

**DEPARTEMENT DE L'ISERE**

**---ooOoo---**

**COMMUNE DE SAINT CLAIR DU RHONE**

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT**

**---ooOoo---**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**Arrêté de Monsieur le Maire de Saint Clair du Rhône : 6 février 2018**

**Tribunal Administratif de Grenoble : Décision du 17 janvier 2018**

**E 1800007/38**

**---ooOoo---**

**Document 1\***

**RAPPORT D'ENQUETE**

**Document 2\***

**CONCLUSIONS MOTIVEES**

**Document 3**

**ANNEXES**

Annexe 1 : Décision de désignation du commissaire enquêteur.

Annexe 2 : Arrêté d'ouverture d'enquête de Monsieur le Maire de Saint Clair du Rhône.

Annexe 3 : Rapport de police municipale concernant l'affichage.

Annexe 3 : Certificat d'affichage.

Annexe 4 : Avis d'enquête publiés dans le Dauphiné Libéré le 9 février 2018 et 2 mars 2018

Annexe 5 : Avis d'enquête publiés dans Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné le 9 février 2018 et le 2 mars 2018.

Annexe 6 : Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

\* Les documents 1 et 2 sont indépendants et doivent être considérés comme séparés. Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de présentation et afin d'éviter qu'un des deux documents ne s'égaré.

## Table des matières

<b>Chapitre 1 – Objet de l’enquête .....</b>	<b>5</b>
1- <i>Le projet de PLU .....</i>	5
2- <i>Le rapport de présentation .....</i>	6
3- <i>Le projet d’aménagement et de développement durables (PADD) .....</i>	12
4- <i>Les orientations d’aménagement et de programmation .....</i>	14
5- <i>Le règlement .....</i>	19
6- <i>Les documents graphiques .....</i>	21
7- <i>La mise à jour du zonage d’assainissement .....</i>	22
<b>Chapitre 2 –Déroutement de l’enquête .....</b>	<b>23</b>
1- <i>Dispositions administratives .....</i>	23
2- <i>Prise de connaissance du dossier .....</i>	23
3- <i>Lieux et dates de l’enquête .....</i>	26
4- <i>Publicité de l’enquête et information du public .....</i>	26
<b>Chapitre 3 Examen des observations .....</b>	<b>29</b>
1- <i>Autorité environnementale .....</i>	29
2- <i>Avis des Personnes publiques associées .....</i>	30
3- <i>Observations du public .....</i>	33
<b>Chapitre 4 – Analyse du commissaire enquêteur .....</b>	<b>66</b>
1- <i>La forme, la concertation préalable et le déroulement de l’enquête .....</i>	66
2- <i>Le fond : le projet de PLU et le zonage d’assainissement .....</i>	68

# **RAPPORT D'ENQUETE**

La présente enquête publique concerne l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) et la mise à jour du zonage d'assainissement de la commune de Saint Clair du Rhône(Isère).

## PREAMBULE

Par décision du 17 janvier 2018, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de GRENOBLE a :

- désigné Madame Anne Mitault en qualité de commissaire enquêteur afin de procéder à l'enquête préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à la mise à jour du zonage d'assainissement de la commune de Saint Clair du Rhône,
- notifié ces décisions à Monsieur le Maire de la commune de Saint Clair du Rhône, à Monsieur le Président de la communauté de communes du pays roussillonnais et à Madame Anne Mitault.

Le rapport d'enquête comprend quatre chapitres exposant successivement :

chap.1 : l'**objet** de l'enquête publique,

chap.2 : le **déroulement** de l'enquête publique

Chap.3 : l'**examen des observations**

Chap.4 : l'**analyse** du commissaire enquêteur.

Les conclusions personnelles et motivées du commissaire enquêteur font l'objet d'un document distinct joint à la suite du présent rapport.

# **Chapitre 1 – Objet de l'enquête**

La présente enquête publique porte à la fois sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et la mise à jour du zonage d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) de la commune de Saint Clair du Rhône dans l'Isère. Un dossier est consacré à chacun des objets de l'enquête.

A ce jour, la commune de Saint Clair du Rhône est régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) suite à la caducité du POS, conformément aux dispositions de la loi ALUR selon lesquelles les POS non transformés en PLU au 31 décembre 2015 sont devenus caducs sans remise en vigueur du document antérieur et avec application du règlement national d'urbanisme (RNU). Le RNU s'appliquera jusqu'à ce que le PLU devienne pleinement exécutoire.

## **1- Le projet de PLU**

Tenant compte de l'évolution de la commune de Saint Clair du Rhône, afin d'organiser son développement et de définir un nouveau projet de territoire prenant en compte les évolutions législatives en matière d'urbanisme, particulièrement les lois Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 et la loi Urbanisme et Habitat de 2003, ainsi que, ultérieurement la loi ALUR du 13 décembre 2014, le conseil municipal a prescrit la révision du POS et l'élaboration du PLU par délibération datée du 24 octobre 2011.

Cette même délibération a prévu les modalités de la concertation qui devait être organisée afin d'associer la population à la démarche et à la réflexion à engager en vue de l'élaboration du nouveau document d'urbanisme (art L 302-1-2 du Code de l'urbanisme).

Les caractéristiques principales du projet de PLU sont les suivantes :

- Une exposition aux risques naturels et technologiques qui contraint fortement les choix de développement.
- Un développement urbain qui doit conjuguer renforcement de la centralité et diversification du parc de logements.
- Une nécessaire modération de la consommation d'espace.
- Un tissu économique diversifié dont le dynamisme doit être pérennisé.
- Une richesse économique fragile et un patrimoine au cœur de l'identité communale.

Le PLU s'impose à tous (particuliers et administrations) et sert de référence à l'instruction des diverses demandes d'occupation des sols, notamment le permis de construire. Il est le document fondamental définissant la politique d'urbanisme de la commune.

Le présent rapport rappelle les conditions d'organisation de l'enquête publique portant sur l'élaboration du PLU de Saint Clair du Rhône. Il souligne les objectifs du projet, rend compte des observations du public, en ressort les problématiques principales et en livre une analyse.

Le Code de l'urbanisme encadre strictement les communes en imposant à travers ses articles L. et R. 123-1 et suivants, un contenu commun à tous les PLU qui se décompose en 5 parties.

Le dossier de PLU mis à l'enquête par la commune de Saint Clair du Rhône est conforme aux prescriptions légale et comprend:

- Le rapport de présentation,
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- Les orientations d'aménagements et de programmation (OAP),
- Le règlement,
- Les documents graphiques (plans),
- Les annexes et documents informatifs.

## ***2- Le rapport de présentation***

Le rapport de présentation du projet de PLU dresse le portrait de la commune en matière de cadre de vie, de structure urbaine et paysagère, d'agriculture, de démographie, d'habitat, d'activités économiques, de déplacements. Il dresse également un état initial de l'environnement.

Conformément à l'article L 123-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation établit un diagnostic de la situation actuelle et, après analyse des évolutions de différents paramètres, en déduit des objectifs d'orientation du développement du territoire communal qui seront affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le rapport de présentation proposé par la commune de Saint Clair du Rhône a été rédigé par le cabinet « Interstice », conseil en urbanisme et en qualité environnementale situé à Vienne (Isère).

Le rapport de présentation du PLU de la commune de Saint Clair du Rhône se présente sous la forme de deux volumes très denses :

- Tome1 (212 pages reliées) : diagnostic territorial et état initial de l'environnement,
- Tome 2 (90 pages reliées) : dispositions du PLU.

