de réaliser des investigations supplémentaires.

Commentaire Commissaire-enquêteuse

Je recommande à la commune de se mettre en rapport avec le propriétaire ou les autres riverains ayant connaissance de ce réseau souterrain.

• **Craintes d'extension de l'urbanisation**

Craintes que l'urbanisation de ce secteur s'étende ensuite à la parcelle voisine (n°1552) actuellement classé agricole en Ap.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

A ce jour, et dans le cadre de ce document d'urbanisme, il n'est pas prévu d'ouvrir à l'urbanisation la zone Ap, qui ne représente pas une réserve foncière.

Commentaire Commissaire-enquêteuse

D'ailleurs la Chambre d'Agriculture, dans son avis, a indiqué que cette parcelle classée Ap (considérée comme zone agricole à forte valeur paysagère) « n'a pas vocation à constituer une réserve foncière long terme pour le développement urbain ».

• **Risque de nuisances sonores**

Les nuisances sonores, déjà perceptibles au niveau carrefour ch du Châtelard / RD 250, notamment dues aux véhicules montants, seront amplifiées avec l'augmentation du nombre de véhicules (M. et Mme Loro) ; dans tous les cas, il convient de trouver une solution pour éviter les nuisances sonores (mur antibruit, isolation phonique).

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Cette remarque dépasse le seul aménagement de la zone : la mise en place de mur antibruit pourrait apparaître comme disproportionnée. La mise en place d'une isolation phonique / acoustique dépend directement de la construction et de la volonté / besoin des propriétaires.

Commentaire Commissaire-enquêteuse

Je prends note de la réponse de la commune. Les nuisances sonores seront induites par les choix que la commune opérera au niveau de la desserte de la zone. Je recommande à la commune de se rapprocher des riverains lorsqu'elle étudiera les conditions d'accès à l'OAP.

➤ **Des propositions sont formulées par les habitants**

- Prévoir des opérations urbaines plutôt sur des terrains plus pentus, plus difficiles à exploiter en agriculture, des opérations plus nombreuses et plus petites.
- Trouver un autre accès à l'OAP, par exemple entre la mairie et Champfleuri en dessous de la mairie (proposition M/Mme Loro)
- Le CVL Champfleuri serait intéressé pour acquérir une partie de la parcelle pour avoir plus de place pour les enfants, (espace pour planter des tentes, créer des aires de jeux...), cette partie, la plus proche du centre de vacances, resterait inconstructible.
- La commune devrait acheter cette parcelle et faire des jardins partagés et réaliser ainsi un investissement écologique.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

La commune prend note de ces observations :

- Les choix de développement de la commune sont aujourd’hui contraints : ils doivent répondre aux exigences de la réglementation en vigueur (densification + resserrement des enveloppes bâties + limitation de la consommation d’espaces) et aux prescriptions du SCoT qui fixe des objectifs en matière de développement urbain, de diversification de l’offre de logements, de consommation foncière, de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (délimitation d’espaces potentiel de développement), de lutte contre l’étalement urbain. A cela s’ajoute la prise en compte des risques naturels, encadrés par le PPRi et le PPRn, et qui contraignent largement les choix de développement de la commune. La réalisation de projet sur des terrains plus pentus, plus difficiles à exploiter en agriculture pose également des questions d’accessibilité aux opérations et par conséquent des investissements qui peuvent être lourds pour la collectivité.
- Un accès au secteur d’OAP par le chemin situé entre la mairie et Champfleuri a été évoqué à plusieurs reprises par la commune. Celui-ci pourra encore être étudié : s’il s’avère pertinent, l’OAP sera alors modifiée.
- Aucune demande officielle n’a été formulée par la CVL Champfleuri.
- Le parc de logements de la commune est composé en grande majorité de logements individuels (notamment à Champ Le Haut) permettant à la population de disposer d’un espace de jardin. Il n’est donc pas nécessaire de développer ce type d’aménagement. Il semblerait plus pertinent de développer ce projet à Champ le Bas, à proximité des logements collectifs.

Commentaire Commissaire-enquêteuse

Je prends note des réponses de la commune, et renouvelle ma recommandation de se rapprocher des riverains, notamment pour les accès à l’OAP, étudier la proposition de Champfleuri...

➤ **Des questions supplémentaires**

- Parcelles concernées

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Les parcelles concernées par ce projet sont les parcelles B n°978 et B n°1049. Cette précision est inscrite dans le chapitre « Le site et son contexte » de l’OAP.

- Travaux pour l’élargissement de la voirie avec impact sur les impôts des champiots

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Cette question dépasse le seul cadre du PLU.

- Type de logements ? immeuble, maison individuelle, lotissement
- Nombre de logements ?
- Logements sociaux ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

L’OAP précise que le projet devra accueillir une diversité des formes urbaines : 4 logements individuels, 10 logements groupés, 6 logements collectifs / intermédiaire ; soit un total de 20 logements et une densité de l’ordre de 22 logements/hectare. Le projet de PLU n’inscrit pas de servitude de mixité sociale, outil permettant d’imposer la réalisation d’un certain pourcentage de logements sociaux sur des secteurs ciblés. La commune rencontrant des difficultés à attirer

les bailleurs sociaux qui se concentrent davantage sur les communes de taille plus importante, elle a souhaité afficher son objectif sans pour autant imposer aux porteurs de projet la réalisation de logements sociaux afin de ne pas bloquer les futurs projets.

- Comment passer d'une zone agricole à une zone constructible

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Pour répondre à cet objectif, une analyse du potentiel constructible a été réalisée selon une approche fine qui a permis de prioriser l'intensification urbaine c'est-à-dire la densification comme le prévoit la règlementation. Autrement dit, afin de s'assurer que les espaces ouverts à l'urbanisation dans le Plan Local d'Urbanisme permettent de répondre à l'objectif de développement retenu par la commune, une analyse de l'ensemble des disponibilités offertes par l'enveloppe urbaine, comme l'indique l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme a été réalisée. Ainsi, au sein des zones urbaines (U) du PLU, ont été identifiés :

- Les dents creuses qui représentent un potentiel constructible d'environ 7 logements
- Les divisions parcellaires potentielles qui représentent un potentiel constructible d'environ 7 logements

Ce potentiel constructible a été établi parcelle par parcelle et au cas par cas. Il tient compte des risques naturels éventuels, qui limitent la constructibilité de certains secteurs, de la configuration des terrains et de leur topographique qui ne permet pas toujours une densification des sites identifiés.

Par conséquent au vu des disponibilités foncières de l'enveloppe urbaine (qui restent peu nombreuses) et afin de répondre à l'objectif de développement que s'est fixé la commune, il est nécessaire d'ouvrir des secteurs en « extension » et par conséquent sur des espaces naturels, agricoles et/ou forestiers.

- Risques glissement de terrain ? inondation ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Cf, voir réponses ci-dessus.

- Installation de containers à déchets avec accès pour les camions poubelle ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Il s'agit d'une compétence communautaire : la commune est en point d'apport volontaire.

Commentaire Commissaire-enquêteuse

Je prends note des réponses de la commune aux questions supplémentaires, qui sont soit des éléments déjà traités, ou précisés dans le dossier de PLU et rappelés par la commune, soit des réponses qui n'entrent pas dans le cadre du PLU.

Concernant les containers à déchets, cette précision est indiquée dans le Rapport de présentation sur le type de container à prévoir dans les opérations d'aménagement : A compter de 10 logements, il est demandé de prévoir (sauf autorisation contraire des services d'instruction) la réalisation d'un point d'apport volontaire sur le tènement foncier de l'opération, accessible au véhicule de collecte. Les conteneurs qui composent les points doivent être aériens ou semi-enterrés.

A compter de 20 logements, la mise en place de conteneurs enterrés ou semi-enterré est obligatoire.

De plus, le PLU prévoit de réduire les déchets et d'encourager et organiser le compostage collectif via le règlement écrit.

IV.1.1.3 Observations de chaque contributeur pour l'OAP secteur Mairie

Afin que chaque contributeur retrouve ses observations détaillées sur le registre d'enquête, celles-ci sont résumées ci-dessous et classées par ordre chronologique. Les thèmes de ces contributions ont été classés et traités ci-dessus.

La commune a déjà répondu ci-dessus dans le cadre du regroupement par thématique. Cependant elle apporte quelques compléments de réponses selon les objets de ces contributions, notamment contributions n°23, 25 et 38.

- **Contribution n°1 - M. Bruno MOYNE - 285 ch des Eymins - OAP secteur Mairie**

Plusieurs observations sur l'OAP secteur Mairie : accès étroit, problèmes d'inondation et d'eaux pluviales, les risques pour le patrimoine et les canaux enterrés, densité trop importante voir sujet traité ci-dessus.

- **Contribution n°2 - M. Jean BOUVET - 306 ch des Eymins - OAP secteur Mairie**

Plusieurs observations sur l'OAP secteur Mairie : inquiétude sur l'augmentation de la circulation, le trafic, perte pour l'agriculture, densité trop et nombre de logements trop importants pour la commune.

- **Contribution n°7 - M. et Mme LORO – OAP secteur Mairie**

- Les propriétaires, 1 lotissement Le Châtelard, parcelle 1224, notent avec satisfaction la disparition de l'ER au carrefour du chemin du Châtelard et de la RD 250 dans le nouveau PLU. C'était un point important discuté avec Madame Villermain. Mais ils demandent quel est le projet et quel plan est prévu pour aménager ce carrefour.

- Ils notent l'absence de nouvel ER sur la parcelle, point vu avec Mme Villermain le 29/09/25 en mairie.

- ils expriment également de nombreuses réticences et craintes vis-à-vis de l'OAP secteur mairie :

- Accès à l'OAP qui pose des gros problèmes pour les travaux et ensuite pour les habitants.
- Risque que l'urbanisation gagne la zone Ap (parcelle 1552) actuellement en agricole.
- Risque de nuisances sonores à l'intérieur de la maison dont les pièces de vie (chambres...) donnent le long du chemin du Châtelard. Actuellement les propriétaires entendent déjà beaucoup les véhicules, notamment ceux qui montent, et ils désirent conserver la qualité de vie et limiter le bruit. Ils demandent de trouver une autre solution d'accès.
- Dans tous les cas, il convient de trouver une solution pour éviter les nuisances sonores (mur, antibruit, isolation phonique)
- De plus le croisement est impossible à certains endroits.
- Étant donné les dents creuses à Champ-le-Haut, est-il nécessaire de réaliser cette OAP ?
- Il serait souhaitable de trouver une autre solution d'accès : proposition, entre la mairie et Champ Fleuri, en dessous de la mairie.

- **Contribution n°10 - M. Bruno MOYNE – OAP secteur Mairie**

Propriétaire riverain de l'OAP Mairie

○ Opposition totale au projet d'OAP secteur mairie qui bouleverse complètement le cadre de vie des habitants, projet qui sacrifie l'un des plus beaux terrains de la commune. Le chemin des Eymins est un chemin sur lequel de nombreux habitants se promènent en toute tranquillité, familles avec enfants et poussette, seniors avec canne de marche. Le cadre champêtre de ce chemin est somptueux avec sa vue sur la vallée. On ne peut pas sacrifier ce patrimoine naturel. Ce chemin traverse notre propriété entre maison et grange.

Voir le PADD : « préserver les chemins ruraux. D'ouverture au grand paysage ».

- Il semble que les accès de ce lotissement soient prévus par le chemin des Eymins. Dans ce cas quel sera l'impact sur la circulation et les aménagements du chemin des Eymins ? Rien n'est indiqué à ce sujet dans le PLU. S'il doit y avoir de nouvelles constructions, prévoir les accès par le nord-est du terrain, c'est-à-dire par dessous la mairie ou bien entre la mairie et Champ Fleuri.
- **Contribution n°13 – OAP secteur Mairie - Courrier**
9 personnes arrivées indépendamment mais demandent à être reçues en même temps sur le sujet OAP secteur Mairie : Mmes Muriel SAURAT, Fabienne MOYNE-MERCIER, Régine PIERRARD, Frédérique CALVANO, MM. Jean BOUVET, Dominique SAURAT et un représentant de CVL Champfleuri. Puis M. et Mme PERROT se joignent au groupe.
- Ces habitants, riverains de l'OAP Mairie, s'opposent et rejettent en bloc ce projet.
- Ils demandent d'abord que la commune cherche ailleurs des terrains constructibles.
- Le CVL Champfleuri serait intéressé pour acquérir une partie de la parcelle (la plus proche du centre de vacances), pour avoir plus de place pour les enfants (mettre des tentes, créer des aires de jeux, etc.) cette partie resterait inconstructible.
- Comment la commune envisage-t-elle l'accès à ce secteur s'il demeure constructible ?
- Est-ce que le département est d'accord avec l'accès sur la route départementale 250 ?
- Comment un chemin PDIPR (Plan Départemental des Itinéraire de Promenade et de Randonnées) peut-il être déclassé ?
- La commune devrait acheter cette parcelle et faire des jardins partagés et réaliser ainsi un investissement écologique.
- Les objectifs de logement devraient être revus à la baisse sur tout le territoire communal : le projet de PLU qui prévoit un nombre de 40 logements est trop conséquent par rapport au PLH.
- Le terrain agricole est intéressant à garder pour l'agriculture, c'est un terrain fertile et plat, un vrai terrain agricole dont l'exploitation ne pose pas de problème aux riverains.
- Le terrain est parcouru par des canalisations souterraines. La commune est-elle au courant ? Et s'il y a des travaux, que se passe-t-il ?
- Le terrain de l'OAP est gorgé d'eau, en cas de pluie, les terrains en contrebas sont inondés.
- Comment la commune prévoit la sortie sur la RD ?
- Comment la commune envisage-t-elle d'aménager les chemins des Eymins et du Châtelard ou les voitures ne peuvent pas se croiser ?

Un courrier est déposé par M. et Mme Perrot, qui invite les habitants à une réunion le 13 novembre et qui reprend les arguments cités ci-dessus en ajoutant :

- Les risques de pollution lumineuse
- les risques pour la biodiversité, les ronciers périphériques avec faune et flore diversifiées
- l'impact environnemental d'une circulation quotidienne de plus de 40 véhicules
- les risques d'éboulement dans les 2 virages
- demande quel impact sur Champfleuri et les enfants accueillis.

- **Contribution n°17 – Mme Laure FAYEN – OAP secteur Mairie - Mail**
Concerne la possibilité de création de plusieurs logements au niveau du chemin des Eymins :
 - Quels sont les parcelles concernées ?
 - Où seraient les accès ?
 - Travaux pour l'élargissement de la voirie avec impact sur les impôts des champiots ?
 - Perte de qualité de vie pour les habitations proches de ces parcelles ?
 - Quel serait le type de logement immeuble, maison individuelle, lotissement... ?
 - Nombre de logements ?
 - Présence de logements sociaux ?
 - Comment passer d'une zone agricole à une zone constructible ?