### Tome 1 : Diagnostic territorial et état initial de l'environnement

- **Diagnostic territorial : contexte et état initial de l'environnement**

Le diagnostic territorial détaille :

- Une analyse thématique : géographie, socio démographie, habitat, économie et emploi,
- Une analyse territoriale : fonctionnelle et morphologique,
- Une étude des documents supra communaux
- Synthèse

### Situation géographique

La commune de Saint Clair du Rhône est située dans le nord-ouest du département de l'Isère, dans la région Auvergne Rhône Alpes. Elle est séparée des départements de la Loire et du Rhône par le fleuve Rhône. Elle appartient au canton de Roussillon et s'inscrit dans les aires d'influence de Roussillon (14 km), de Vienne (15 km) et plus largement dans celle de Lyon (45 km).

Le territoire communal s'étend sur 716 hectares. Il comprend trois cours d'eau : Le Rhône, le Saluant et la Varèse.

### Contexte supra communal

Saint Clair du Rhône appartient à la Communauté de communes du Pays Roussillonnais (CCPR), créée en 2002 et qui regroupe 22 communes.

Saint Clair du Rhône est comprise dans le périmètre du SCoT (Schéma de cohérence territoriale) des Rives du Rhône qui identifie la commune comme « ville ». L'objectif maximal de construction est fixé à 6 logements par an pour 1000 habitants. Avec une population d'environ 4000 habitants, St Clair du Rhône se voit donc attribuer un objectif maximal de construction de 24 logements par an en moyenne, soit environ 240 logements à l'échelle du PLU.

Saint Clair du Rhône est concernée par le PLH (programme local de l'habitat) de la CCPR qui vise à assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat et les politiques sociales pour apporter une réponse adaptée aux besoins de logements.

## Les risques

Le territoire de la commune de Saint Clair du Rhône est exposé à différents risques naturels et technologiques.

- Risques naturels :

La commune dispose de plusieurs documents informatifs de la présence de risques naturels sur son territoire dont notamment

- ✓ une carte des aléas naturels réalisée en 2014 qui recense 3 types de risques : inondations, crues torrentielles, glissements de terrain répertoriés avec des niveaux d'aléas forts, moyens ou faibles.
- ✓ Plan de gestion des risques d'inondation(PGRI) qui traite de la protection des personnes et des biens sur tout type d'inondation.
- ✓ Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle (8 sur la commune depuis 1982).
- ✓ Risque sismique : aléa modéré 3

Le projet tient compte des risques naturels en intégrant les dispositions de la carte des aléas dans son règlement. Les autorisations d'urbanisme comprennent des mesures spécifiques liées à chaque type de risque.

- Risques technologiques et industriels

Le territoire saint-clairois est fortement exposé à différents risques technologiques en cas d'incident sur le site de la plateforme chimique ou sur l'une des trois canalisations de transport de produits dangereux (Transugil, AMTP et gaz naturel haute pression).

Plus de la moitié de la commune est située dans des zones de dangers, notamment l'intégralité du centre bourg.

- ✓ Plan de Prévention des risques Technologiques (PPRT)

La commune de Saint Clair du Rhône est concernée par le PPRT des établissements ADISSEO France SAS (chimie, phytosanitaire, pharmacie) et TOURMALINE Real Estate (ex entrepôt de produits dangereux).

Le PPRT permet de délimiter des zones d'interdiction d'urbaniser ou d'autorisation, sous réserve du respect de prescriptions particulières afin de faciliter la maîtrise de l'urbanisation autour de ces établissements classés SEVESO seuil haut.

Le PPRT va être soumis à enquête publique au mois d'avril 2018.



✓ Transport de matières dangereuses

Plusieurs canalisations traversent le territoire communal :

- Canalisation de transport de gaz naturel haute pression, exploitée par GRT gaz.
- Canalisation de transport de propylène, exploitée par la société Transugil Propylène.

	ZONE D'EFFETS IRREVERSIBLES (IRE)	ZONE DES PREMIERS EFFETS LETAUX (PEL)	ZONE DES EFFETS LETAUX SIGNIFICATIFS (ELS)
CANALISATION DE GAZ NATUREL HAUTE PRESSION	25 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)	15 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)	10 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)
CANALISATION DE TRANSPORT DE PROPYLENE	350 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation) ou 60 m en cas de mise en place d'une barrière physique de protection	150 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation) ou 30 m en cas de mise en place d'une barrière physique de protection	120 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation) ou 25 m en cas de mise en place d'une barrière physique de protection

- Canalisation de transport d'aldéhyde méthylthiopropionique (AMTP).
- Canalisation de gaz DN 70, hors service à ce jour.

Ces deux dernières canalisations n'entraînent pas de contraintes d'urbanisme.

✓ Risque nucléaire

Le sud de la commune est situé dans le périmètre de la zone d'effets des accidents à cinétique rapide des réacteurs de la centrale nucléaire de Saint Alban du Rhône.

✓ ICPE

Trois installations classées pour la protection de l'environnement (dont deux SEVESO seuil haut) sont recensées sur le territoire communal. Elles sont situées sur la zone industrielle le long du Rhône.

• **Diagnostic territorial : paysages et patrimoine**

- Paysages

La lecture du rapport de présentation fait bien ressortir les enjeux du territoire au regard de la thématique paysagère.

- ✓ Préserver les identités paysagères et notamment les points de vue lointains sue la commune,
- ✓ Améliorer les entrées de territoire et de ville,

- ✓ Valoriser les activités liées au Rhône,
- ✓ Améliorer l'insertion des constructions neuves,
- ✓ Préserver les éléments identitaires (murets, haies, ),
- ✓ Préserver la trame verte communale (parcs, coteaux boisés, ripisylves, ...),
- ✓ Limiter les dynamiques d'enfrichement des secteurs agricoles et industriels,
- ✓ Poursuivre les aménagements des abords de la zone de Varambon.

#### - Patrimoine

Le principal enjeu patrimonial consiste en la valorisation de l'identité historique et culturelle de la commune :

- ✓ Protéger et valoriser le patrimoine bâti remarquable.
- ✓ Préserver le patrimoine ordinaire et les architectures traditionnelles (galets, pisé, ...).
- ✓ Créer des itinéraires de découvertes de la commune (vues panoramiques).
- ✓ Améliorer l'intégration des nouvelles constructions.

#### • Diagnostic territorial : dynamiques démographiques et territoriales

Le rapport de présentation replace également la commune dans son contexte prévisible ou souhaité de développement démographique pour les dix prochaines années, afin de pouvoir définir une capacité à bâtir.

En 2016, la commune de Saint Clair du Rhône comptait 3975 habitants. Une estimation haute supposant l'urbanisation de l'ensemble des zones disponibles permet d'envisager une population de 4375 habitants (et jusqu'à 4800 habitants si toutes les possibilités d'urbanisation étaient mises en œuvre) à l'horizon 2027. Cela représente à l'échelle du PLU, pour les 10 ou 11 ans à venir, une croissance de 330 nouveaux logements environ.

En matière de mixité sociale, la commune est soumise aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et doit offrir un parc de logements locatifs sociaux d'au moins 20% du parc de résidences principales.

A ce jour, la commune est très en retard en la matière et n'offre que 11,64% de logements sociaux.

Le PLU prévoit la création de 154 logements locatifs sociaux supplémentaires et améliorera ainsi le respect des obligations légales de la commune en atteignant un taux global de 18%.

Il faut noter que plus de 20% des nouvelles constructions seront des logements locatifs sociaux.

#### • Diagnostic territorial : fonctionnement urbain

La commune est située à proximité d'infrastructures routières majeures qui la relient efficacement aux bassins d'emplois et aux grands pôles de déplacement (gares, aéroports).

Le maillage routier est dense et des problèmes de trafic important et de vitesse excessive ont été relevés.

De nombreux déplacements domicile/travail sont observés sur le territoire communal.

Les modes de déplacements doux ne sont pas très développés (un seul parcours VTT vers le plateau de Glay).

Une gare SNCF est située sur la commune, sur la ligne Lyon/Marseille.

- **Diagnostic territorial : développement économique**

Le tissu économique local est dynamique.

En 2013, 242 établissements dont 160 entreprises étaient recensés sur la commune. L'essentiel des actions de développement économique relèvent de la compétence de la Communauté de Communes.

La commune est identifiée comme un « pôle secondaire » par le SCoT en matière de développement commercial.

Les espaces agro-naturels représentent environ un tiers du territoire communal.

6 sièges d'exploitation agricole sont recensés à St Clair du Rhône.

Le projet de PLU vise à pérenniser le devenir des terres agricoles en freinant la consommation d'espace agricole ou naturel pour le développement urbain.

La commune compte également 3 groupes scolaires, une école privée, une résidence pour personnes âgées, un complexe sportif couvert, un stade et un camping.

- **Diagnostic territorial : état initial de l'environnement**

Le rapport de présentation précise que deux ZNIEFF sont identifiées sur la commune :

- Berges de la Varèze
- Berges du Rhône.

Des corridors écologiques sont également identifiés le long de la Varèze et du Saluant.

Un inventaire faune/flore complète le chapitre « environnement ».

## Tome 2 : Dispositions du PLU

La deuxième partie du rapport de présentation est consacrée à l'explication et à la justification des choix retenus pour l'élaboration du document d'urbanisme mis à l'enquête.

Chacun des documents constitutifs du PLU est détaillé (PADD, OAP, règlement, etc.)

La cohérence du projet avec les orientations supra communales est affichée.

Le rapport de présentation propose des indicateurs de suivi du PLU de ST Clair du Rhône :

- Population/ménages
- Habitat
- Foncier
- Capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

- Le rapport de présentation propose enfin un tableau de surfaces du PLU.
- Zones U : 314 ha
- Zone AU : 5 ha
- Zones A : 210 ha
- Zones N : 183 ha.

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

*Le rapport de présentation (tome 1), illustré par des cartes et des photographies, correspond à une analyse très détaillée de la situation communale préalablement à la tenue de l'enquête publique.*

*La lecture du rapport de présentation (tome 2) permet d'avoir une vision globale des principales caractéristiques règlementaires du projet d'urbanisme de Saint Clair du Rhône.*

*Le rapport de présentation prend bien en compte les prescriptions du Code de l'urbanisme. Au vu du diagnostic établi, les objectifs communaux d'évolution de la commune de Saint Clair du Rhône ont été définis dans la délibération du 24 octobre 2011 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme et sont retraduits par le biais des orientations générales du PADD ainsi que par des orientations d'aménagement et de programmation.*

*Le rapport de présentation permet de cerner les effets attendus des nouvelles dispositions prévues dans le PLU.*

*Dans l'ensemble, le rapport de présentation du PLU de Saint Clair du Rhône remplit bien son rôle de document d'information sur l'état des lieux et le projet de la commune en matière d'urbanisme.*

### **3- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

Au titre du code de l'urbanisme et plus particulièrement de l'article L.121-1, le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Le PADD est une pièce majeure du PLU et l'expression du projet communal. Il permet également, au-delà des projets à court ou moyen terme, d'ouvrir des réflexions concernant l'évolution possible de la commune dans un avenir plus lointain (une dizaine d'année) dans un souci de développement durable qui ne compromettrait pas les possibilités de développement pour les générations futures.

Concernant la commune de Saint Clair du Rhône, le PADD, prenant en compte le diagnostic territorial développé dans le rapport de présentation, entend respecter l'identité de la commune, trouver un équilibre entre développement urbain, développement économique, protection contre les risques technologiques et naturels, cohésion sociale et préservation des espaces agro-naturels du territoire.

Le PADD identifie quatre grandes orientations qui sont déclinées dans le document :

- Orientation n° 1 : « Favoriser un développement centre sur les secteurs les moins exposés aux risques naturels et technologiques ».

La commune de Saint Clair du Rhône est exposée à différents risques et nuisances. Le PADD affiche la volonté de :

- Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques présents sur le territoire.
  - Ne pas aggraver les risques.
  - Limiter l'exposition de la population aux nuisances.
- .Orientation n°2 : « Répondre aux besoins en logements en préservant la qualité du cadre de vie »

Saint Clair du Rhône, identifiée comme ville par le SCoT des Rives du Rhône, souhaite encadrer son développement tout en préservant les richesses agro-naturelles de son territoire. Le PADD prévoit donc de :

- Polariser le développement futur autour des pôles de vie et maîtriser le développement urbain des hameaux.
  - Ajuster les capacités foncières aux besoins des dix prochaines années et modérer la consommation d'espace.
  - Poursuivre la diversification de l'habitat.
  - Promouvoir des opérations d'urbanisme respectueuses de la qualité urbaine et paysagère et de l'environnement.
  - Répondre aux besoins en équipements publics ou d'intérêt collectif.
  - Apaiser les déplacements.
- Orientation n°3 : « conforter l'économie locale et maintenir l'attractivité du territoire pour les entreprises ».
  - Orientation n°4 : « préserver les richesses naturelles, patrimoniales et paysagères du territoire »

La commune de Saint Clair du Rhône abrite des milieux écologiques riches : fleuve Rhône, cours d'eau du Saluant et de la Varèze, grands boisements.

En matière de patrimoine, le projet de PLU vise autant la protection d'éléments bâtis (grandes propriétés, anciennes maisons de cadres-dirigeants du site industriel) que la préservation d'éléments naturels (chênes notamment). Le PADD prévoit donc de :

- Protéger les sites naturels les plus sensibles et les plus remarquables
- Garantir la fonctionnalité écologique du territoire
- Protéger la ressource en eau et les milieux aquatiques
- Préserver l'identité singulière des différents ensembles paysagers
- Protéger le patrimoine (patrimoine communal et vestiges archéologiques).

## Commentaire du commissaire enquêteur :

*Le PADD de la commune de Saint Clair du Rhône se présente sous la forme d'un document relié de 24 pages illustré par des cartes. Il contribue à faire comprendre au public les caractéristiques essentielles du futur développement souhaité pour la commune qui sont résumées dans les thèmes retenus pour cerner la ville à venir. Chacun des thèmes retenus est décliné et détaillé par des objectifs et les moyens adaptés.*

*Le PADD de Saint Clair du Rhône se veut la traduction d'une volonté de la commune de construire un juste équilibre entre la préservation de l'environnement et le développement économique et social de la commune.*

*L'exposition aux risques technologiques et naturels est prise en compte pour assurer au mieux la protection des personnes et des biens face aux risques identifiés en assurant une bonne maîtrise de l'urbanisation.*

*Il s'inscrit dans une logique de faible consommation d'espaces nouveaux qui seraient dédiés à l'urbanisation, grâce à une volonté politique de densification du tissu urbain déjà constitué ou situé à proximité des équipements publics. Cette densification bien encadrée stoppera l'étalement urbain et participera à la préservation des espaces agricoles et naturels.*

*Le développement prévu permettra également à la commune de rattraper son retard en matière d'offre de logements sociaux.*

*Le PADD de saint Clair du Rhône est ainsi conforme aux prescriptions (L 123-1-3) du Code de l'urbanisme et à la loi ENE de 2010 (engagement national pour l'environnement).*

### **4- Les orientations d'aménagement et de programmation**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un outil offert aux communes pour leur permettre de maîtriser leurs projets d'aménagement en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces.