- Risque de glissement de terrain ? inondation ?
- Installation de containers à déchets avec accès pour les camions poubelle ?
- Perte des espaces verts et de la biodiversité environnante ? Faune et flore ?
- Quel avenir pour cet itinéraire de promenade ? endroit calme et peu risqué du fait du faible passage de véhicule, un coin paisible, les vaches à côté, les fleurs, la vue, la verdure, le calme
- Quels réels bénéfices pour la commune ?
- Pourquoi créer plusieurs logements alors que la mairie ne souhaitait pas urbaniser, mais plutôt conserver une commune rurale, calme et végétale.
- Ce terrain pourrait être mis à profit pour des projets de jardins collectifs ou autres initiatives de développement durable où les champiots et les écoliers pourraient intervenir.

• **Contribution n° 18 – Gilles LENA et sa famille – OAP secteur mairie**

Est contre le projet pour les raisons évoquées ci-dessus :

- augmentation du trafic routier sur le ch des Eymins en raison de l'absence de commerces à Champ-le-Haut, risque potentiel de 40 véhicules pour 20 logements,
- atteinte à la tranquillité des riverains, d'une part chemin étroit sans pouvoir se croiser et carrefours dangereux sur la route départementale.

• **Contribution n° 20 – Pierre SINTUREL - OPA secteur Mairie – Mail**

Riverain du projet, exprime inquiétude liée au trafic routier supplémentaire induit par le projet chemin des Eymins :

- La grange qui fait l'angle a déjà été endommagée malgré le fait qu'un angle ait déjà été coupé, et risque d'augmentation des dégâts
- L'habitation n'a pas de fondations, des travaux précédents ont entraîné infiltration d'eau et fissures en raison des vibrations des engins de chantier, et donc risque lié à l'augmentation du trafic routier et du passage des engins de chantier.
- Projet en contradiction avec les enjeux de notre époque : pollution, non-respect des espaces naturels, augmentation des risques de ruissellement, sans respect du principe de zéro artificialisation.

• **Contribution n° 21 – Pétition – OAP secteur Mairie**

Pétition de 16 signatures déposées par les riverains du projet OAP Mairie et habitants propriétaires de maisons ou parcelles situées Chemin des Eymins, Chemin du Châtelard Haut, Chemin de la Mairie, Route des Sept Laux, Lotissement Le Châtelard et Montée de l'Eglise, dont plusieurs se sont déjà exprimés à titre individuel (voir ci-dessus).

Ce groupe d'habitants dépose un document de 16 pages + 2 pages de signatures + 6 pages concernant 2 attestations de témoins) qui énonce les risques liés à ce projet qui ne respecte pas les règles du Code de l'urbanisme, note son incompatibilité avec les documents supra-communaux, l'incohérence avec le PADD, les risques quant à la desserte et l'aménagement impossible du chemin des Eymins en raison du classement risque au PPRn. Voir le document joint.

• **Contribution n° 22 – M. et Mme Michel VALLEE – OAP secteur Mairie**

Habitants le lotissement Le Châtelard,

Note que ce projet fera disparaître un chemin tranquille, avec vue sur la vallée et la Chartreuse, utilisé par des randonneurs et marcheurs, familles, personnes âgées, enfants, etc. les premiers à subir les conséquences de ce projet polluant.

• **Contribution n° 23 – M. Jean Pierre ILLY - OAP secteur Mairie**

Note les dangers d'une circulation multipliée sur un chemin utilisé par les randonneurs, cyclistes, promeneurs...

Note l'affaissement du goudron à plusieurs endroits

Les terrains de chaque côté du champ sont gorgés d'eau qui ne permettent pas une évacuation rapide, où iraient les eaux pluviales en cas de construction ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Le règlement écrit du PLU précise au chapitre « gestion des eaux pluviales » les éléments suivants : *L'infiltration à la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.*

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou des risques, serait impossible ou nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage pour un usage privé, stockage et restitution vers un exutoire, ...)

Tout aménagement réalisé doit assurer un écoulement efficace et direct des eaux pluviales, sans provoquer d'accumulation ni aggraver la situation hydrologique préexistante.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent être dimensionnés de manière à garantir une évacuation complète des eaux en 24 à 48 heures, afin d'éviter toute stagnation.

Commentaire Commissaire-enquêtrice

Ce sujet est traité plusieurs fois ci-dessus.

Risque de danger pour la colonie voisine

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Les élus s'interrogent sur les risques que pourrait engendrer ce projet sur la colonie, au-delà de la circulation ?

Commentaire Commissaire-enquêtrice

D'où la nécessité de savoir où se situent les craintes des riverains.

La fréquentation de l'école est certes en baisse mais à l'avenir ? Que fera-t-on des nouveaux enfants arrivants ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Entre la rentrée 2020 et 2025 le nombre d'élève à l'école a diminué de 26% : une classe a fermé en 2020. L'école est donc en capacité d'accueillir de nouveaux élèves.

Commentaire Commissaire-enquêtrice

Je prends note de la réponse de la commune qui de plus démontre la nécessité de prévoir des logements permettant d'accueillir des familles de toute taille.

- **Contribution n° 24 – M. Bruno MOYNE - OAP secteur Mairie - Mail**

Propriétaire, habitant chemin des Eymin, alerte sur le risque et dégâts possibles pour sa maison et les dépendances (grange, remise etc.) bâti ancien traditionnel situé immédiatement en bordure du chemin : vibrations importantes dues aux passages des véhicules, camions de chantier, camions de poubelle etc. et des travaux de voirie, entraînant fragilisation des murs anciens, déjointement des matériaux, apparition de fissures.

- **Contribution n° 25 – OAP secteur Mairie**

Proposition d'enlever le bâtiment collectif de six logements pour mettre à la place un parking ; ceci afin d'augmenter le stationnement dont le nombre de places semble insuffisant au vu du plan et de l'impossibilité de se garer le long de la route, le fait d'enlever un bâtiment rendrait plus raisonnable le projet.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Le règlement du PLU impose la réalisation de 2 places de stationnement par logement. Le projet respecte la règle du PLU : pour les logements groupés (10 logements) les places de stationnement seront gérées sur la voirie ; pour le bâti collectif (6 logements) un parking spécifique est prévu ; pour les logements individuels (4 logements), les places de stationnement seront gérées directement sur l'unité foncière.

Commentaire commissaire enquêtrice

La réponse de la commune n'est pas précise : « *les stationnements des logements groupés seront gérés sur la voirie* » est en contradiction avec ce qui est indiqué dans le règlement qui indique : « le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques ». Pour les logements : « il est attendu deux places de stationnement par logement ». De plus « dans les opérations de lotissement, il sera exigé une place visiteurs pour 3 lots ». Il me semble utile de vérifier les places et possibilités de stationnement dans l'OAP.

- **Contribution n° 29 – M. et Mme PIERRARD Régine et Roger - OAP secteur Mairie - Courrier Habitants 446 ch des Eymards** a participé à la contribution n°13

Réitèrent des observations sur les accès dangereux, le chemin étroit et indiquent que le ch des Eymins a déjà subi des éboulements dans les deux virages ; le 1^{er} virage a dû être consolidé par un mur et le chemin pas stable semble de nouveau s'affaisser.

Inquiétude quant à l'accès au projet qui passe le long du mur de leur propriété.

La parcelle a toujours été cultivée avec des arbres fruitiers le long du talus pour retenir la terre, le terrain est inondé les jours de pluie, mais toujours très bien entretenue par l'agriculteur et un voisin.

- **Contribution n°31 – M. et Mme Isabelle et Fabrice CHOPARD – OAP secteur Mairie - Courrier**

Habitants 11 chemin du Châtelard Haut, ces propriétaires dénoncent le risque de perte d'un environnement serein, calme loin des nuisances urbaines, dans une commune calme et ancrée en pleine nature.

Le projet de l'OAP risque d'induire face à leurs propriétés un flux routier important, incompatible avec les caractéristiques du chemin du Châtelard, rendant dangereux la sortie de leur propriété. Chemin utilisé par piétons pour descendre au village, car la RD n'est pas sécurisée.

Inquiétude quant à la dévalorisation des deux maisons situées jusqu'à présent dans un environnement protégé, sans trafic bruyant et risqué, et qui va perdre ses avantages, le calme, la tranquillité et la sécurité.

La décision d'urbaniser ce secteur a des conséquences, pour les riverains, qui semblent sous-estimées, voire ignorées.

Reprennent les arguments développés plus haut : sécurité, risques G3, impact écologique, perte qualité de vie, nuisances sonores et visuelles.

- **Contribution n°33 - OAP secteur Mairie**

Doublon avec la contribution 21, dépôt de la même pétition avec en plus des copies du PPRn (9 pages) concernant les risques V1 ou V2 (ravinement et ruissellement sur versant) et G3 (glissement de terrain) affectant le chemin des Eymins et les terrains situés juste sous ce chemin.

- **Contribution n°34 – M. et Mme Irène et Jean-Pierre ILLY - OAP secteur Mairie**

Réitèrent des observations déjà exprimées concernant l'accès à l'OAP par des chemins étroits. L'élargissement du chemin du Châtelard au niveau du transformateur EDF est dangereux parce que cela implique d'enlever la végétation et les arbres qui maintiennent le talus. (un arbre a été cassé lors de la dernière tempête en automne 2025 et l'élagueur n'a pas enlevé la souche mais a gardé une partie du tronc et les racines pour maintenir le talus).

Les sorties sur la RD 250 sans visibilité.

Pas de transport en commun à Champ le Haut ce qui induit au moins 30 véhicules dans l'OAP. Le chemin du Châtelard, dans la partie basse dans la forêt est inutilisable en vélo pour l'instant.

- **Contribution n° 36 – M. et Mme LORO Marie-Pierre et Yves - OAP secteur Mairie - Courrier**

Sans revenir sur les nombreuses interventions et les points détaillés dans la note de la pétition, les propriétaires de la maison située à l'entrée du chemin du Châtelard souhaitent compléter les informations concernant l'accès, la sécurité des usagers des riverains, les nuisances auprès des riverains et la stabilité du sol.

Ils attirent l'attention sur le fait que le chemin ne peut pas être élargi en haut : leur propriété est située au-dessus du chemin du Châtelard (4 à 7 m), et les talus qui bordent le chemin sont très abruptes ; ils sont stabilisés uniquement par la végétation et notamment les grands arbres, d'autant plus que la présence d'eau à cet endroit fragilise les sols.

L'accès à leur dépendance à l'arrière de la maison se fait entre la maison et le haut du talus et ne peut pas se faire ailleurs.

Un peu plus bas, des déblais ont été déposés le long du chemin sur la parcelle 1603, mais ils ne sont pas stabilisés.

- **Contribution n° 37 – M. et Mme Patricia et Ruggiero BELGIOVINE - OAP secteur Mairie – Courrier**

Expriment leur opposition au projet et réitèrent les arguments de disparition du cadre de vie et de la sécurité des habitants ; chemin étroit, difficile d'accès avec des zones de risque. L'exemple récent de la circulation déportée sur le Truffat, lors des travaux effectués sur la RD était une vraie catastrophe : vitesse des voitures, route devenue dangereuse. Sur la montée de l'église malgré la pente et le fait que la route soit étroite et en sens unique, les voitures sont plus nombreuses et roulent beaucoup trop vite et risque d'augmentation du bruit déjà présent sur le parking.

- **Contribution n° 38 – M. et Mme SAURAT - OAP secteur Mairie – Mail**

Réitèrent leur ferme opposition au projet en raison des problèmes d'accessibilité, d'infrastructures, chemin trop étroit de 4 m de large ; risques géologiques et contraintes réglementaires ; problème de densité et précédent négatif : un projet similaire sur la parcelle B1552 a été abandonné précisément à cause de l'accessibilité par ce même chemin des Eymins, précédent majeur, démontre la persistance du problème d'accès et la pertinence de nos inquiétudes actuelles. Comment est-il possible que ce projet ait été abandonné et que le nouveau PLU ne le prenne pas en compte ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Jusqu'à cette contribution, la commune n'avait pas connaissance de ce projet qui a fait l'objet d'un CUb déposé en 2006.

Commentaire Commissaire-enquêtrice

Il est nécessaire que la commune s'informe des projets précédents sur ce secteur et se rapproche des riverains.

- **Contribution n° 39 – Mme Florence VERCEIL - OAP secteur Mairie – Mail**

Propriétaire habitant une maison patrimoniale aux Eymins s'inquiète des risques de nuisances notamment pendant les travaux et réitère l'ensemble des arguments développés ci-dessus :

- Risque d'endommager du bâti traditionnel et patrimonial
- 40 véhicules en plus sur un chemin trop étroit et à stationner
- Risque de saturation et de conflits, des embouteillages aux heures de pointe
- Chemin inadapté à l'augmentation de la circulation de véhicules d'urgence, à une rotation des services de voirie, déneigement, salage, gros véhicules...
- Propriété enclavée qui impose que les pompiers, livreur de fioul ou autres véhicules stationnent momentanément sur le chemin et bloquent donc le passage, situation gérable actuellement mais pas avec de nombreux véhicules et avec un sens de circulation
- Risque pour la sécurité des usagers, piétons, famille, poussette, randonneur, etc.
- Opération qui n'est pas qualitative
- Risque de pollution lumineuse.

IV.1.2 Autres observations à caractère individuel

Les contributions sont au nombre de 18.

Elles sont présentées par ordre chronologique selon leurs numéros sur le registre.

- **Contribution n°3 – RTE - Courrier**

Cette contribution en date du 21 octobre 2025, complète l'avis de RTE envoyé le 26/06/2025 à la DDT dans le cadre de la consultation des PPA et mentionné dans l'avis État :

Le dossier mis à l'enquête publique dans le cadre de la Révision du PLU de la Commune n'intègre pas les recommandations et prescriptions suivantes qui ont déjà été formulées :

- Mise à jour du plan et de la liste des servitudes I4 annexés au dossier PLU
 - Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité s'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Voir courrier joint.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Le dossier mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique n'a pas à intégrer les recommandations / prescriptions / remarques des Personnes Publiques Associées. La prise en compte des avis interviendra après la phase de consultation et avant l'approbation du dossier. Comme indiqué dans le mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées, la cartographie et la liste des SUP seront complétées en conséquence.

Commentaire Commissaire-enquêtrice

Le dossier soumis aux avis PPA et mis à l'enquête publique est le même. C'est au moment de l'approbation que le projet intègre, si nécessaire, les avis PPA et les observations du public. La commune indique qu'elle prendra en compte l'observation de RTE.

- **Contribution n°4 - Propriété MASCIAVE parcelle B1410, limitrophe de l'OAP Truffat 1,**

- Les propriétaires notent que les principes de l'OAP Truffat 1 (encadrement, maîtrise, rapport de compatibilité) sont louables mais les critères qui permettent de respecter ces principes sont peu précis, subjectifs, permissifs, absents peu ou pas quantifiés.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Les orientations d'aménagement s'appliquent en termes de compatibilité, ce qui laisse aux maîtres d'ouvrage une marge de manœuvre pour réaliser les actions ou opérations qu'elles prévoient, plus ou moins importante selon la nature des projets et le degré d'avancement des études. Autrement dit, la notion de compatibilité permet une application souple de la norme : il ne doit pas y avoir de contrariété majeure entre l'OAP et le projet.

La jurisprudence n'est pas encore fixée quant aux modalités d'application du rapport de compatibilité. D'une manière générale, les décisions rendues par les juges font clairement ressortir l'idée qu'il n'y a incompatibilité que si le projet concerné remet en cause une option fondamentale retenue dans une OAP. Il appartient aux services instructeurs d'apprecier la compatibilité du projet avec l'OAP.

- Il n'est pas imposé de respecter le schéma figurant sur l'OAP, on ne connaît ni la position ni la taille des constructions. Respecter l'esprit, comme indiqué p.5 de l'OAP, c'est subjectif.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Le schéma de principe de l'OAP précise bien la position des constructions : des logements groupés (*2) sur la partie la plus au Nord et un logement individuel sur la partie la plus au Sud. La commune n'a pas souhaité imposer la taille des logements (type T1, T2, T3 ...). Suite à cette remarque, et afin de limiter la volumétrie des constructions, la commune souhaite inscrire une règle d'emprise au sol : l'emprise au sol des constructions sera limitée à 30% de la surface du tènement (comme en zone Ub).

- La densification n'est pas quantifiée, mais adaptée au contexte environnant p.11 de l'OAP, donc c'est subjectif.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Le chapitre « Principe en matière de programmation » précise que « *le site de projet devra accueillir environ 3 logements dont 1 logement individuel et 2 logements groupés, soit une densité de 19 logements/hectare* ». En ce sens, la densité de l'opération est bien précisée.

- L'insertion des futures constructions dans le tissu pavillonnaire environnant (p.13) est un principe subjectif, pas de critères qualitatifs ni quantitatifs.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Le chapitre « Principe en matière d'intégration paysagère » précise que « *le projet doit tenir compte de la topographie du site qui s'accentue en direction de l'Ouest et de la vallée de l'Isère. Les constructions devront ainsi suivre la pente. Les abords du site de projet devront faire l'objet d'une attention particulière : situé en continuité avec l'espace agro-naturel, le traitement de la limite devra faire l'objet d'un traitement qualitatif donnant la priorité à la végétation.* » En sus des dispositions inscrites dans l'OAP, le règlement de la zone A Urbaniser s'applique : celui-ci prévoit notamment des règles en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions.

- Les règles de la zone AU sont insuffisantes concernant l'emprise au sol qui n'est pas réglementée (p.98 du règlement Zone AU chap.4.5), la surface de plancher n'est pas réglementée

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Suite à cette remarque, et afin de limiter la volumétrie des constructions, la commune souhaite inscrire une règle d'emprise au sol : l'emprise au sol des constructions sera limitée à 30% de la surface du tènement (comme en zone Ub).

- Les règles de hauteur (jusqu'à 8 ou 9 m au faîte p.96 règles zone AU chap. 4.1) jointes aux possibilités de construire sur limites séparatives pour des bâtiments accolés et construits simultanément (p.97 Règles Zone AU chap. 4.3) peuvent conduire à la construction de bâtiment de 20 m linéaires sur 8 à 9 m de hauteur au faîte sur le côté ouest sur toute la longueur de notre parcelle limitrophe à la parcelle 269. Ils demandent de retirer cette possibilité de construction en limite séparatives, en cas de construction simultanée de bâtiments accolés et d'augmenter le recul minimum à plus de 3 m.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Le règlement écrit de la zone AU limite la hauteur des constructions à 6 mètres à l'égout de toiture (soit une hauteur d'un rez-de-chaussée + 1 étage). Le règlement autorise uniquement l'implantation en limite en cas de construction simultanée, de bâtiments accolés ou pour s'accorder au mur aveugle d'une construction déjà en limite. En aucun cas, les constructions seront autorisées à s'implanter sur la limite séparative des parcelles B n°972 et B n°1410 : les constructions devront respecter un recul minimum de 3 mètres.

- La seule règle qui limite l'emprise au sol découle du traitement des espaces libres et du coefficient de pleine terre (p.101, zone AU chap.6.2). L'emprise au sol peut atteindre 60 % sur une unité foncière > à 1000 m², soit plus de 900 m² pour la parcelle 169.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Suite à cette remarque, et afin de limiter la volumétrie des constructions, la commune souhaite inscrire une règle d'emprise au sol : l'emprise au sol des constructions sera limitée à 30% de la surface du tènement (comme en zone Ub).

- Comment peut-on parler de maîtrise et d'encadrement de la densification ? si cela reste ainsi dans le PLU, comment un service instructeur de permis de construire peut-il empêcher une dérive des emprises au sol des futures constructions ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

La densification reste maîtrisée et encadrée puisque l'OAP indique le nombre de logements à réaliser ainsi que leur typologie. Parallèlement, le PLU réglemente la hauteur des constructions et inscrit un coefficient de pleine terre. Suite à cette remarque, et afin de limiter la volumétrie des constructions, la commune souhaite inscrire une règle d'emprise au sol : l'emprise au sol des constructions sera limitée à 30% de la surface du tènement (comme en zone Ub).

- Les propriétaires demandent si les riverains de l'OAP sont consultés pour valider ou au moins faire des observations sur le rapport de compatibilité et souhaitent être associés pour le projet sur l'OAP.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

A ce jour aucun permis de construire n'est déposé sur la zone. Il appartient aux services instructeurs d'apprecier la compatibilité du projet avec l'OAP. Les riverains sont consultés dans le cadre de la révision du PLU par les différentes modalités de concertation qui ont été mises en place. Dans le cadre d'un dépôt de permis de construire, il n'est pas prévu de consulter le public.

- Enfin, ils notent l'absence de règles sur l'implantation des dispositifs techniques perceptibles depuis une propriété limitrophe (risque de pollution visuelle et sonore) contrairement à celles

définies dans le PLU pour la perception depuis l'espace public (cf p.100 Zone AU chap.5.2 Dispositifs techniques) et ils demandent d'ajouter des règles dans le PLU.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Le règlement écrit du PLU prévoit : *Pour les accessoires et ouvrages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, cuve de stockage des eaux pluviales, ...) il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public. En ce sens, ils ne sont pas autorisés sur les façades donnant sur rue. 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.*

Afin de clarifier la règle, et que celle-ci s'applique à l'ensemble des façades, la commune prévoit de modifier la règle de la façon suivante : *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.*

Commentaire Commissaire enquêtrice

Il me semble que les réponses apportées par la commune sont de nature à rassurer et à satisfaire le propriétaire riverain de l'OAP Truffat 1. La lecture des dossiers et l'interprétation des règles ou prescriptions sont parfois difficiles à appréhender pour le public, et sont source d'inquiétudes.

Je note en outre que cette contribution permet de faire évoluer le règlement : la commune introduit une règle de limitation de l'emprise au sol des constructions comme en zone Ub (30% de la surface du tènement) ainsi que 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.

- **Contribution n°5 - Mme JOLY - parcelle A120 le long de la rue des Champs Elysées - Courrier**

Le terrain de Mme Joly est en zone inondable, elle dépose un courrier pour demander une révision du PPRI en raison des travaux réalisés (digues...).

RÉPONSE DE LA COMMUNE

La révision du PPRI est indépendante de la révision du Plan Local d'Urbanisme. L'élaboration ou la révision d'un tel document est prescrite par le préfet. Le PPRI fait partie des servitudes d'utilité publique : il est à ce titre annexé au PLU et s'impose de fait au document d'urbanisme.

Commentaire Commissaire-enquêteur

Je prends acte de la réponse de la commune et confirme que le PPRI est élaboré par l'Etat qui ne prévoit pas dans un proche avenir sa révision, même si des travaux ont été réalisés. Ces travaux ont pour objectif principal d'assurer la protection des zones déjà construites et situées en secteur inondable, pas pour ouvrir de nouvelles zones constructibles. Le PPRI est donc en cours de modification, permettant des évolutions sur le bâti existant, mais n'ouvrant pas de nouveaux secteurs constructibles.

• **Contribution n°6 - Mme TOURNOUD - parcelle 123 lieu-dit Le Châtelard**

Mme Tournoud a fait une première demande, lors de la concertation, pour obtenir une partie constructible sur le début de sa parcelle, entre les constructions déjà existantes. Cette demande a reçu une réponse négative de la part de la commune en date du 29 septembre 2025. Madame Tournoud réitère sa demande, de rendre constructible cette partie de la parcelle proche du chemin du Châtelard, entre les constructions déjà existantes.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

La parcelle B n°123 a été classée en zone agricole A dans le futur PLU. Cette parcelle ne peut accueillir que des constructions à vocation agricole. Il est en ce sens impossible de réaliser une construction à usage d'habitation. Cette parcelle se situe en extension de l'enveloppe urbaine existante : l'urbanisation future de la commune devant être assurée prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine, cette parcelle n'a pas été rendue constructible.

Commentaire Commissaire-enquêteuse

Je prends acte de la réponse de la commune. Ce choix de la commune correspond aux objectifs du PADD de limiter l'extension en dehors de l'enveloppe urbaine (les parcelles au-delà du chemin du Châtelard sont bien en dehors de l'enveloppe urbaine) densifier les secteurs choisis pour se développer comme les zones AU couvertes par des OAP (secteurs Mairie et Truffat). Je ne soutiens pas cette demande.

• **Contribution n°8 - M. Bruno BLETON - parcelle A354**

Propriétaire avec sa sœur de la parcelle A354, M. Bleton souhaite que le zonage au PLU précédent demeure, soit en zone AU, pour les raisons suivantes :

- L'usage agricole va s'arrêter.
- La parcelle est contiguë à des parcelles construites.
- Un accès existe et il était prévu une prolongation à cet accès.
- La parcelle est grande et peut être densifiée. Elle peut intéresser un opérateur pour des opérations mixtes.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

A travers la définition de son projet politique la commune s'est fixée pour objectif de « Maintenir le caractère villageois de la commune et préserver son cadre de vie », et ainsi « maîtriser sa croissance démographique pour rester un village à taille humaine ». Pour cela, la commune souhaite maîtriser les dynamiques de construction et accueillir environ 40 logements neufs sur la durée de vie du PLU qui a été établi sur 12 ans (2026-2037).

Pour répondre à cet objectif, une analyse du potentiel constructible a été réalisée selon une approche fine qui a permis de prioriser dans un premier temps la densification et de déterminer ensuite l'ouverture à l'urbanisation d'éventuelles parcelles en extension. La parcelle A n°354 est située en extension de l'enveloppe urbaine et est inscrite en zone violette au Plan de Prévention du Risque Inondation (zone inconstructible). Par conséquent, cette parcelle a été classée en zone A.

Pour rappel, ladite parcelle est inscrite en zone à urbaniser depuis 2006 et n'a jamais fait l'objet d'aménagement.

Commentaire Commissaire-enquêteuse

Je prends acte de la réponse de la commune et au vu de ses arguments ne peux pas soutenir la demande de M. Bleton, la zone violette du PPRI rend le secteur inconstructible.

- **Contribution n°9 - M. COULON - OAP Truffat 1**

Monsieur Coulon est le propriétaire de la parcelle de l'OAP, Truffa1, et souhaite des précisions sur les obligations ou orientations :

- Que signifie le terme « environ » pour le nombre de logements : environ 3 signifie-t-il 1, 2, 3, 4, 5... ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Cette notion « d'environ » est en effet sujet à interprétation, d'autant que les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent dans un rapport de compatibilité (il appartient aux services instructeurs d'apprécier la compatibilité du projet avec l'OAP). La commune propose donc de supprimer ce terme.

Commentaire Commissaire-enquêteuse

Je prends note de la réponse de la commune d'enlever le terme « environ » qui n'apporte rien à la nécessité de compatibilité d'un projet avec les prescriptions de l'OAP.

- L'emprise au sol n'est pas réglementée, seule l'obligation de surface de pleine terre limite l'emprise maximum des constructions, mais y a-t-il un minimum ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Suite à cette remarque, et afin de limiter la volumétrie des constructions, la commune souhaite inscrire une règle d'emprise au sol : l'emprise au sol des constructions sera limitée à 30% de la surface du terrainement (comme en zone Ub).

Commentaire Commissaire-enquêteuse

Je prends note de la réponse de la commune de fixer une limitation maximale pour l'emprise au sol des constructions (30% de la surface du terrain), mais pour répondre à la question, il n'y a pas d'emprise minimale fixée par le règlement.

- Est-on obligé de construire tous les logements en même temps, même si la parcelle est divisée en deux ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Le règlement écrit de la zone AU précise que « l'ouverture à l'urbanisation de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ». Cela signifie que la zone ne doit pas être urbanisée « au coup par coup » par des permis isolés sans vision d'ensemble. Cependant, cela ne veut pas dire obligatoirement que toutes les constructions doivent être réalisées simultanément, mais que l'aménagement doit être pensé globalement et présenté de façon cohérente. Autrement dit, il n'y a pas l'obligation de construire les trois logements en même temps (même si la parcelle est divisée) mais, il est nécessaire en revanche de présenter un projet global montrant comment les trois logements et les équipements seront intégrés dans l'ensemble de la zone.

Commentaire Commissaire-enquêteuse

Je prends note de la réponse de la commune de nature à satisfaire M. Coulon.

- **Contribution n°11 - M. Bernard PRUDHOMME**

Quelques remarques d'ordre général :

- Les rédacteurs du dossier devraient mieux respecter les règles de français en genre et en nombre notamment.

- Les numérotations des parcelles concernées sont trop petites.
- Le zonage (U, AU, N, A, Ap, etc.) pourrait être plus lisible.

Commentaire Commissaire-enquêteuse

Il me semble que la commune pourrait s'inspirer de cette remarque pour améliorer le dossier et le rendre plus lisible, les caractères trop petits sont difficiles à discerner.