Quatre secteurs de la commune de Saint Clair du Rhône font l'objet d'un projet de développement futur préférentiel pour l'habitat :

- Terre de Join
- Les pêchers
- Les vignes
- Chante perdrix

Une OAP thématique complémentaire « optimisation du foncier résiduel » est définie sur l'ensemble des zones UA, Ub, et Uc.

#### Terre de Join

Les secteurs concernés par cette OAP sont situés en zone AUa.

Superficie : 30 200 m<sup>2</sup>.

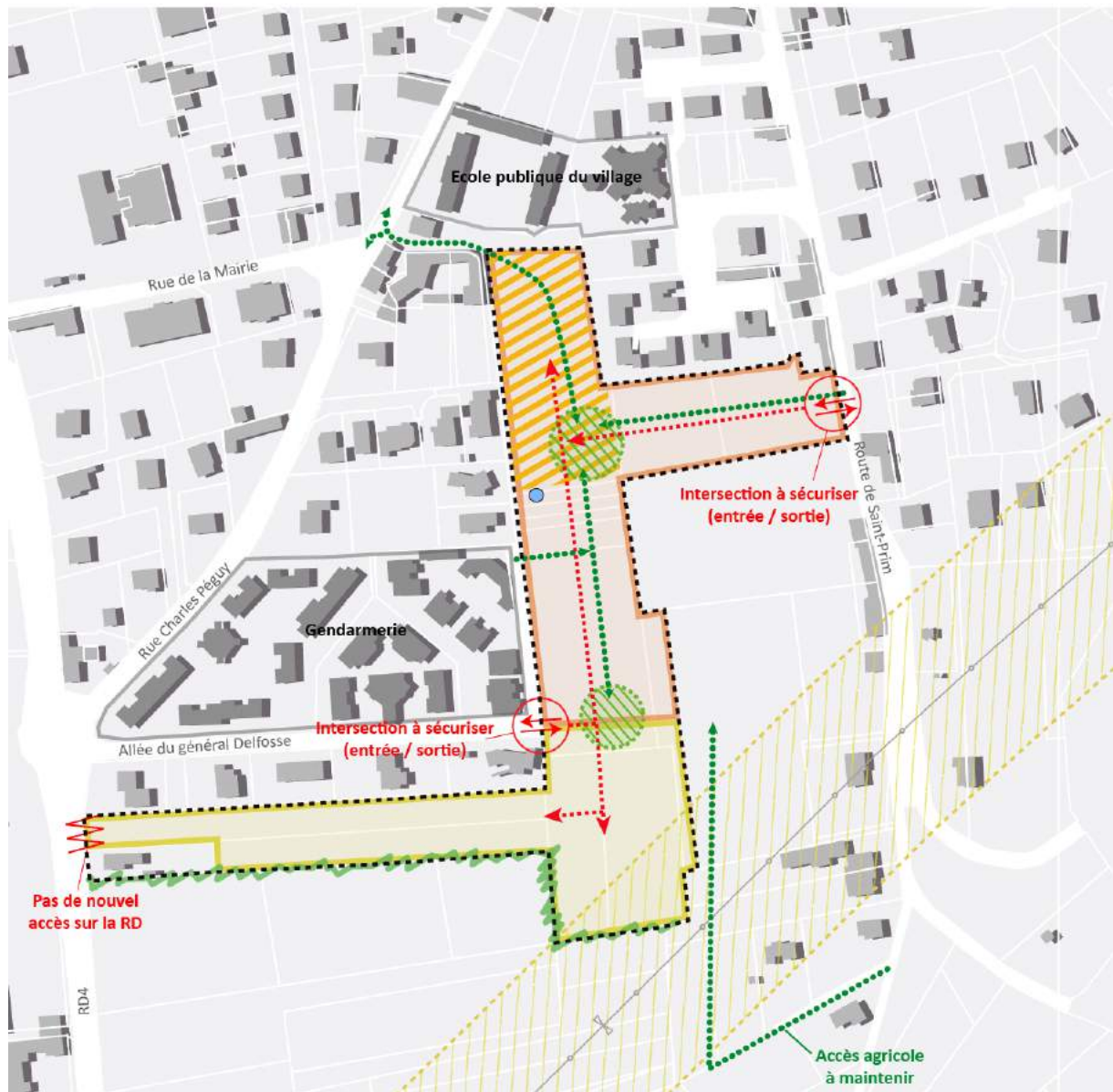
Programme : environ 90 logements.

Densité attendue : environ 30 logements/ha minimum.

Mixité sociale : 45% réservé à du logement locatif social.

Principe d'aménagement : mise en œuvre d'une opération d'ensemble (avec possibilité d'échelonnement dans le temps).

Principes d'aménagement : secteur «Terre de Join»



--- Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

Zone mixte d'implantation : logements individuels groupés, logements intermédiaires ou collectifs

Zone privilégiée d'implantation de logements collectifs

Zone d'implantation de logements individuels

Espace collectif de proximité (emplacement à définir dans l'opération) : placette, espace vert, aire de jeux,...

Secteur de précaution vis-à-vis de la ligne haute tension (bande informative de 50 m de part et d'autre)

→ Accès à créer

Maillage routier interne

→ Liaison piétonne à créer ou préserver

— Ligne haute tension (positionnée à titre indicatif)

— Traitement paysagé de la limite avec l'espace agricole

● Puits de captage (localisation à repréciser - servitude à maintenir mais source qui peut être déplacée)



## Les Pêchers

Les secteurs concernés par cette OAP sont situés en zone AUB

Superficie : 4700 m<sup>2</sup> sur le plateau de Glay.

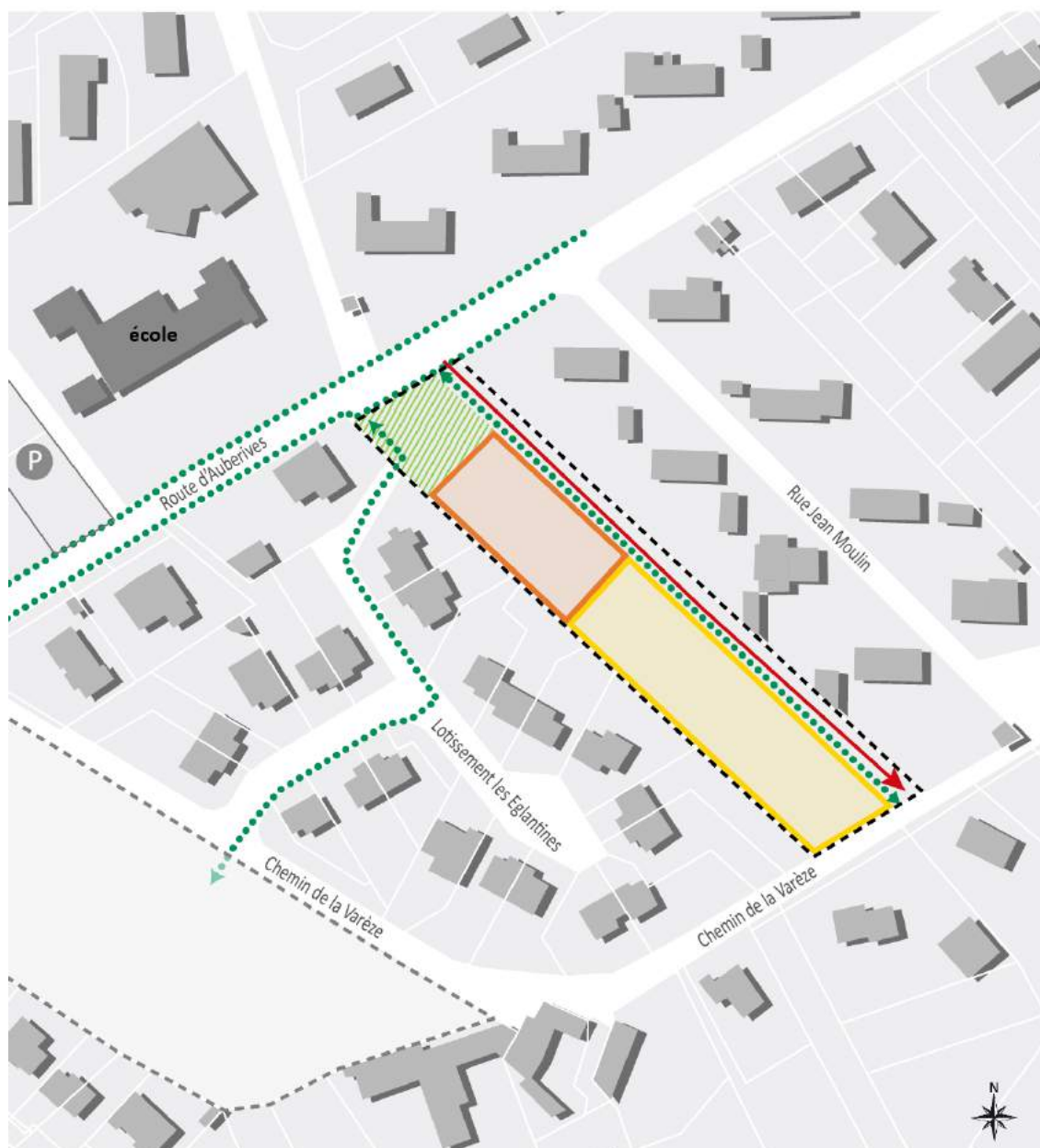
Programme : environ 12 logements.







Densité attendue : environ 25 logements/ha minimum.

Mixité sociale : 100% réservé à du logement locatif social.

Principe d'aménagement : mise en œuvre d'une opération d'ensemble.

### Principes d'aménagement : secteur «Les Pêchers» à Glay



- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Zone d'implantation de logements individuels                  |  | Accès routier à créer  |
|  | Zone d'implantation de logements intermédiaires ou collectifs |  | Cheminements doux à maintenir ou créer                       |
|  | Espace public à aménager ou à requalifier                     |  | Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation |










## Les Vignes

Les secteurs concernés par cette OAP sont situés en zone AUc  
Superficie : 8100 m<sup>2</sup> sur le plateau de Glay dont 600 m<sup>2</sup> sont maintenus hors opération pour conserver l'accès existant à la ferme implantée au sud du terrain.  
Programme : environ 22 logements.  
Densité attendue : environ 30 logements/ha minimum.  
Mixité sociale : 50% réservé à du logement locatif social.  
Principe d'aménagement : mise en œuvre d'une opération d'ensemble.

### Principes d'aménagement : secteur «Les Vignes», à Glay



- |  |  |
|--|--|
|  Zone d'implantation de logements individuels                           |  Accès routier à créer  |
|  Zone d'implantation de logements intermédiaires ou collectifs          |  Accès existant à préserver                                   |
|  Façade sur laquelle les rez-de-chaussée peuvent accueillir un commerce |  Cheminements doux à maintenir ou créer                       |
|  |  Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation |

IN/ERSTICE  
BUREAU D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT

## Chante-Perdrix

Les secteurs concernés par cette OAP sont situés en zone AUd.

Superficie : 6900 m<sup>2</sup> sur le plateau de Glay dont 600 m<sup>2</sup> sont maintenus hors opération pour conserver l'accès existant à la ferme implantée au sud du terrain.

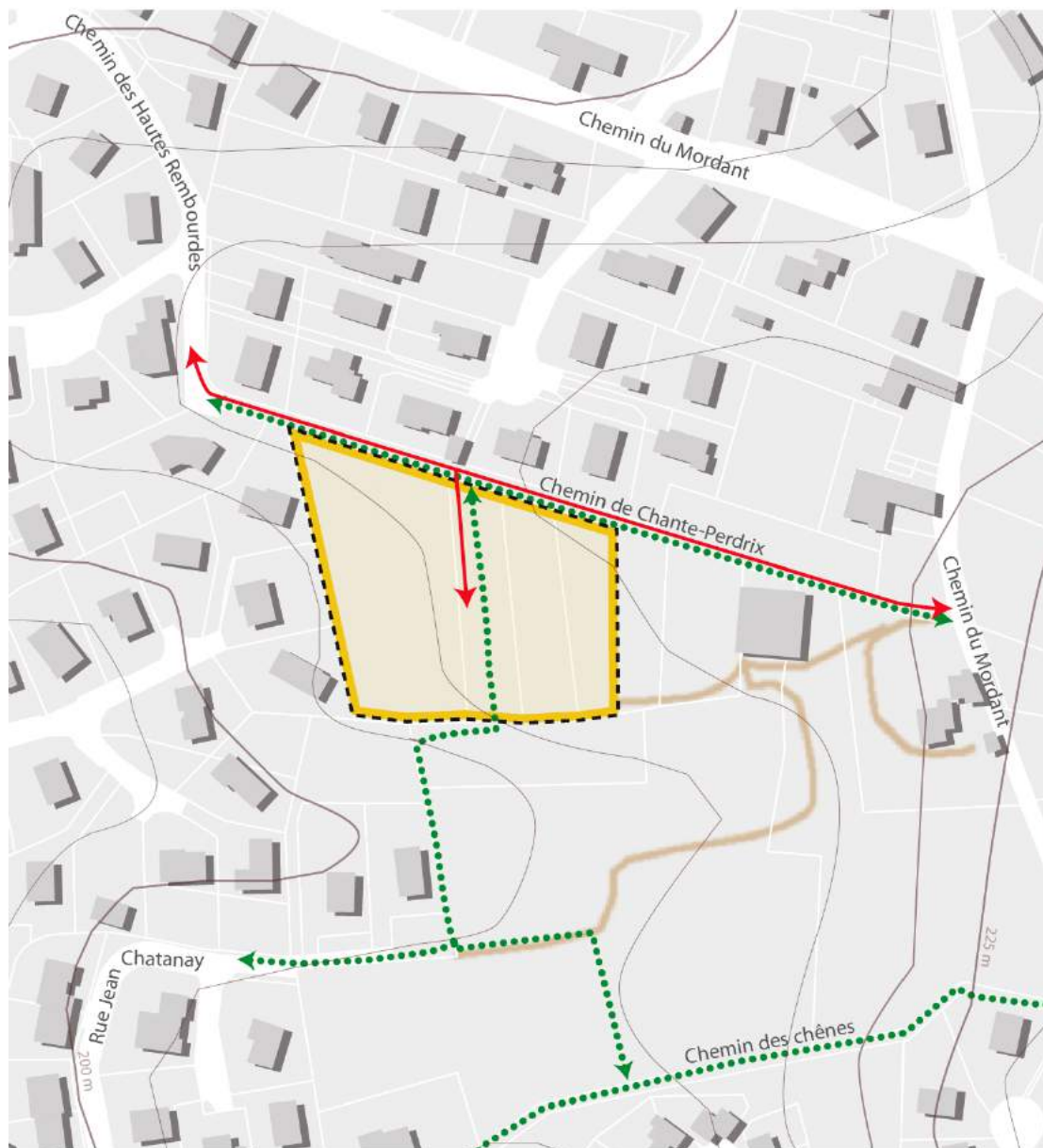
Programme : environ 20 logements.

Densité attendue : environ 30 logements/ha minimum.