- **Contribution n°12 - M. COULON en complément de sa contribution n°9 OAP Truffat 1**

Des questions complémentaires :

- En cas de réalisation de l'opération avec 3 logements, comme le projet doit être réalisé sous forme d'opération d'ensemble, quel délai peut-il s'écouler entre la réalisation de 2 premiers logements et un 3^{ème} plus tard ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Le règlement écrit de la zone AU précise que « l'ouverture à l'urbanisation de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ». Cela signifie que la zone ne doit pas être urbanisée « au coup par coup » par des permis isolés sans vision d'ensemble. Cependant, cela ne veut pas dire obligatoirement que toutes les constructions doivent être réalisée simultanément, mais que l'aménagement doit être pensé globalement et présenté de façon cohérente. Autrement dit, il n'y a pas l'obligation de construire les trois logements en même temps (même si la parcelle est divisée) mais, il est nécessaire en revanche de présenter un projet global montrant comment les trois logements et les équipements seront intégrés dans l'ensemble de la zone. Un permis d'aménager est caduc si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même pour le permis de construire.

- L'ambiguïté sur le terme « environ » permet-il de prévoir une opération comprenant seulement 2 logements ce qui ferait une densité de 13 logts/ha (cf OAP Truffat 2 qui prévoit 10 logts/ha) ; et tout en laissant la possibilité d'un 3^{ème} logement ultérieurement en accolant les 2 premiers.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Cette notion « d'environ » est en effet sujet à interprétation, d'autant que les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent dans un rapport de compatibilité : il appartient aux services instructeurs d'apprécier la compatibilité du projet avec l'OAP. La commune propose donc de supprimer ce terme.

Commentaire Commissaire-enquêteuse

La commune complète sa réponse et ses explications apportées à la contribution n°9 qui émanait de la même personne.

- **Contribution n°14 - M. MAGUILLI-PEYRAULT - propriétaire de la parcelle A655 avec ER1**

La parcelle A655 est couverte par une servitude ER1, pour aménagement de voirie.

Dans le cadre de l'aménagement de la grange attenante (parcelle 274) à la parcelle A655 en habitation, le projet prévoit 3 logements avec création de zones de stationnement : 3 en places couvertes dans le rez-de-chaussée de la grange, plus 3 places en extérieur, et place visiteurs.

Le propriétaire envisage d'utiliser la parcelle A 655 pour ce stationnement extérieur et demande la levée de la servitude ER1.

Le fait de regrouper les deux parcelles 274 et 655 permettrait de créer des ouvertures dans le mur Est de la grange, pour améliorer la luminosité et respecter la norme RE 2020.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Suite à cette remarque, et après la réflexion, la commune souhaite supprimer cet emplacement réservé.

Commentaire Commissaire-enquêtrice

Je prends acte de la réponse de la commune de supprimer l'ER1 qui devait être à l'origine pour un aménagement de voirie qui n'a plus lieu d'être.

- **Contribution n°15 – propriété ARMAND parcelle B4**

- Les propriétaires souhaiteraient savoir pourquoi cette parcelle et les trois attenantes sont en violet et les autres autour en bleu. Quelle est la cohérence et quelle est la justification ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Il convient de préciser que la carte du PPRn est indépendante du PLU : elle a été élaborée par les services du RTM et s'impose au document d'urbanisme. Le secteur ciblé par la demande est inscrit en zone BI's au PPRn, zone d'inondation en pied de versant. Le rapport de présentation du PPRn précise que « *Ce phénomène concerne essentiellement le secteur compris entre CHAMPALUD et BAS CHAMP. Lors de très forts épisodes pluvio-orageux ou bien lors de longues pluies océaniques durant les intersaisons, les eaux de débordements et les eaux de sources temporaires viennent s'accumuler derrière la RD523 et se bloquent temporairement [...] Le secteur des SOURCES et des JONCS sont souvent inondés [...] principalement à cause d'apport d'eau de ruissellement en provenance du versant du CHATELARD mais aussi des débordements plus rares du ruisseau des Eymins. De très fortes crues du ruisseau BRUYANT et du torrent des ADRETS pourraient également venir se stocker dans les zones planes au pied de leur cône de déjection respectif.* » La situation de ces parcelles par rapport au cône de déjection pourrait expliquer ce classement.

Cette parcelle est également impactée par le PPRI (zone violette).

Commentaire Commissaire-enquêteur

Je prends note de la réponse de la commune et confirme que cette parcelle est bien classée en zone violette au niveau du PPRn, il y a en fait 6 parcelles concernées par cette zone violette : B1207, 4, 727, 726, 1410 et 1417, alors que les parcelles autour sont classées en zone bleue. Le RTM, contacté, a indiqué que ces parcelles font office de zone de rétention de deux talwegs qui descendent des coteaux de Belledone, elles sont classées en BI's, le risque identifié est « Inondation en pied de versant » et dans le règlement du PPRn : zone violette inconstructible en l'état, destinée en tout ou partie à la régulation hydraulique ou/et à la construction d'ouvrages de protection. L'évolution de ce classement ne peut se faire qu'à l'occasion d'une révision du PPRn.

Un autre secteur un peu plus au nord, le long de la RD 523, est également concerné par la zone violette. Dans ce cas, le classement est BTs dont le risque identifié est « Crue des torrents et des ruisseaux torrentiels » et les parcelles concernées servent d'étalement torrentiel et de zone de dépôt.

Une visite sur place montre que les niveaux des terrains de ces deux secteurs sont en dessous du niveau des terrains adjacents et de celui de la route.

- Ils souhaiteraient avoir une révision du PPRI en raison des travaux et intervention sur l'Isère, ou au moins savoir quand cette révision pourrait intervenir.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRi ou PPRn) est un document de planification dédié aux risques naturels d'inondation. L'élaboration ou la révision d'un PPRI est prescrite par le préfet : cette procédure est donc indépendante de la volonté communale.

Commentaire Commissaire-enquêtrice

Même commentaire que pour la contribution n°5 : je prends acte de la réponse de la commune et confirme que le PPRI est élaboré par l'Etat qui ne prévoit pas dans un proche avenir sa révision, même si des travaux ont été réalisés. Ces travaux ont pour objectif principal d'assurer la protection des zones déjà construites et situées en secteur inondable, pas pour ouvrir de nouvelles zones constructibles. Le PPRI est donc en cours de modification, permettant des évolutions sur le bâti existant, mais n'ouvrant pas de nouveaux secteurs constructibles.

- Les propriétaires ne comprennent pas la réponse de la commune, justifiant le zonage en agricole du sol et non constructible du seul fait du classement en zone violette (réponse écrite reçue de la commune).

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Le secteur étant inconstructible au regard des risques naturels, un classement en ce sens a été privilégié.

Commentaire Commissaire-enquêterice

Le classement en zone agricole non constructible correspond au règlement du PPRn, ce n'est pas aberrant. Ce zonage peut évoluer en fonction de l'évolution du PPRn et du PPRI qui classe aussi le secteur en zone violette et en fonction des objectifs des futurs PLU.

- **Contribution n°16 – Mme M.Colette GAILLARD – parcelles A650 et 652 - Courrier**

La propriétaire demande que ses deux parcelles, au lieu-dit « Champalud », deviennent constructibles ou au moins en partie.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Le secteur étant inconstructible au regard du risque d'inondation, un classement en zone constructible des parcelles A n°650 et 652 n'est pas envisageable.

Commentaire Commissaire-enquêterice

Je prends acte de la réponse de la commune et confirme qu'il n'est pas possible de donner un avis favorable à cette demande, en raison du classement de ces deux parcelles en zone violette du PPRI (zone inconstructible en l'état).

- **Contribution n°19 – Damien DI NOTO et MONTOVSKI Marine - Courrier**

Propriétaires de la parcelle, n° OC 488 situé 731 Route de Tignieux, demandent le reclassement en zone U, de cette parcelle prévue en zone A, pour envisager une construction, de genre petite dépendance ou chalet léger, d'une emprise limitée, environ 30 m².

Projet qui respecte l'environnement, limite l'impact paysager et évite l'artificialisation excessive des sols

Le terrain plat ne nécessite pas de terrassement.

Les réseaux sont présents en bord de parcelle.

La construction envisagée reste discrète, de petite taille, parfaitement intégrée dans l'environnement.

Pas la constructibilité de l'ensemble du terrain, mais uniquement la possibilité d'édifier une structure modeste à vocation de dépendance.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

L'environnement agricole du secteur a conduit au classement en zone A de cette parcelle. Si le règlement écrit de la zone A développe des règles strictes en matière de constructibilité (il est notamment interdit de réaliser de nouvelles constructions à usage d'habitation), les constructions existantes à usage d'habitation peuvent évoluer. Il est notamment autorisé la construction d'annexes, dans la limite de 30 m² maximum d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscine). Les annexes non accolées aux habitations existantes, y compris les piscines, doivent être édifiées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

Commentaire Commissaire-enquêteuse

Je prends note de la réponse de la commune. Le secteur est éloigné de toute zone urbanisée et ne peut donc pas être classé en zone U. La commune précise qu'en zone agricole, les annexes sont autorisées dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, ce qui peut permettre au propriétaire de réaliser son projet..

- **Contribution n° 26 – ER n°1**

Est-il nécessaire de conserver l'emplacement réservé n°1 à Champ-le-Bas destiné à améliorer l'entrée de la rue des Champs-Élysées ? Serait-il possible d'envisager plutôt un petit parc ou un petit coin de verdure pour le bien-être des habitants du centre ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Suite à cette remarque, l'emplacement réservé n°1 sera supprimé.

Commentaire Commissaire-enquêteuse

Je prends note de la réponse de la commune, en précisant que l'ER1 était destiné à un aménagement de voirie (carrefour) et pas pour un petit parc ou un coin de verdure. D'ailleurs le propriétaire de cette parcelle n'envisage pas de construire à cet endroit mais plutôt d'en faire un espace de stationnement en traitement végétal.

- **Contribution n° 27 – M. Fabien BLACHON ER n°2 et 3**

Habitant 103 rue de la République, demande la suppression des emplacements réservés n° 2 et 3 qui n'ont plus lieu d'être au vu des travaux qui ont été faits cet été sur la route de Prapoutel. L'ER2, destiné à un parking est devenu une voie d'accès et l'ER3, pour création de chemin piéton, ne relie plus de voie publique et se termine en cul-de-sac.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Suite à cette remarque les emplacements réservés n°2 et n°3 seront supprimés.

Commentaire Commissaire-enquêteuse

Je prends acte de la réponse de la commune, puisque l'objet de ces ER n'existe plus.

- **Contribution n° 28 – MME BELLOT-GURLET Brigitte, au lieu-dit les chênes.**

Souhaiterait planter des habitations légères, style Tiny House ou yourte, hors-sol sans fondations en zone agricole, et souhaite que le règlement du PLU le permette.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Afin d'autoriser ce projet, il est nécessaire de créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) (sorte de micro-zonage) puisque les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la construction doit rester très limitée. La création d'un STECAL nécessite un passage devant une commission spécifique ainsi qu'un dossier de dérogation loi montagne : à ce stade de la procédure, il n'est pas possible d'inscrire un tel zonage.

Commentaire Commissaire-enquêteuse

Je suggère toutefois d'interroger la Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (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.

- **Contribution n° 30 – familles BOUCHET, BERT, MANOZ, FIDEZ – 236 route du Truffat - Courrier**

La demande concerne les parcelles B 397 et 398 qui ont été déclassées de UHA en A en raison de leur accessibilité particulièrement contraignante (réponse de la commune du 29 septembre 2025).

Les propriétaires souhaitent que ces parcelles soient classées de nouveau en constructible. Leur accès n'est pas plus dangereux ou plus difficile que pour l'OAP secteur Mairie, chemin des Eymins, où sont autorisés 20 logements. Ils demandent des explications sur les choix effectués par la commune pour le PLU.

La demande de constructibilité concerne aussi la parcelle B272.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Un CUb pour les parcelles B n°397 e B n°398 a été déposé le 12/11/2024 et a fait l'objet d'un refus le 07/01/2025 au motif principal que l'accès projeté au terrain ne garantit pas la sécurité publique et constitue un danger.

Concernant la parcelle B n°272, celle-ci se situe en discontinuité de l'enveloppe urbaine principale : son classement en zone agricole sera maintenu.

Commentaire Commissaire-enquêteuse

Je prends note de la réponse de la commune. L'État, interrogé par téléphone, a confirmé la difficulté d'accès de ces parcelles et leur maintien en zone A.

- **Contribution n° 32 – Mme Marie-Claude DUPUY, née MIGUET**

Demande pour la parcelle 320, située au lieu-dit le Feylet, classée en zone naturelle N au projet de PLU, un classement en zone agricole A pour permettre l'installation d'un jeune agriculteur.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Suite à cette demande la parcelle C n°320 sera inscrite en zone A.

Commentaire Commissaire-enquêteuse

Je prends acte de la réponse de la commune pour un changement de zonage en zone A adapté à la demande.

- **Contribution numéro 35 – M. POURTIER Christophe – OAP Truffat 1**

Ce riverain de l'OAP se renseigne sur les places de stationnement prévues dans l'OAP Truffat 1 et l'impact sur le parking situé juste au-dessus. L'OAP prévoit 3 logements environ. Le règlement de la zone AU prévoit : « il est attendu 2 places de stationnement par logement » et « dans les lotissements, il sera exigé une place visiteurs pour 3 lots ». Comme l'OAP ne fera pas forcément l'objet d'une procédure de lotissement il propose une rédaction un peu différente dans le règlement : « dans les opérations d'au moins 3 logements, il sera exigé une place visiteurs pour 3 logements ».

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Suite à cette remarque, la commune souhaite modifier la règle et retenir la proposition rédactionnelle de Monsieur Pourtier.

Commentaire Commissaire-enquêtrice

Je prends note de la réponse de la commune. En effet, il est préférable de lier le nombre de places de stationnement visiteurs au nombre de logements plutôt qu'au nombre de lots d'un lotissement qui est une procédure d'aménagement.

IV.2 *Observations complémentaires Commissaire-Enquêtrice*

En complément des observations faites par le public pendant l'enquête, voici quelques questions et observations soulevées à la lecture du dossier ou lors de mes entretiens avec le public :

IV.2.1 Zones AU et OAP

- **OAP Secteur mairie**

En complément des observations des riverains.

Dans le règlement il est dit « Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate des zones AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ». Est-ce que la municipalité considère que le chemin du Châtelard et le chemin des Eymins ont la capacité suffisante actuellement pour desservir un ensemble de 20 logements, dans une commune dont les habitants sont dépendants de la voiture pour leur déplacement. Les chemins sont étroits et ne permettent pas à des véhicules de se croiser. Et sinon quelles sont les mesures envisagées par la commune pour rendre l'accès à la zone AU sécurisé ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Suite aux nombreuses observations et remarques concernant l'accessibilité au site de projet, la commune envisage d'inscrire cette zone à urbaniser comme une zone « AU stricte » comme le prévoit l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme : « *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.* » La commune disposera alors d'un délai de 6 ans pour réaliser une modification de son PLU afin d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation, laissant ainsi le temps à la collectivité d'étudier plusieurs possibilités d'accès (mise en place d'un sens unique de circulation avec une entrée par le bas et une sortie par le haut, réalisation d'un nouvel accès entre le centre Champfleuri et la Mairie ; ...).