Mixité sociale : 50% réservé à du logement locatif social.

Principe d'aménagement : mise en œuvre d'une opération d'ensemble.

### Principes d'aménagement : secteur «Chante-Perdrix»



- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Zone à vocation d'habitation                                 |  | Accès routier à créer                  |
|  | Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation |  | Cheminements doux à maintenir ou créer |
|   |  |  | Chemins agricoles à maintenir          |



## OAP thématique : « Optimisation du foncier résiduel ».

Cette OAP couvre l'ensemble des zones Ua, Ub, et Uc.

Les projets concernés par cette OAP sont ceux qui portent sur des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, offrant une superficie d'au moins 2500 m<sup>2</sup> et situés hors zones de risques technologiques ou situés en zone d'aléas faibles (Fai) ou moyens (M) du PPRT.

Programme :

- 80% minimum de surface de plancher dédiée au logement.
- Secteurs situés en zone d'aléas moyens »M « du PPRT : densité minimale minimum 20 logements par hectare
- Secteurs hors zones de risques technologiques ou zone d'aléas faibles « Fai » du PPRT : densité minimale : 30 logements à l'hectare.

### Commentaire du commissaire enquêteur.:

*Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) complètent les dispositions du règlement, en donnant des indications d'organisation en fonction de la disposition particulière des lieux, et exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec les orientations générales définies au PADD.*

*Les OAP, qui couvrent quatre zones représentant une superficie totale d'environ 5 ha à urbaniser, offriront une densité moyenne de 29 logements à l'hectare. Leur mise en œuvre suppose la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble qui pourront si besoin être phasées dans le temps.*

*Les conditions d'aménagement prévues traduisent un souci d'économie d'espace.*

*La mixité des formes urbaines qui y sont prévues correspond à l'objectif de diversification de l'offre en logements qui permettra de fait une meilleure mixité sociale*

*L'OAP thématique visant à « l'optimisation du foncier résiduel » devrait permettre de tirer le meilleur parti des quelques grands tènements non bâtis situés à l'intérieur du tissu urbain existant.*

*Les OAP sont bien cohérentes avec les principes affichés dans le PADD.*

## **5- Le règlement**

La traduction réglementaire du projet de PLU (document écrit) de Saint Clair du Rhône se présente sous la forme d'un document relié de 143 pages, réparties en six grands titres.

### Titre I : Dispositions générales

Les dispositions générales portent sur l'ensemble du territoire communal et traitent de la prise en compte des risques naturels, des risques technologiques et industriels, la prise en compte des périmètres de saisine archéologique ainsi que les prescriptions particulières applicables le long des voies de circulation et de chemin de fer.

Les dispositions générales sont complétées par un glossaire.

## Titre II : Les zones urbaines Zones U

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés ou partiellement urbanisés, où des équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU de Saint Clair du Rhône distingue 8 zones relevant du règlement des zones urbaines.

- la zone Ua correspond aux quartiers les plus anciens et les plus denses de la commune.
- la zone Ub, correspond à des secteurs d'extension de l'urbanisation autour de la RD 4 et en pied de coteau.
- la zone Uc, correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation, à dominante d'habitat, sur les coteaux, à Varambon, à Glay et à Prailles.
- la zone Ud correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation, à dominante d'habitat pavillonnaire, sur les Hauts de Saint Clair du Rhône.
- La zone Ue correspond aux secteurs à vocation économique, hors zone industrielle Ui. Un sous-secteur Uec autorise l'implantation de commerces et d'activités de service.
- La zone Ui correspond à la zone industrielle située le long du Rhône, à l'ouest de la voie de chemin de fer.
- La zone Uj correspond à la zone d'équipements sportifs et de loisirs de Varambon.
- La zone Upv peut accueillir des constructions et installations liées à l'exploitation des énergies renouvelables.

## Titre III : Les zones à urbaniser : zones AU

La zone AU correspond aux secteurs d'urbanisation future.

Chacun de ces secteurs est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.

- AUa : Terre de Join.
- AUb : les Vignes.
- AUc : les Pêchers.
- AUd : Chante Perdrix.

## Titre IV : Les zones agricoles : zones A.

La zone A correspond à l'ensemble des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Un sous-secteur Aco correspond à un corridor écologique.

## Titre V : Les zones naturelles : zones N.

La zone N, dite naturelle, correspond à l'ensemble des secteurs à protéger soit en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique

ou écologique ,soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels..

- Un sous-secteur Nco correspond à un corridor écologique.
- Un sous-secteur Np correspond à une propriété à caractère patrimonial.
- Un sous-secteur Ne correspond à un camping.
- Un sous-secteur Ns souligne une sensibilité paysagère.

#### Titre VI : Dispositions applicables aux éléments identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

##### Commentaire du commissaire enquêteur :

*Dans toutes les zones, l'ensemble des règles relatives à la prise en compte des risques naturels et technologiques découle directement de la carte des aléas et des prescriptions du PPRT en cours d'élaboration, documents établis parallèlement au PLU et faisant partie des documents graphiques du règlement.*

*Conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme applicables depuis le 1er janvier 2016, le règlement écrit de chacune des zones du PLU de Saint Clair du Rhône s'articule en trois grands chapitres. :*

- *Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.*
- *Chapitre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.*
- *Chapitre 3 : équipements et réseaux.*

## **6- Les documents graphiques**

Les documents graphiques du PLU se présentent sous la forme de deux planches.

Une planche au 1/4000, correspond au plan de zonage de l'ensemble de la commune.

Une autre planche au 1/4000 permet d'identifier les risques, nuisances et servitudes.

Enfin, une liste des emplacements réservés est jointe au dossier.

6 ER sont destinés à des projets de voies, ouvrages publics ou installations d'intérêt général et 5 ER anticipent la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, d'un programme de logements défini (Les Croix, Burieux, Mantelines, Marechal Leclerc, Les Pêcheurs).

Le plan de zonage, outre l'expression graphique de l'étendue des différentes zones définies par le règlement, présente également la liste des emplacements réservés

qui sont au nombre de 9. La plupart sont liés au développement des cheminements piétons et cycles et à des projets d'aménagements urbains.

Les documents graphiques font aussi apparaître les emplacements réservés créés pour différents besoins qui relèvent de l'intérêt général.

9 ER sont prévus dont 8 concernent des aménagements de voirie.

L'ER n°1 est inscrit à l'arrière de la mairie, à proximité de la future zone d'urbanisation afin d'y développer une aire publique de jeux et d'espaces verts.

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

*Les dossiers sont complets, parfois un peu denses et il n'est pas toujours aisé de superposer les différents documents pour avoir une lecture claire du projet. Il pourrait être utile de faire figurer plus clairement le nom des voiries les plus importantes afin que le public puisse localiser plus aisément les secteurs qui le concernent.*

*Néanmoins, et malgré un repérage compliqué y compris pour les habitants eux-mêmes (qui ont parfois pu avoir quelques difficultés à comprendre les dispositions qui les concernaient), la lecture des documents, aidée efficacement par les services de la mairie qui se tenaient à disposition lors de chaque permanence, a permis une bonne connaissance du projet par le public .*

*Pour une meilleure information du public, la liste des emplacements réservés devra être reportée sur le plan de zonage.*

*Quelques oublis ou quelques erreurs ont été relevés par les PPA (Services de l'Etat, CCPR).*

*La commune devra les corriger lors de l'élaboration de son document définitif.*

### **7- La mise à jour du zonage d'assainissement.**

La mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales est rendue nécessaire par l'élaboration du nouveau document d'urbanisme de Saint Clair du Rhône.