Commentaire Commissaire-enquêterice

Je prends acte de la réponse de la commune. Ce sujet est également traité ci-dessus dans les contributions du public.

- OAP sectorielles

Quelles sont les possibilités de proposer un échéancier pour les OAP ? Comment indiquer dans le PLU dans quel ordre les ouvrir à l'urbanisation. Et sur une même OAP (celle de la mairie) est-il possible d'ouvrir par tranche ? et cela a-t-il un intérêt ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

L'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme précise que « *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, 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* ». Il s'agit donc d'une obligation réglementaire. Le document OAP précise ainsi que sur la première tranche d'application du PLU, c'est-à-dire de 0 à 6 ans, les deux OAP du Truffat devront se réaliser. Ce n'est que sur la deuxième tranche d'application du PLU, c'est-à-dire de 6 à 12 ans, que l'OAP de la Mairie pourra se réaliser. Il est en sus, possible de phaser les opérations, et donc de réaliser par tranche l'OAP de la Mairie. Cependant, ce phasage ne doit pas remettre en cause la cohérence globale du projet.

Commentaire Commissaire-enquêterice

Je prends note de la réponse de la commune, l'échéancier se trouve effectivement dans le document OAP. De plus, l'OAP secteur de la Mairie va être inscrite en AU stricte, permettant d'étudier tous les points qui ont été soulevés par les riverains en attendant l'ouverture effective par modification ou révision du PLU.

- OAP Truffat 1 et 2

Que signifie 3 logements environ dans les OAP Truffat 1 et 2 ? Dans quelle limite une opération serait-elle compatible ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Cette notion « d'environ » est en effet sujet à interprétation, d'autant que les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent dans un rapport de compatibilité. Il appartient aux services instructeurs d'apprecier la compatibilité du projet avec l'OAP. La commune propose donc de supprimer ce terme.

Commentaire Commissaire-enquêterice

Je prends acte de la réponse de la commune, ce sujet a été traité ci-dessus dans les contributions 9 et 12.

- OAP Truffat 2

Pourquoi l'OAP Truffat 2 ne propose pas une densité plus importante, alors que sa surface est plus importante que Truffat 1 ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

La surface de l'OAP Truffat 2 représente une superficie plus importante que l'OAP Truffat 1. Cependant, la topographie du site, les accès à réaliser ainsi que la prise en compte des risques naturels, limite la densification du site. C'est pourquoi, malgré une surface plus importante, l'OAP Truffat 2 est moins dense que l'OAP Truffat.

Cette OAP est située sur un terrain très en hauteur par rapport à la RD 250a, comment peut se faire l'accès ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Comme indiqué dans l'OAP (schéma de principe et partie écrite), il sera nécessaire de réaliser un accès à partir de la RD250a. Une attention particulière devra être portée sur l'insertion de cette nouvelle voie avec la route du Truffat afin d'assurer une visibilité suffisante de cette nouvelle entrée/sortie : la réduction du talus afin d'ouvrir le champ de vision est à envisager.

Commentaire Commissaire-enquêteuse

Je prends note de la réponse de la commune, en effet, la zone sud de l'OAP est bordée par un torrent dont les rives sont affectées par le PPRn et des risques de crues torrentielles et ravinement et ruissellement sur versant, induisant une zone inconstructible. De plus l'accès est difficile depuis la RD. En raison de ces deux éléments, l'Etat, dans son avis, conseille de retirer cette OAP. La commune est bien consciente des travaux nécessaires pour assurer la desserte en toute sécurité. Le département sera amener à donner son aval lors de la demande de projet d'aménagement.

- Règlement zone AU emprise au sol

Pourquoi l'emprise au sol n'est pas réglementée en zone AU comme en zone Ub ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

La densité des opérations étant encadrée par les OAP, la commune n'a pas jugé nécessaire d'inscrire une règle d'emprise au sol, d'autant qu'un coefficient de pleine terre est également inscrit. Suite à cette remarque, et afin de limiter la volumétrie des constructions, la commune souhaite inscrire une règle d'emprise au sol : l'emprise au sol des constructions sera limitée à 30% de la surface du tènement (comme en zone Ub).

Commentaire Commissaire-enquêteuse

Je prends note de la réponse de la commune mais considère effectivement que les OAP sont encadrées par des dispositions qui vont définir de fait l'emprise des bâtiments. Une emprise au sol de 30%, adaptés pour les secteurs Truffat est peut-être trop contraignante pour l'OAP secteur Mairie, voire même pour Truffat 1 si les propriétaires envisagent une construction de plain-pied.

- Règlement zone AU coefficient de pleine terre :

Est-ce que le coefficient de pleine terre s'applique à l'ensemble de l'OAP ou suite à découpage sur chacune des parties ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Le coefficient de pleine terre s'applique à chacune des parties.

Commentaire Commissaire-enquêteuse

Je prends note de la réponse de la commune, qui apporte une réponse à une question posée lors d'une permanence.

IV.2.2 Règlement

- Zones Ua et Ub1 :

Pourquoi ce choix d'interdire les hôtels et la restauration le long de RD 523 ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

La commune n'a pas jugé nécessaire d'autoriser les hôtels : il s'agit d'une destination qui ne semble pas adaptée à l'armature territoriale.

La restauration est autorisée en zone Ua mais interdite en zone Ub1, zone qui se dessine autour des espaces pavillonnaires et résidentiels de la commune. Cette typologie de construction peut entraîner des nuisances : c'est en ce sens qu'elle n'a pas été autorisée

- Zone Ut

Est-elle destinée à se densifier ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

La zone Ut identifie spécifiquement le centre de loisirs et de vacances de Champfleuri. Le centre a été inscrit dans une zone particulière afin de disposer d'un règlement propre qui tienne compte de l'activité et permette son évolution. L'objectif de ce zonage est donc de maintenir la vocation du site : les bâtiments peuvent évoluer et de nouvelles constructions peuvent être réalisées dans le respect des règles du PLU.

- Zone Ui

Pourquoi dans une zone d'activités ne sont pas autorisés la restauration et les services avec accueil de clientèle ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Les zones Ui et Uia sont des zones dédiées aux activités économiques du territoire (activités industrielles et artisanales). Par conséquent, les destinations et sous-destinations autorisées sont spécifiquement ciblées, les activités développées devant répondre avant tout aux besoins des entreprises des secteurs primaire et secondaire. Ainsi, en cohérence avec la vocation de ces zones, seuls sont autorisés les commerces de gros, les industries, les entrepôts et les bureaux.

Il convient de rappeler les principes poursuivis par le SCoT en matière économique et commerciale. Le SCoT identifie la ZAE de Champ 7 Laux comme espace économique dédié d'enjeu stratégique. Cette qualification doit amener une vigilance particulière pour que seules les activités économiques y soient implantées, et en particulier celles qui ne sont pas compatibles avec la proximité de l'habitat. Par conséquent, la restauration et les services avec accueil de clientèle sont interdits en zone d'activités.

- Zone Ua

Les dépassés de toiture ne sont pas réglementés pour les annexes : ça peut poser des problèmes de voisinage si ce n'est pas interdit le long des limites séparatives comme pour les bâtiments principaux.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Suite à cette remarque la commune souhaite compléter le règlement écrit en précisant que les dépassés de toiture sont interdits sur limites séparatives.

- Dans toutes les zones

Les articles 6 sont à compléter pour les clôtures.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

La commune ne souhaite pas revoir les règles concernant les clôtures.

- Stationnement vélo
15% de l'effectif pour les bureaux, n'est-ce pas trop peu ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Cette règle est issue de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments qui détermine le seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos.

- Zonage

Pourquoi sont exclues de la zone Ub1 certaines parcelles construites le long de la RD 523, par exemple en face du lotissement des Sources ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Les constructions établies le long de la RD523, en face du lotissement des sources n'apparaissent pas comme un ensemble bâti constitué, les constructions, au nombre de 4, sont éloignées les unes des autres. De plus, ces constructions sont inscrites en zone violette du PPRI.

Et pourquoi ce trait en travers chemin de la Scie, par rapport au PLU actuel ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Les élus n'ont pas compris cette question et ne peuvent y répondre.

Commentaire Commissaire-enquêteuse

Je prends note des réponses de la commune. Ces questions sont destinées à une meilleure compréhension des choix communaux et la commune a apportées les précisions demandées, notamment concernant les choix en matière de destinations dans les zones Ua, Ub et Ui.

La réglementation des dépassés de toiture pour les annexes sont de nature à éviter des contentieux entre voisins.

Concernant les clôtures, les articles sont à compléter par la date de la délibération, texte en rouge dans le règlement.

Quant au chemin de la Scie, il s'agit d'un nouveau découpage parcellaire suite à la vente d'un terrain

V- AVIS DE LA CDPENAF

Avis en date du 30 juillet 2025

La commission est saisie par la commune au titre de l'article L.151-12 du CU concernant les dispositions du règlement du PLU sur les possibilités d'évolution (extensions et annexes) des habitations situées en zones naturelles, agricoles et forestières.

La commission s'auto-saisit du projet de PLU, au titre de l'article L.153-17 du CU sur la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La CDPENAF émet un avis simple favorable :

- D'une part concernant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus dans le PLU ;
- D'autre part concernant les possibilités d'évolution (extension et annexes) des habitations situées en zones naturelles, agricoles et forestières telles que définies dans le règlement du PLU.

Commentaire CE

La commission n'a pas donné d'avis sur les deux bâtiments pouvant changer de destination, situés en zones N et A.

VI- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

La commune a consulté les PPA en juin 2025.

Huit avis ont été rendus dans les délais et joints au dossier d'enquête : la Préfecture au nom des différents services de l'État, le Département de l'Isère, la Communauté de communes le Grésivaudan, le SCoT de la Grande région de Grenoble, la CCI, la Chambre d'Agriculture, NaTran, l'INAO, et l'avis RTE produit dans le cadre de l'enquête publique mais traité ici.

VI.1 La Préfecture au nom des différents services de l'État

Avis en date du 18 septembre 2025

L'Etat émet un avis favorable

Le projet de PLU présente un travail réglementaire de qualité.

Il est à ajuster sur l'affichage des risques naturels.

Sur le plan du parti d'aménagement, certains choix pourraient être revus, afin à la fois :

- d'optimiser le foncier lié à la création des logements neufs, (en terme de sobriété et de protection de la nature ordinaire de Champ-le-Haut),
- et de répondre au besoin (exprimé dans le diagnostic) de création de logements autres que de la maison individuelle isolée.

Densité en logement et densité des OAP

Le ratio proposé par le PLU (50% de logements individuels et 50% de logements collectifs) ne répond pas aux attentes du SCoT (60% d'habitat individuel et 40% autre formes d'habitat), ni au PLH du Grésivaudan qui constate une sur-représentation du logement individuel. Le diagnostic même du PLU relève un manque de logements de petites tailles et les opérations de logements isolés consommatrices d'espace sur les 10 dernières années.

Les 3 OAP sont très peu denses (en moyenne 17 logts/ha) et le PLU privilégie l'habitat individuel dans les dents creuses.

Ainsi pour répondre à la fois aux enjeux de mixité de l'habitat et de gestion économe du foncier, il serait pertinent que le PLU renforce la densité des OAP et propose, dans les dents, creuses, des alternatives au logement individuel isolé.

REONSE DE LA COMMUNE

Le potentiel constructible au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses et divisions parcellaires) a été établi parcelle par parcelle et au cas par cas. Il tient compte des risques naturels éventuels, qui limitent la constructibilité de certains secteurs, de la configuration des terrains et de leur topographie qui ne permet pas toujours une densification des sites identifiées. Au vu de la superficie de ces disponibilités foncières, qui restent de "petite taille" inférieures à 1200 m²) et des tendances observées au cours des dernières années, la

construction de logements individuels a été privilégiée. En ce sens, le potentiel constructible des dents creuses et des divisions parcellaires ne sera pas revu.

En ce qui concerne les OAP, la programmation et la densité des futures opérations a été définie selon le contexte urbain environnant. Sur les secteurs du Truffat, qui s'insèrent dans un environnement à dominante résidentiel, les programmations attendues privilégient les logements individuels et groupés. Sur le secteur de la Mairie, une plus grande diversité des formes urbaines et une densité plus importante sont attendues, la superficie du secteur permettant la réalisation d'un programme de logements plus conséquent.

Commentaire Commissaire-enquêtrice

Les nouveaux PLU ne doivent pas se faire en référence aux « tendances observées au cours des dernières années » notamment la conséquence ainsi justifiée : « la construction de logements individuels a été privilégiée ».

Et la « densité des futures opérations » ne doit pas forcément être définie « selon le contexte urbain environnant ».

Ce serait faire fi de toutes les évolutions en matière d'urbanisme sur la limitation de l'étalement urbain en constatant la consommation excessive justement de ces dernières années.

Les communes rurales – au sens de l'Insee – représentaient 65 % de la consommation d'espace entre 2014 et 2020, pour seulement 20,8 % des nouveaux habitants et 29 % des nouveaux ménages. Exonérer les territoires ruraux de toute contrainte, au motif que c'était comme ça avant, n'est donc pas pertinent.

La commune pourrait prendre en compte l'avis de l'Etat sur ce sujet.

- **Parti d'aménagement**

L'OAP Truffat 2 n'est pas opportune du fait de sa localisation en coteau (desserte risquée depuis la RD), de sa connexion avec l'espace naturel sus-jacent, de la faible densité de logements proposée. De plus, l'inventaire écologique du cours d'eau qui longe la zone lui impute un rôle écologique important en tant que corridor biologique et zone refuge pour la biodiversité.

La partie sud est inconstructible du fait du risque identifié au PPRN (crues torrentiels, ravinement et ruissellement sur versant).

L'OAP Truffat 2 serait à abandonner en rebasculant les 3 logements prévus dans les autres OAP pour les densifier.

REPONSE DE LA COMMUNE

La commune souhaite maintenir la zone AU sur le secteur Truffat 2 et ne souhaite pas densifier davantage les autres OAP.

Commentaire Commissaire-enquêtrice

L'avis de l'Etat paraît, en partie justifié dans le sens où l'accès est en effet difficile. La parcelle est cultivée, l'OAP ne prévoit que 3 logements, qui n'ont même pas besoin d'être compensés, si la commune ne souhaite pas densifier les autres OAP, puisqu'elle est déjà en surconsommation prévisionnelle de logements d'après le PLH. Mais l'opération qui ne prévoit justement que 3 logements n'aura qu'un faible impact (voir dans doc Evaluation environnementale) et c'est au moment de la réalisation que l'accès sera étudié, le département n'a pas formulé d'opposition.

- **Affichage des risques naturels**

Concernant les bandes de précaution à l'arrière des digues, considérées en zone d'aléa très fort en raison de l'exposition élevée en cas d'évènement :

Si la délimitation des bandes de précaution à l'arrière des digues de l'Isère ne semble pas présenter d'enjeu au regard du zonage réglementaire découlant du PPRi Isère Amont, il convient d'analyser les ouvrages des torrents affluents. Les bandes de précaution à l'arrière des ouvrages des torrents affluents doivent être traduits réglementairement sur le règlement graphique et écrit. Les bandes de précaution potentielles à l'arrière des digues des torrents sont à traduire en zone RT. Il est recommandé de faire référence aux règles du PPRn pour les règles sur les digues des torrents. Le rapport de présentation doit exposer les éléments de diagnostic et justifier des règles applicables à ces zones

Par ailleurs, il convient, dans le rapport de présentation de corriger les dates d'approbation du PPRi et du PPRn et de joindre en annexe la planche nord du PPRi correspondant à la commune.

REONSE DE LA COMMUNE

L'affichage des risques sur le règlement graphique sera revu.

Le rapport de Présentation TOME 1 sera complété dans la partie 10.1 "Les risques naturels" de l'Etat Initial de l'Environnement, en apportant des éléments vis-à-vis des ouvrages de protection contre les risques naturels et notamment l'identification des digues.

Les dates d'approbation du PPRi et du PPRn seront corrigés dans le rapport de présentation.

Commentaire Commissaire-enquêteur

Je note que la commune intégrera les modifications demandées dans le règlement graphique et dans le Rapport de présentation tome1.

La planche nord du PPRi Isère, sur laquelle figure la commune, a bien été ajoutée pour le dossier d'enquête.

• Assainissement

La rédaction des articles "Desserte par les réseaux" doit être revu. Il convient de distinguer les zones définies en assainissement collectif où le raccordement au réseau de collecte est obligatoire et les zones définies en assainissement non collectif où un système d'assainissement individuel doit être mis en œuvre.

REONSE DE LA COMMUNE

Le règlement écrit du PLU dans son article 9.2 Assainissement des eaux usées, précise que "Toute construction, installations et aménagements occasionnant des rejets d'eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, dès lors que le projet est desservi par le réseau [...] Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pourra être autorisé, à condition de respecter la réglementation en vigueur et notamment les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC."

Commentaire Commissaire-enquêteur

Il me semble que le règlement du PLU est suffisamment clair en ce qui concerne l'assainissement.

• Mobilité

Le rapport de présentation doit analyser les flux de circulation prévisibles appelés à franchir les passages à niveau : la commune comprenant un passage à niveau (PN n°32a), le diagnostic doit être complété par cette analyse.

Les annexes du PLU doivent indiquer, pour information, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres et concernés par des prescriptions d'isolation acoustique. L'arrêté de

classement sonore pour la commune est le n°38-2022-04-15-00007, il convient d'ajouter les annexes de cet arrêté.

REONSE DE LA COMMUNE

La commune ne dispose pas de passage à niveau : la RD10 qui traverse la voie ferrée passe au-dessus de l'ouvrage.

L'arrêté n°38-2022-04-15-0007 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère est bien présent en annexe du PLU.

Commentaire Commissaire-enquêterice

Je prends bonne note de la réponse de la commune qui n'a pas de passage à niveau sur son territoire.

Par contre, si l'arrêté de classement sonore visé ci-dessus figure bien dans les annexes du PLU, les annexes de l'arrêté sont bien manquantes, et il conviendrait de les ajouter comme le demande l'Etat.

- **Bilan besoin/ressource en eau potable**

La création d'environ 40 logements neufs sur la durée du PLU va engendrer une augmentation modérée de la population. Cependant, le bilan besoin/ressource futur à l'horizon 2035 présente en situation de pointe, des besoins qui mobilisent 122% de la ressource (tableau 20 à la page 141 du RP Tome 1). Il n'est pas précisé comment est établi ce bilan, si l'évolution de la ressource est prise en compte ou si le bilan futur est calculé en considérant la ressource disponible actuellement.

De plus, le document n'évoque pas de manière précise les solutions envisagées sur ce territoire pour pallier le manque d'eau à venir, ressource gérée par la CCLG, gestionnaire d'eau potable.

Le rapport de présentation pourrait être complété pour préciser si l'évolution de la ressource en eau est prise en compte dans le bilan besoin/ressource futur, ainsi que par les solutions envisagées face à une situation de déséquilibre quantitatif futur.

REONSE DE LA COMMUNE

Le Rapport de Présentation – Tome 1 sera complété dans la partie 4.4.4 « Bilan Ressources/Besoins » de l'État Initial de l'Environnement, afin de préciser la méthodologie d'élaboration du bilan.

Ce complément intégrera notamment la prise en compte de l'évolution de la ressource dans la projection des besoins futurs.

Commentaire Commissaire-enquêterice

Je note que la commune complètera le Rapport de présentation dans le sens demandé.

- **Servitude d'utilité publique**

La commune est concernée par 4 lignes aériennes de transport d'électricité : 1 de 225kV et 3 de 63kV.

Il faut ajouter, dans la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur la commune (RTE + adresse dans l'avis).

Pour les données cartographiques il convient de se reporter aux données déposées sur Géoportail de l'urbanisme.

La commune est aussi impactée par un ouvrage de transport de gaz haute-pression appartenant à NaTran.

La présence et les informations sur les servitudes I3 et I1 des ouvrages Natran sont signalées dans les dispositions générales du règlement écrit.

Il conviendrait de compléter ces éléments en rappelant :

- l'obligation d'informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de ces ouvrages
- la réglementation anti-endommagement en rappelant le site du guichet unique des réseaux pour les DT et DICT.

Le détail de la servitude d'implantation I3 est mentionné également dans le règlement écrit. La liste de SUP pourrait également mentionnée la largeur de la zone non aedificandi et non-sylvandi de la canalisation, telles que précisées dans le règlement écrit.

REONSE DE LA COMMUNE

La cartographie et la liste des SUP seront complétées (sous réserve de la disponibilité des données).

Commentaire Commissaire-enquêtrice

Je prends note de la réponse de la commune de compléter le dossier.

VI.2 Le département de l'Isère

Avis en date du 22 août 2025

Le département de l'Isère émet un avis favorable au projet de PLU tout en invitant la commune à prendre en compte les observations suivantes :

• Mobilités

Le département note que le projet assure un arrêt net de l'urbanisation le long des 4 RD traversant la commune et maintient les coupures d'urbanisation.

Cependant, des trames de protections environnementales recouvrent ponctuellement les voies départementales (pelouses sèches, zones humides, corridors écologiques). Ces dispositions sont susceptibles d'entraver les travaux d'entretien courant des voies et leurs éventuels aménagements. Il conviendrait d'exclure le domaine public routier de ces trames et de compléter le règlement écrit pour autoriser explicitement les travaux nécessaires à la sécurisation et l'amélioration des voies départementales.

Plusieurs emplacements réservés relatifs à des aménagements de voirie et de parking sont délimités à l'alignement des RD. De manière générale le Département demande à être associé à tous projets, aménagements et travaux aux abords des voies départementales et de rappeler la nécessité :

- de mobiliser pour tous travaux impactant la voirie départementale en phase pré-opérationnelle ;
- de conserver les capacités des routes départementales ;
- de respecter le référentiel des aménagements de sécurité routière.

REONSE DE LA COMMUNE

Les trames de protection environnementales seront ajustées aux abords des voies départementales. Le règlement écrit des trames de protection environnementales des zones humides, des pelouses sèches et des corridors écologiques seront complétés afin d'autoriser explicitement les travaux nécessaires à la sécurisation et à l'amélioration des voies départementales.

Le règlement écrit sera complété en conséquence afin d'intégrer les demandes du département.

Commentaire Commissaire-enquêterice

J'ai pris note de la prise en compte des observations du département concernant la sécurité routière.

- **Très Haut Débit**

Le SCoT stipule que "les collectivités s'assureront de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique si ceux-ci sont absents". Objectif bien affiché dans le PADD mais pas dans le Rapport de présentation ; et il conviendrait de compléter le règlement écrit en imposant le raccordement des nouvelles constructions.

REONSE DE LA COMMUNE

Le règlement écrit sera complété en conséquence.

Commentaire Commissaire-enquêterice

Il conviendrait peut-être aussi de le mentionner dans le Rapport de présentation.

- **Espaces naturels sensibles**

Le PLU a omis l'ENS local "Pelouses et coteaux secs des Adrets" dont la zone d'observation recouvre la pointe Sud-Est de la commune. L'Etat Initial de l'Environnement doit être corrigé en ce sens et l'ENS doit être répertorié sur la carte de synthèse. La liste des inventaires naturalistes, dans le PADD, doit également être complétée.

Les sites ENS sont classés N et recouverts de la trame « zone humide » interdisant les activités liées à la découverte des sites. Le règlement écrit doit être modifié afin d'autoriser explicitement « les activités, travaux, installations, aménagements et ouvrages, dont les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'accueil du public (sentiers botaniques, aires d'observation...) et aux activités scientifiques (observation du milieu) ».

REONSE DE LA COMMUNE

L'état initial de l'Environnement sera complété dans la partie 2.2. les zones règlementaires et d'inventaires et biodiversité avec les données concernant l'ENS local "Pelouses et coteaux secs des Adrets". La carte des zones règlementaires et d'inventaires sera également complétée afin de prendre en compte cet ENS. La liste des inventaires naturalistes inscrite au PADD sera complétée.

Le règlement écrit des zones humides sera complété afin d'autoriser explicitement "les activités, travaux, installations, aménagements et ouvrages légers, sans soubassement, à vocation pédagogique, scientifiques et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages".

Commentaire Commissaire-enquêterice

Je prends note de la réponse de la commune qui prend en compte les observations du département pour compléter le dossier. Toutefois il conviendra d'affiner avec le département si leur demande ne concerne que les zones humides.

- **Règlementation des boisements**

La commune est dotée d'une réglementation des boisements qui doit être annexée au PLU (arrêté et cartographie). Il conviendrait également de compléter le Rapport de présentation et l'Evaluation environnementale en ce sens.

REPONSE DE LA COMMUNE

L'Etat Initial de l'Environnement sera complété dans la partie 5. Sols et sous-sol, l'évaluation environnementale et les annexes seront complétés en conséquence. (Dans l'attente des données du département).

Commentaire Commissaire-enquêteuse

Je prends note de la réponse de la commune qui se rapprochera du département pour intégrer les annexes manquantes.

VI.3 Le Syndicat mixte du SCoT de la GREG

Avis en date du 11 septembre 2025

Le Syndicat Mixte du SCoT émet un avis favorable tout en formulant cependant quelques recommandations, notamment pour améliorer la prise en compte des enjeux de biodiversité au sein de l'OAP Truffat 2.

Il passe en revue les principaux enjeux du PLU liés à la mise en œuvre du SCoT actuel qui date de 2012 en cours de modification simplifiée :

A. Dimensionnement de l'enveloppe urbaine

Les objectifs du PLU, en matière de consommation d'espace, sont de 2,45 ha, dont 1,4 ha d'ENAF. Cet objectif est bien compatible avec l'objectif du SCoT 2012, mais il est également compatible avec les objectifs du projet de modification simplifiée, qui intègre l'objectif ZAN. Le SCoT indique, à ce stade de la procédure, un objectif de 1 ha maximum de consommation d'ENAF d'ici 2031 et le PLU estime que sur les 1,4 ha de consommation d'ENAF prévu d'ici 2037, 1,13 ha devrait être nécessaire au développement communal sur la période 2021-2031. (seules les 2 OAP du Truffat seraient réalisées d'ici 2031 pour une surface totale de 4415 m² ; l'OAP secteur Mairie de 20 logements concerne la période 2031-2037). Donc l'objectif de 1,13 ha de consommation pour la période 2021-2031 s'inscrit bien dans les objectifs du nouveau projet du SCoT modifié.

B. Production d'une offre en logements suffisante et accessible

L'objectif modéré (40 logts sur 12 ans) et l'offre de logements intermédiaires dans les OAP (20 sur un total de 26 prévus en habitat collectif ou groupé) est compatible avec les orientations du SCoT en matière de production de logement.

C. Localisation du développement de la commune

Les dispositions du PLU, en localisant la majorité des constructions au sein de Champ-le-Haut, sont compatibles avec les orientations du SCoT et contribuent à leur mise en œuvre.

D. Prise en compte des trames vertes et bleues et des continuités écologiques

Le SCoT identifie au nord-ouest de la commune un corridor écologique que le règlement graphique doit préciser, et que le règlement écrit doit traduire par des règles assurant son bon fonctionnement.

Le projet d'OAP Truffat 2 est localisé dans une zone identifiée par le SCoT comme réservoir de biodiversité « complémentaire ». Sans avoir la valeur réglementaire des réservoirs de biodiversité reconnus par un statut de protection, ces réservoirs « complémentaires » sont localisés dans la TVB en tant « qu'espaces de vigilance » pour lesquels les PLU doivent :

- Préciser la nature et l'intérêt de la zone concernée,

- Délimiter la zone à l'échelle parcellaire,
- Traduire réglementairement ces enjeux de biodiversité, de manière adaptée selon qu'on est en zone U, AU, N ou A, en privilégiant le cas échéant, l'inscription d'un zonage naturel et inconstructible.

Un échange spécifique entre l'EP SCoT et la mairie a eu lieu en mars 2025 afin de compléter les justifications nécessaires en matière de prise en compte des enjeux de biodiversité au sein des réservoirs de biodiversité complémentaires.

Ce projet prévoit 3 logements, il nécessite un accès fortement aménagé au regard de la pente. À ce stade de la rédaction du projet d'OAP, les principes d'organisation font mention d'un enjeu d'insertion paysagère ainsi que d'un enjeu dans le traitement des franges de l'OAP, afin d'assurer un traitement qualitatif de la continuité de l'espace agro-naturel.

Au regard des enjeux de biodiversité relevés par le SCoT, des éléments de diagnostic permettant de les préciser, des compléments aux principes d'organisation de l'urbanisation permettant d'en tenir compte pourraient être apportés au projet afin d'assurer la bonne insertion des futures constructions et aménagements.