Il s'agit de prendre en compte les extensions du réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les secteurs d'urbanisation future (Terre de Join, Les Vignes, les Pêchers et Chante perdrix).

En matière d'assainissement des eaux pluviales, le principe général retenu est la gestion des eaux au plus près de la source, en privilégiant l'infiltration à la parcelle lorsque le sol le permet, plutôt que le rejet à l'égout.

Le dossier « eaux usées » comprend :

- Notice explicative
- Plan de zonage au 1/5000 établi en juin 2007.
- 

Le dossier « eaux pluviales » comprend :

- Notice explicative
- Plan de zonage au 1/5000 établi en juin 2017.

## **Chapitre 2 –Dérroulement de l'enquête**

### **Préambule.**

Une première enquête (E17000373/38) portant sur le projet de PLU et sur la mise à jour du zonage d'assainissement avait été organisée du 11 décembre 2017 au 15 janvier 2018.

Quatre permanences avaient été tenues par le commissaire enquêteur.

A la suite d'une erreur survenue dans le cadre de la publicité de l'enquête par voie de presse, et afin de ne pas risquer une annulation de l'ensemble de la procédure, le maître d'ouvrage a préféré recommencer l'enquête.

Afin de ne pas pénaliser les administrés qui avaient fait part de leurs observations lors de la première enquête et compte tenu qu'aucune modification n'était intervenue dans le dossier proposé au public pendant les deux enquêtes, le commissaire enquêteur, en accord avec le maître d'ouvrage, a décidé de prendre en compte l'ensemble des observations du public (1° et 2° phases d'enquête.)

### **1- Dispositions administratives**

1.1.1. Décision n° E17000373/38, en date du 17 janvier 2018, de Monsieur le Président du tribunal administratif de Grenoble, désignant Madame Anne Mitault en qualité de commissaire enquêteur.

1.1.2. Arrêté de Monsieur le Maire de Saint Clair du Rhône en date du 6 février 2018, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et la mise à jour du zonage d'assainissement de la commune.

### **2- Prise de connaissance du dossier**

- Une première réunion a été organisée le lundi 13 novembre 2017 en mairie de Saint Clair du Rhône et sur le terrain, entre Monsieur Merlin, maire de la commune, Monsieur Duffit Menard, directeur général des services, et le commissaire enquêteur. Après une présentation succincte du projet de PLU, un exemplaire du dossier d'enquête a été remis au commissaire enquêteur. Les modalités pratiques de l'enquête ont été définies et en particulier :
  - Les conditions matérielles de déroulement de l'enquête (la période, les dates et lieux des permanences)
  - Les conditions réglementaires (procédure) de déroulement de l'enquête (publicité dans les journaux, affichage etc.).
- Une seconde réunion a été organisée le 2 février 2018 en mairie de Saint Clair du Rhône entre Monsieur Merlin, maire de la commune, Monsieur Duffit Menard, directeur général des services, Madame Coqueriaux représentant le bureau d'étude « Interstice » et le commissaire enquêteur. Un bilan succinct de la première phase d'enquête a été présenté et l'organisation d'une deuxième phase d'enquête a été arrêtée.

Pour rappel et comme détaillé au chapitre 1, le dossier d'enquête comprend les pièces suivantes :

- Documents administratifs
- Rapport de présentation
  - o Tome 1 : Diagnostic territorial et état initial de l'environnement
  - o Tome2 : Dispositions du PLU
- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Règlement graphique :
  - o Plan de zonage
  - o Plan des risques, nuisances et servitudes, liste des emplacements réservés
- Règlement écrit
- Annexes
  - o Servitudes d'utilité publique
  - o Périmètres du droit de préemption
  - o Périmètres de réglementation des plantations
  - o Secteurs des infrastructures de transport avec prescription d'isolement acoustique
  - o Annexes sanitaires
  - o Plan des SUP (1/5000)
  - o Plan des réseaux (1/6000)
  - o Plan du zonage d'assainissement des eaux usées (1/5000)
  - o Plan du zonage d'assainissement des eaux pluviales (1/5000)
- Documents informatifs.
  - o Risques naturels
  - o Risques technologiques
  - o Risque nucléaire
  - o Zone archéologique de saisine
  - o Carte des aléas naturels sur fond cadastral (1/5000°)
  - o Carte des aléas naturels sur fond IGN (1/5000°)
  - o Carte de synthèse des aléas-PAC du PPRT (1/10 000°)
  - o Carte de l'aléa surpression-PAC du PPRT (1/10 000)
  - o Carte de l'aléa thermique- PAC du PPRT (1/10 000)
  - o Carte de l'aléa toxique- PAC du PPRT (1/10 000)

Les pièces du dossier d'enquête proprement dites sont complétées par les documents suivants :

- o Note de présentation,
- o Avis des Personnes publiques associées,
- o Décision de l'autorité environnementale
- o Bilan de la concertation,
- o Délibérations du conseil municipal,
- o Procédure administrative et textes régissant l'enquête publique.



Considérant après un premier examen succinct que le dossier était conforme aux prescriptions du Code de l'urbanisme, le Commissaire enquêteur a paraphé et signé le dossier et le registre le 7 décembre 2017.

Le même dossier paraphé a été remis à disposition du public pendant la deuxième phase d'enquête.

Le commissaire enquêteur a paraphé et signé un nouveau registre pour recueillir les observations du public le 1 mars 2018.

Le projet de PLU de la commune de Saint Clair du Rhône avait été transmis pour avis aux personnes publiques associées. Conformément aux dispositions de l'article 123.19 du Code de l'Urbanisme, les avis des PPA ont été joints au dossier d'enquête afin que le public les ait à sa disposition pour pouvoir apprécier le projet et faire part de ses observations.

Les personnes publiques associées suivantes ont rendu un avis :

- Préfecture de l'Isère
- Syndicat mixte en charge de l'élaboration et du suivi du SCoT des Rives du Rhône
- Commission Départementale de préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,
- Communauté de communes du Pays Roussillonnais
- Département de l'Isère
- Chambre d'Agriculture de l'Isère
- Chambre de Commerce et d'industrie Nord Isère
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Isère
- Centre National de la Propriété Forestière Auvergne Rhône Alpes
- Voies Navigables de France
- RTE
- GRT gaz
- Commune de Chavanay.

Les avis des PPA sont détaillés dans le chapitre 3 du présent rapport.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

*Les documents soumis à enquête ont été présentés au public en mairie de Saint Clair du Rhône pendant toute la durée de l'enquête publique. Une copie de l'ensemble du dossier a été mise en ligne sur le site internet de la Mairie.*

*Les avis des Personnes Publiques Associées consultées mais qui n'ont pas répondu sont réputés favorables*

*A l'exception du CNPF, les Personnes Publiques Associées ont rendu des avis favorables, parfois accompagnés de souhaits, recommandations, voire de réserves que la commune devra examiner.*

*Ces avis étaient joints au dossier pendant toute la durée de l'enquête.*

*Ainsi, le dossier soumis à l'enquête apparaît complet et est resté à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête.*

### **3- Lieux et dates de l'enquête**

L'enquête a d'abord eu lieu, en mairie de Saint Clair du Rhône, du 11 décembre 2017 au 15 janvier 2018 inclus. Suite à la décision prise de recommencer l'enquête en raison d'une erreur de procédure (mauvaise publication des annonces légales), elle s'est poursuivie du 1 mars au 4 avril 2018. De plus, le bulletin municipal du mois de décembre qui rappelait également les dates de l'enquête, était également erroné quant à la date de clôture (18 janvier au lieu de 15 janvier).

Cette erreur, constatée par le commissaire enquêteur en cours d'enquête, a fait l'objet d'un rectificatif affiché sur les panneaux lumineux de la commune et d'une annonce lors de la présentation des vœux du maire.