E. Localisation des activités économiques et commerciales

Les dispositions concernant la zone d'activités (par ailleurs très contrainte par le PPRi) qui interdit les logements et les règles d'accueil de commerces dans les zones mixtes Ua et Ub, avec linéaires commerciaux, sont compatibles avec les orientations du SCoT en matière de localisation des activités économiques et commerciales

REPONSE DE LA COMMUNE

L'état initial de l'environnement fournit des éléments de diagnostic sur la nature et l'intérêt écologique de la zone étudiée, à travers une expertise habitats naturels et des relevés floristiques réalisés à l'échelle parcellaire.

Le principe d'organisation de l'urbanisation dans l'OAP sectorielle pourra être enrichi afin de mieux intégrer la présence de l'habitat naturel « cours d'eau permanents » (C2.3), qui constitue un écosystème rivulaire présentant un rôle écologique majeur, à la fois comme corridor biologique et comme zone de refuge pour la biodiversité. Il convient toutefois de rappeler que ce secteur est déjà identifié comme inconstructible au titre du PPRn dans le schéma de principe de l'OAP sectorielle.

Commentaire Commissaire-enquêteuse

Je note que la commune prévoit de compléter le principe d'organisation de l'OAP Truffat 2 au regard des enjeux de biodiversité, notamment du cours d'eau qui longe la zone.

Il reste un corridor écologique identifié par le SCoT, au nord-ouest de la commune, que le règlement graphique doit préciser, et que le règlement écrit doit traduire par des règles assurant son bon fonctionnement.

VI.4 Communauté de communes Le Grésivaudan

Avis en date du 18 septembre 2025

La CC émet un avis favorable au projet de révision du PLU, assorti d'observations liées à ses missions et compétences.

1.Logement et mixité sociale

Avec un objectif de production de 40 logements neufs entre 2026 et 2037 et la reprise éventuelle du parc existant, le PLU propose une planification de la production de logement plus ambitieuse que celle inscrite au PLH.

Concernant la diversification des formes urbaines et la granulométrie du parc qui favorise les logements de petite taille : ces deux orientations sont compatibles avec le PLH.

2.Eau et assainissement

Modifications proposées :

Rapport de présentation TOME 1.

Page 124, 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.

Page 135, 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 (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 TOME 2 p.83 et Règlement écrit - Articles « Desserte par les réseaux »

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.

Concernant le rejet des eaux pluviales, le règlement n'intègre pas de notion de débit de fuite.

REPONSE DE LA COMMUNE

Le Rapport de Présentation TOME 1 sera corrigé dans la partie "Ressource en eau", p124, la rédaction sera corrigée concernant l'EPTB et l'EPAGE.

En page 135 les données RPQS seront mises à jour avec les éléments du RPQS de 2024.

Le rapport de présentation TOME 2 et le règlement écrit seront complétés et corrigés en conséquence.

3.Développement économique et commercial

Règlement écrit

Page 75 : la hauteur maximale des bâtiments pourrait être portée de 12m à 15m ;

Page 76 : autoriser la construction sur deux limites séparatives (ou à minima sur une des 2 limites)

Page 80 : pour les bureaux, une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Règlement graphique

Le projet de PLU prévoit de déclasser une partie du foncier actuellement en zone UI de la ZA 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.

REPONSE DE LA COMMUNE

Règlement écrit

La hauteur maximale des bâtiments sera portée à 15 mètres.

La construction sur deux limites séparatives ne sera pas autorisée : objectif de sécurité publique en garantissant un passage autour des constructions.

Règlement graphique

Concernant le zonage de la zone UI, les secteurs qui ont été inscrits en zone A sont soumis au risque naturel d'inondation. Le zonage proposé sera maintenu.

4.Risques

Rapport de présentation TOME 1

Page 212, Préciser que le PPRn a été révisé le 2 août 2007. De plus, le rapport de présentation mériterait d'être complété par des informations relatives aux champs d'inondation contrôlés de la commune.

REONSE DE LA COMMUNE

Le rapport de présentation T1 sera complété dans la partie 10.1. "Les risques naturels" concernant le PPRN et par des informations relatives aux champs d'inondations contrôlés par la commune.

5.Biodiversité et paysage

Rapport de présentation T1

Page 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.

Traduction règlementaire du PADD

Page 8 : « Quelques arbres isolés et haies arborées sont résiduels et forment des repères visuels » : Une des réponses données à cette orientation est de « maintenir l'alternance d'espaces ouverts entretenus par l'activité agricole et d'espaces fermés ». Il serait également intéressant de protéger les quelques arbres isolés et haies arborées en les incluant par exemple dans des espaces boisés classés.

Page 9 : « Préserver les espaces verts qualitatifs insérés dans le tissu bâti ». Il serait opportun d'ajouter aux protections une utilisation de végétaux adaptés pour les plantations de haies des jardins particuliers.

Page 13 : "Protéger les réservoirs de biodiversité liés à la trame bleue". 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 ;

REONSE DE LA COMMUNE

Rapport de présentation T 1

P101, les « réservoirs de biodiversité et espaces naturels d'intérêt écologique majeur » sont définis à partir de zonages réglementaires et d'inventaires existants, notamment la ZNIEFF de type I "Boisements alluviaux de l'Isère, de Pontcharra à Villard-Bonnot" ainsi que la zone humide de l'inventaire départemental "Les Îles" (38GR0024).

Le corridor écologique correspond à une zone de passage contraint pour la faune. Il a été identifié à partir des données de collisions avec la faune et d'une analyse de terrain. Ce corridor assure la continuité écologique entre la plaine alluviale de l'Ouest et les coteaux situés à l'Est de la commune. Son fonctionnement est limité par la présence de la D523, axe routier générant une fragmentation du milieu.

Traduction règlementaire du PADD

La commune ne souhaite pas inscrire de trame spécifique protégeant les quelques arbres isolés et haies arborées de la plaine de l'Isère.

La commune ne souhaite pas ajouter à la protection des espaces verts, une utilisation de végétaux adaptés pour les plantations de haies des jardins particuliers.

Rapport de présentation T2

P.80 : interdire les murs bahut en zone U afin de permettre une perméabilité à la petite faune pour une cohérence avec la figure 11 p.97 du rapport de présentation T1 : espaces perméables liés au milieu terrestre avec une maille d'ouverture de 20 cm près du sol

OAP Trame verte et bleue

P.9 : "Eviter les haies monospécifiques et l'effet "mur végétal" compact". Il est préférable de ne pas autoriser les haies monospécifiques avec une rédaction plus claire en 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 multi strates : arborée, arbustives 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 dans les zones agricoles devraient également être préservés.

REPONSE DE LA COMMUNE

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue apporte des préconisations pour la qualité écologique et paysagères des et sants en proposant des espèces d'arbres et d'arbustes à privilégier afin de favoriser les haies plurispécifiques avec différentes strates de végétations adaptés au territoire et favorisant la biodiversité.

Parallèlement, le règlement écrit précise que les haies végétales devront être composées d'essences variées.

P12, La traduction graphique de la ripisylve a été réalisée à partir de la donnée départementale des cours d'eau.

Le caractère discontinu observé s'explique par le tracé du ruisseau des Adrets, qui alterne entre le territoire de Froges et celui de Le Champ-Près-Froges sur certaines portions situées au sud-est de la commune.

La ripisylve suit les berges de ce cours d'eau, présentes de manière alternée entre les deux communes.

La traduction graphique intègre donc uniquement les segments situés sur le territoire communal de Le Champ-Près-Froges.

OAP Sectorielles

Afin d'être cohérent avec les orientations générales définies au PADD, les franges arborées situées en limite de parcelle devraient être conservées, ce qui faciliterait également l'insertion paysagère des projets.

De plus, la végétation prévue doit être plus précisément décrite : utilisation d'une palette végétale locale et adaptée, indiquée par une liste de proposition de végétaux.

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

Réponse de la commune

La commune prend note de ces remarques mais ne souhaitent pas modifier les OAP sectorielles.

Règlement écrit

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, 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.

P.118 : il est important que les clôtures en zone agricole soient perméables à la petite faune.

P.135 : Il est préférable que la perméabilité des clôtures à la faune soit imposée en zone Nc.

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 A et N.

P.115 Zone Agricole : 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.

REPONSE DE LA COMMUNE

P.79 Zone Ui Clôtures - Le règlement écrit sera complété de la façon suivante : "il est conseillé de doubler les clôtures de plantations arbustives et arborées. De plus, la règle de plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement sera introduite.

P.101 Zone AU Clôtures - La commune prend note de cette remarque mais ne souhaite pas modifier le règlement écrit.

P.118 - Zone A Clôtures - Le règlement écrit précise que "D'une manière générale, qu'elles soient édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- Soit d'une grille ou d'un grillage doublée éventuellement d'une haie végétale d'essences variées ;

- Soit d'une haie végétale d'essences variées.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Pour permettre le passage de la petite faune, des ouvertures de 20 cm / 20 cm seront réservés dans la clôture tous les 20 mètres." Le règlement écrit tel que rédigé introduit d'ores et déjà la perméabilité à la petite faune.

P.135 - Zone Nc Clôture - La commune ne souhaite pas réglementer les clôtures en zone Nc Annexe au règlement - Il sera ajouté en annexe du règlement le livret "Planter des haies en Isère".

P.115 - Zone A et N Mouvements de terrain - La commune tient compte de cette remarque et souhaite supprimer la limitation des exhaussements en zone A et N.

Commentaire Commissaire-enquêteur

La commune a répondu favorablement pour intégrer dans le PLU des modifications et propositions qui lui paraissent justifiées et n'en retient pas d'autres avec arguments à l'appui.

Par contre le 1^{er} point concernant le décalage entre les objectifs de logements du PLU et ceux du PLH n'a pas été traité.

Les observations sur les clôtures sont pertinentes pour assurer un traitement n'entrant pas le passage de la petite faune dans toutes les zones et sont à traduire dans le règlement.

VI.5 La Chambre de Commerce et d'Industrie de Grenoble

Avis en date du 28 juillet 2025

La CCI de Grenoble émet un avis favorable, en relevant que le projet accorde une liberté d'implantation aux commerces et services en zone urbaine, qui résulte d'une logique pertinente de mixité avec l'habitat ; ainsi que la volonté communale de préserver les zones économiques présentes sur la commune en les réservant aux activités difficilement compatibles avec l'habitat.

VI.6 La Chambre d'agriculture de l'Isère

Avis en date du 15 septembre 2025

La Chambre d'Agriculture formule un avis favorable en demandant de prendre en compte les observations suivantes :

- **Rapport de présentation - Diagnostic agricole**

Le diagnostic agricole est incomplet face aux attentes du L151-4 du Code de l'Urbanisme, les besoins en matière de surfaces et de développement agricole n'y étant pas analysés. En effet, le diagnostic agricole établi se base sur les données du RGA (Recensement Général Agricole) 2020 et du RPG (Registre Parcellaire Graphique) 2022, lesquelles ne permettent pas d'appréhender de manière précise les besoins et enjeux relevant des exploitations présentes sur la commune. Or, afin de permettre une traduction réglementaire et graphique cohérente avec les orientations du PADD sur le volet agricole, la localisation des exploitations agricoles, de même que le recensement des projets de développement / évolutions de ces structures ainsi que l'identification des terres agricoles à enjeux nous semblent un préalable indispensable. Aussi, nous souhaiterions que le projet de PLU puisse se voir compléter avec ces éléments.

A noter par ailleurs, que le RGA identifie 2 exploitations en 2020 pourtant un seul bâtiment agricole se voit répertorié dans le projet de PLU.

REPONSE DE LA COMMUNE

Le Rapport de Présentation – TOME 1 analyse, dans sa partie 5.4 "Caractéristiques agricoles " de l'Etat Initial de l'Environnement, l'occupation du sol, la SAU des exploitations ayant leur siège sur la commune, l'évolution du nombre d'exploitations et des surfaces agricoles, les types de cultures et leur évolution, le nombre d'UGB (Unité Gros Bétail), ainsi que la diversification des filières agricoles. Ce diagnostic est établi de manière proportionnée aux enjeux du territoire.

Selon le RGA, deux exploitations agricoles étaient recensées en 2020. Cependant, d'après les données recueillies lors du diagnostic de l'état initial de l'environnement et les échanges avec la commune, un seul exploitant est actuellement répertorié sur la commune en 2024.

L'Etat initial de l'environnement sera donc complété afin de préciser l'évolution de ces données, notamment le nombre d'exploitants et le nombre de bâtiments agricoles en 2025, qui sont représentés sur les cartes.

Commentaire Commissaire-enquêteuse

Je prends note de la réponse de la commune qui complètera le Rapport de Présentation qui présente déjà un diagnostic agricole. Et comme le souligne la commune, ce diagnostic est établi de manière proportionnée aux enjeux du territoire. De grandes surfaces sont

affectées par des risques naturels qui les rendent aptes à l'exploitation agricole mais pas à l'urbanisation. La commune a peu de place pour se développer.

- **Règlement graphique – zone Ap**

Interrogation sur le zonage Ap, correspondant à une zone agricole à forte valeur paysagère, qui intègre deux parcelles valorisées en grandes cultures, enclavées entre le tissu résidentiel existant et les boisements présents à l'Ouest, et situées dans le prolongement de la zone AU également constitutive d'une parcelle valorisée en grandes cultures (et porteuse des mêmes enjeux que le secteur proposé en Ap). Nous attirons votre vigilance quant au fait que la zone Ap n'a pas vocation à constituer une réserve foncière sur le long terme pour le développement urbain. Les éléments présents dans le rapport de présentation ne nous permettent pas de conclure à la nécessité d'un classement en zone Ap au sein de laquelle les installations et constructions agricoles ne se voient pas autorisées. Aussi, nous vous demandons de reclasser ce secteur en zone A.

REONSE DE LA COMMUNE

La zone Ap a été délimitée autour d'une parcelle insérée dans l'enveloppe urbaine du bourg de Champ le Haut, en continuité des espaces pavillonnaires et de la future zone à urbaniser (cf voir ci-dessous justification des zones AU).

Ce zonage, par un règlement strict interdisant toute nouvelle construction, doit permettre de préserver la qualité paysagère du site qui offre des vues dégagées sur le massif de la Chartreuse. Le zonage Ap sera donc maintenu.

Commentaire Commissaire-enquêteur

Il me semble que cette zone, insérée dans le tissu urbanisé et de faible dimension au regard de son affectation agricole, doit en effet être protégée de toutes constructions agricoles qui sont en général de grande dimension (emprise au sol et hauteur).

- **Règlement écrit – Réciprocité**

En page 12, le règlement écrit renvoie aux règles de réciprocité fixées par le Code Rural. Toutefois, la référence correcte est l'article L.111-3 du Code Rural et non pas le L.111-2 comme mentionné.

REONSE DE LA COMMUNE

Les articles du Code Rural seront corrigés en conséquence

- **Règlement écrit – Sous-destinations**

Demande de modifier le règlement écrit de la zone A qui autorise la sous-destination « exploitation forestière » (qui trouvent en revanche leur place en zone N) et de supprimer la sous-destination « exploitation forestière » dans le tableau p108 du règlement.

REONSE DE LA COMMUNE

Suite à cette remarque, les exploitations forestières seront interdites en zone A

- **Règlement écrit – Pelouses sèches**

Demande d'autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole des exploitations au sein des secteurs de pelouses sèches et ce afin de rester cohérent avec les orientations du PADD.

Le règlement écrit de la zone A distingue les pelouses sèches en y autorisant, en matière de constructibilité agricole, uniquement les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole et pastorale ou à la valorisation du milieu, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire, qu'ils ne perturbent, ni n'entravent la circulation de la faune et qu'ils ne

détruisent pas le milieu naturel présent. Compte-tenu de l'étendue des surfaces de pelouses sèches recensées sur le règlement graphique, nous ne sommes pas favorables à cette disposition. Pour rappel, le principal facteur de destruction / fragilisation des milieux constitués par les pelouses sèches demeure le phénomène de déprise agricole et de fermeture subséquente des espaces par la progression des strates forestières et notamment des ligneux. Or, il nous semble qu'une des dispositions de nature à permettre l'exploitation et la valorisation agricole des espaces (et donc le maintien des milieux ouverts et des pelouses sèches) est bien celle de la préservation de la fonctionnalité agricole et des conditions d'exercice de l'activité. Cette disposition figure d'ailleurs bien comme orientation dans le PADD.

REONSE DE LA COMMUNE

Le règlement écrit associé aux pelouses sèches autorise explicitement : « Les travaux d'entretien ou d'exploitation de la couverture végétale ; Les clôtures type agricole ; Les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole et pastorale ou à la valorisation du milieu, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire, qu'ils ne perturbent, ni n'entravent la circulation de la faune et qu'ils ne détruisent pas le milieu naturel présent ».

Ces dispositions permettent ainsi de concilier exploitation et valorisation agricole avec les enjeux environnementaux propres aux pelouses sèches identifiées dans le PLU, lesquelles constituent également des réservoirs de biodiversité complémentaires reconnus par le SCoT.

Commentaire Commissaire-enquêteuse

Il me semble important de préserver les pelouses sèches ainsi qu'indiqué dans le rapport de présentation t3 « Préserver les pelouses sèches, petits espaces remarquables pour leur diversité biologique, en adéquation avec l'activité agro-pastorale ». Ces secteurs ont fait l'objet d'un inventaire, 21 sites ont été répertoriés pour une surface de 20,55 ha qui représente seulement 18% de la zone A qui couvre 114,2 ha. De plus, comme dit ci-dessus, sont autorisés sous conditions « les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole et pastorale ou à la valorisation du milieu » et l'exploitation agricole n'est pas liée exclusivement à la possibilité de construire des hangars.

• Règlement écrit – Hauteurs

Demande d'autoriser une hauteur de 12 m en zone A (au lieu de 10 m) pour des constructions destinées aux exploitations agricoles (afin de tenir compte des spécificités techniques liées à certains bâtiments agricoles)

REONSE DE LA COMMUNE

La règle de hauteur en zone A sera modifiée.

VI-7 NaTran

Avis en date du 3 juillet 2025

La commune est impactée par un ouvrage de transport de gaz haute pression appartenant à NaTran. Lors de l'évolution des documents d'urbanisme, doivent être intégrés les éléments relatifs à ces ouvrages, de manière à concilier les enjeux de densification urbaine et de sécurité pour les personnes et les biens.

La réglementation associée à la présence de l'ouvrage de transport de gaz étant partiellement prise en compte dans le PLU, NaTran fait quelques remarques à intégrer.

PADD

Dans le PADD, il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics dans les zones d'effets des servitudes I1 des ouvrages de transport de gaz haute pression.

REONSE DE LA COMMUNE

Les zones d'effets des servitudes I1 des ouvrages de transport de gaz haute pression se situe dans la plaine de l'Isère, dans un secteur inondable et inconstructible au regard des risques. Aucune zone de développement à vocation d'habitat ou d'équipements publics n'est prévu dans ce secteur. Le PADD ne sera pas complété.

Règlement écrit

La présence et les informations sur les servitudes I3 et I1 des ouvrages Natran sont signalées dans les dispositions générales du règlement écrit. Il conviendrait de compléter ces éléments en rappelant :

- l'obligation d'informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de ces ouvrages
- la réglementation anti-endommagement

De plus, dans chaque zone traversée par un ouvrage NaTran, il est nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public.

REONSE DE LA COMMUNE

Le règlement écrit sera complété en conséquence.

Changements de destination

Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des ouvrages de transport de gaz et de leurs SUP.

Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages NaTran et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

REONSE DE LA COMMUNE

Les changements de destination identifiés par la commune ne se situent pas à proximité d'une canalisation NaTran.

Les zones U et AU se trouvent éloignées des SUP des ouvrages NaTran.

Servitudes d'Utilité Publique

La représentation des Servitudes d'Utilité Publique de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan des servitudes :

- Servitude I3 : servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques.
- Servitudes I1 : servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz (SUP 1/2/3).

Sur la liste des SUP, le détail de la servitude d'implantation I3 doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi de la canalisation.

REONSE DE LA COMMUNE

La cartographie et la liste des SUP seront complétées (sous réserve de la disponibilité des données).

VI-8 INAO

Avis en date du 26 septembre 2025

L'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence direct sur les AOC/AOP (Noix de Grenoble, Bois de Chartreuse) et IGP (Comtés Rhodaniens, Isère) concernés.

Il accompagne son avis de recommandations visant à préserver l'activité agricole (en cas de changement de destination de bâtiments en zone A ou N, dans les secteurs de contact entre zones U et A, au niveau des EBC) et à faciliter l'exploitation du Bois de Chartreuse.

VI-9 RTE

Avis en date du 21 octobre 2025

RTE complète son avis envoyé le 26/06/2025 à la DDT dans le cadre de la consultation des PPA et mentionné dans l'avis État ci-dessus. Arrivé dans le cadre de l'enquête publique il est également traité dans la partie Exposé et analyse des observations recueillies.

Le dossier mis à l'enquête publique dans le cadre de la Révision du PLU de la Commune n'intègre pas les recommandations et prescriptions suivantes que nous avons formulées :

- Mise à jour du plan et de la liste des servitudes I4 annexés au dossier PLU
- Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité s'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Commentaire Commissaire-enquêterice

Le dossier mis à l'EP est identique à celui envoyé pour avis aux PPA. Le dossier sera complété et modifié, pour intégrer les avis PPA, si nécessaire, avant son approbation.

RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

Liaisons aériennes 225 000 et 63 000 Volts :

Ligne aérienne 225kV N0 1 FROGES - GRANDE-ILE - MERCIERS (LES)

Ligne aérienne 63kV N0 1 FOND-DE-FRANCE-FROGES

Ligne aérienne 63kV N0 1 FROGES-GONCELIN

Ligne aérienne 63kV N0 1 FROGES-MERCIERS (LES)

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :

1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

1.1 Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, **il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4)**, afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'Urbanisme, les SUP affectant l'utilisation du sol peuvent être consultés sur le site du Géoportail alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus ne sont pas bien représentés.

1.2 La liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, **il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4**, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe

Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le du Champ-près-Froges :

RTE Groupe Maintenance Réseaux Dauphiné

73, rue du Progrès - 38176 SEYSSINET-PARISET CEDEX

A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de compléter la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.

2/ Le Règlement

Les règles de construction et d'implantation présentes dans le PLU ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **Ub2, A, N** du territoire.

Il convient d'indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

2.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « *constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

2.2 Dispositions particulières

Pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il conviendra de préciser que « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

Commentaire Commissaire-enquêteur

Ces observations sont également traitées dans le chapitre des observations du public

VII – ANALYSE ET AVIS SUR LE PROJET DE PLU

Cette analyse vient en complément des commentaires et avis exposés tout au long de ce rapport, notamment pour chaque observation recueillie lors de l'enquête et pour chaque avis des PPA.

Pour rappel, la commune de Le Champ-près-Froges est une commune rurale, très impactée par les risques inondations et naturels qui bloquent près de 90 % de son territoire. La commune est également séparée en deux pôles bien distincts, l'un en plaine, à proximité des transports collectifs, là où sont installés les services publics, écoles, commerces, plateau sportif... mais soumis à un risque important d'inondation (PPRi Isère amont) qui ne laisse plus d'espace constructible ; l'autre sur les coteaux de Belledonne, loin des commerces et commodités, et également soumis à des risques naturels importants avec un PPRn qui laisse peu d'espace de développement.

Cependant, le nouveau PLU de la commune le Champ-près-Froges réussit à organiser son territoire et propose des espaces de développement limités pour atteindre globalement les objectifs fixés par les documents supra-communaux :

Par rapport au PLU précédent, cette révision propose un PLU beaucoup plus économique en consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La diversification du type de logements aussi bien demandée par le SCoT que révélée par l'analyse de l'évolution de la population de la commune est prévue dans le cadre des opérations d'OAP.

Les avis des PPA sont tous favorables avec quelques recommandations.

A ce titre on peut souligner qu'il doit être assez compliqué pour les petites communes de s'y retrouver avec des avis des PPA si disparates notamment sur un même sujet comme la production de logements :

La Communauté de Communes Le Grésivaudan estime que « la planification de logements est plus ambitieuse que celle inscrite au PLH »

Le SCoT dit « c'est bon c'est compatible avec le SCoT au niveau nombre de logements et au niveau de la répartition (40 % individuel et 60 % autre forme d'habitat) »

L'Etat dit que la répartition ne suit pas les recommandations du SCoT, le PLU propose un ratio 50/50 au niveau type de logements, il faudrait renforcer la densité des OAP.

Les contraintes physiques et l'intégration des exigences supra-communales dans le PLU, pour une commune rurale comme le Champ-près-Froges sont difficiles à concilier.

Néanmoins ce PLU est cohérent, plus vertueux que le précédent, mais ce n'est pas sans conséquence sur la population. Notamment sur la population de Champ-le-Haut.

Les OAP sont toutes programmées à Champ-le-Haut.

Les points positifs de ces opérations, c'est l'offre de logement diversifiée en matière de taille, c'est la densification qui permet une moindre emprise sur les zones naturelles, agricoles ou forestières.

Les points négatifs, ce sont des opérations dans des secteurs difficiles d'accès et c'est un développement communal qui n'est pas situé à proximité des services publics, des transports en commun, des écoles, des commerces...

La population riveraine s'est mobilisée contre le projet d'OAP secteur Mairie pour différentes raisons (voir chapitre IV.1.1.) la principale étant les accès et les chemins du Châtelard et des Eymins qui doivent servir de desserte pour cette opération.

Le débouché sur la RD250 des chemins des Eymins et du Châtelard n'est pas un problème au niveau du département qui n'a pas émis d'avis négatif.

Par contre ces deux chemins, dans la continuité l'un de l'autre, qui vont du haut du Châtelard, jusqu'en bas aux Eymins sont très étroits et ne permettent pas, sur un grand linéaire, le croisement de deux véhicules.

En outre le chemin des Eymins est en partie sur une zone de risque. Ce n'est pas tant le problème du risque, puisque les routes de montagne sont parfois en zone de risque et nécessitent des aménagements des murs de soutènement, etc. pour être sécurisée, mais cela peut entraîner un coût important pour la collectivité.

L'étroitesse du chemin sur toute la longueur nécessitent des aménagements qu'il convient d'étudier avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone OAP.

La commune envisage d'ailleurs d'étudier d'autres possibilités pour accéder à ce secteur.

Ces observations ont conduit la commune à proposer de classer cette zone OAP en AU stricte. Il me semble que cette proposition est tout à fait adaptée.

Je lui suggère en outre d'établir une concertation avec la population locale pour affiner le projet d'OAP ensemble.

Les deux autres OAP sont situées au Truffat.

L'OAP Truffat 2 fait l'objet d'une observation de l'Etat qui suggère d'abandonner cette opération car sa position en coteau va nécessiter des terrassements importants pour créer une desserte sécurisée depuis la RD. Et vu sa faible densité, 3 logements sur 2840 m², l'Etat propose de reporter les logements prévus sur les autres OAP.

Mais, d'une part, il est impossible de densifier les autres OAP, dans le contexte actuel de l'OAP secteur Mairie qui doit passer en AU stricte et ni dans l'OAP Truffat 1 qui propose déjà 3 logements sur 1575 m².

Le SCoT n'émet pas d'observation et demande juste une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux de ce secteur, notamment avec la présence d'un ruisseau en bordure sud de la zone touchée par le PPRn.

Le département n'émet pas d'avis négatif quant à la sécurisation de la desserte sur la RD250a, mais la desserte en coteau empiétera nécessairement sur la parcelle.

Ceci explique aussi une densité qui peut sembler peu importante.

Dans le document de présentation des OAP, il pourrait être plus pertinent de présenter les OAP dans l'ordre chronologique les OAP Truffat 1 et 2 en 1^{er} puis l'OAP secteur Mairie ensuite qui sera classée en zone AU stricte.

Les enjeux identifiés dans le diagnostic n'ont pas été tous traités. Le traitement des cheminements doux par exemple n'est pas traité alors qu'une liaison en mode de transport doux semble nécessaire entre Champ-le-Haut et Champ-le-Bas.

La commune devrait étudier les possibilités d'un nouveau tracé dans la forêt, car le chemin actuel présente une déclivité trop importante notamment pour une utilisation par cycles. Et la RD 250 est très étroite, enserrée entre 2 coteaux, et semble dangereuse pour les 2 roues. Elle nécessiterait un aménagement important pour être élargi, ce qui nécessite un engagement du département.

Des éléments du règlement pourraient être mieux adaptés notamment au vu des constatations de l'évaluation environnementale :

Le règlement écrit est très pauvre par rapport à ce que le doc évaluation environnemental propose notamment pour les performances énergétiques voir p. 72 de l'évaluation qui dit que le règlement impose des formes bâties compactes, une performance énergétique renforcée, et l'intégration des principes du bioclimatisme, ce qu'on ne retrouve pas en totalité dans le règlement.

Pour les clôtures, les murs bahut sont autorisés en Ua, Ub, Uh ce qui va à l'encontre de ce qui est dit dans l'évaluation environnementale p. 47 sur les continuités écologiques et dans l'OAP Trame Verte et Bleue.

Mes conclusions motivées sont jointes à ce Rapport d'enquête.

Fait à Méaudre 10 novembre 2025

Françoise ROUDIER
Commissaire-Enquêtrice