Pendant toute cette période, le dossier d'enquête a été à la disposition du public en mairie et sur internet, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner éventuellement ses remarques sur le registre aux jours et heures d'ouverture de la mairie, ou les adresser par écrit au commissaire, domicilié pour les besoins de l'enquête en mairie de Saint Clair du Rhône.

Les sept permanences du commissaire enquêteur (1° et 2° enquête) ont eu lieu en mairie de Saint Clair du Rhône aux dates suivantes :

- Lundi 11 décembre 2017 de 8h à 12h.
- Jeudi 21 décembre 2017 de 8h à 12h,
- Jeudi 28 décembre 2017 de 13h30 à 17h30,
- Lundi 15 janvier 2018 de 13h30 à 17h30.
- Jeudi 1 mars 2018 de 9h à 12h.
- Jeudi 22 mars 2018 de 14h à 17h30
- Mercredi 4 avril 2018 de 14h à 17h30

### **4- Publicité de l'enquête et information du public**

#### *- les affichages locaux*

Avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête, la mairie a mis en place l'affichage légal sur les panneaux d'information du public en face de la mairie de Saint Clair du Rhône, ainsi que dans 16 points d'affichage sur toute la commune (annexe n°3 : rapport police municipale).

Cet affichage a été réalisé 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. L'affichage a été constaté par le commissaire enquêteur à chacun de ses passages.

### *-les parutions dans la presse*

L'avis d'enquête a été publié par les soins de la mairie dans deux journaux, « le Dauphiné Libéré » et « Les affiches de Grenoble et du Dauphiné », dans les délais prévus avant le début de l'enquête.

- Première insertion légale dans le Dauphiné Libéré, rubrique annonces judiciaires et légales 9 février 2018, ainsi que dans le journal « Les affiches de Grenoble et du Dauphiné » du 9 février 2018,
- Deuxième insertion légale dans le Dauphiné Libéré, rubrique annonces judiciaires et légales du 2 mars 2018, ainsi que dans le journal « Les affiches de Grenoble et du Dauphiné » du 2 mars 2018,

### *- les informations supplémentaires organisées par la commune :*

L'annonce de l'enquête publique figurait sur le site internet de la commune.

L'enquête et les permanences étaient également annoncées sur les panneaux lumineux de la commune.

La Lettre du maire de février 2018 mentionnait sans erreur la reconduction de l'enquête publique et précisait les jours et heures des permanences.

### *Commentaire du commissaire enquêteur*

*S'il est très regrettable que la commune n'ait pas respecté scrupuleusement les prescriptions de code de l'environnement quant à la diffusion de l'avis d'enquête par voie de presse lors de la première phase d'enquête (omission de l'obligation d'un rappel dans les huit premiers jours de l'enquête), le commissaire enquêteur considère que le public était néanmoins bien informé de la procédure en cours comme en témoignent la forte affluence lors des permanences et les nombreux courriels reçus tout au long de l'enquête. Toutefois, afin d'éviter tout risque de contentieux, il a été jugé préférable de refaire l'enquête.*

*La deuxième d'enquête a été parfaitement annoncée et de nombreuses observations supplémentaires ont été déposées.*

*Le commissaire enquêteur recommande à la commune une grande vigilance à l'avenir quant au respect des textes afin d'éviter de fragiliser les procédures en cours par des négligences potentiellement dommageables.*

## **5- Conditions de présentation du dossier d'enquête et réception du public :**

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions d'organisation matérielles satisfaisantes qui ont permis :

- Une mise à disposition pour le public de l'ensemble du dossier sous format « papier » dans un bureau de la mairie, ainsi que la mise à disposition sur le site internet de la mairie de l'ensemble des dossiers avec possibilité de téléchargement pour la population.

- La réception du public de manière individuelle par le commissaire enquêteur pendant ses permanences (à l'exception de la permanence du 15 janvier 2018)

durant laquelle une importante délégation des habitants du quartier de Prailles a tenu à remettre une pétition au commissaire enquêteur).

- Un accueil du public par les services d'accueil de la Mairie qui n'a fait l'objet d'aucune remarque portée à la connaissance du commissaire enquêteur.

### Commentaire du commissaire enquêteur

*L'enquête s'est déroulée de manière courtoise malgré une grande affluence à chaque permanence.*

*Le commissaire enquêteur estime que les dispositions ont bien été prises pour informer le public du déroulement de l'enquête, pour lui permettre d'examiner le dossier et de présenter ses observations, ses suggestions et ses critiques.*

*Dès lors, l'un des objectifs essentiels de l'enquête publique a été satisfait en offrant, par la publicité et par l'information apportée, la possibilité d'expression des citoyens sur ce projet.*

## **6- Operations effectuées à l'issue de l'enquête**

A l'issue de la consultation du public, le registre a été clos, signé et mis à la disposition du commissaire enquêteur.

Les observations résumées, recueillies pendant les deux enquêtes, ont été reportées dans le chapitre 3 qui a été adressé au maire de Saint Clair du Rhône, sous forme de PV des observations.

Ce procès-verbal a été présenté au Maire lors de la réunion de travail du 19 avril 2018 en mairie de Saint Clair du Rhône.

La commune a remis un mémoire en réponse par courriel le 27 avril 2017. Plusieurs échanges ont eu lieu par courriel et par téléphone jusqu'à la remise du rapport (lundi 7 mai 2018).

## **Chapitre 3 Examen des observations**

Conformément aux prescriptions du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, le projet communal a été soumis à l'examen de l'autorité environnementale et à l'avis des personnes publiques associées avant de recevoir les observations du public.

### **1- Autorité environnementale**

Suite à la demande d'examen au cas par cas relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint Clair du Rhône déposée le 24 avril 2017, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône Alpes a estimé que le projet présenté à l'enquête publique n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Dans sa décision, la MRAe s'appuie sur les points suivants :

- les orientations du projet de PLU visent à produire au maximum 250 logements par an sur 10 ans,
- cette production est prévue majoritairement en dents creuses avec une densité moyenne de 19 logements par hectare
- Les 4 zones d'urbanisation future consommeront 4,7 ha, avec une densité de 30 logements par hectare, sont situées en dent creuses ou en continuité immédiate du tissu urbain existant, et n'impacteront pas les principaux éléments du patrimoine naturel de la commune,
- La zone Upv de 9 ha est localisée sur un secteur remanié, en continuité d'une zone industrielle, et contraint par des risques naturels et technologiques. Cette zone n'impacte pas les principaux éléments du patrimoine naturel de la commune,
- Le dossier prend bien en compte les risques naturels,
- le projet prévoit la préservation du patrimoine naturel et des continuités écologiques de la commune et en particulier la présence des cours d'eau (la Varèze, le Saluant et le Rhône) ainsi que la préservation des zones humides répertoriées à l'inventaire départemental.

Suite à la demande d'examen au cas par cas relative à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées de la commune de Saint Clair du Rhône, déposée par la communauté de communes du Pays Roussillonnais le 3 juillet 2017, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône Alpes a estimé que le projet présenté à l'enquête publique n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Dans sa décision, la MRAe s'appuie sur les points suivants :

- Le projet a pour objectif d'être en cohérence avec le projet de PLU en cours,

- Le zonage d'assainissement des eaux pluviales repose sur le développement d'un zonage différencié :
  - Zones urbanisées où les eaux pluviales sont gérées à la parcelle (infiltration)
  - Zones réservées à l'implantation d'ouvrages de stockage des eaux pluviales
  - Zones de glissement de terrain où l'infiltration est interdite.
- Une extension de 13 ha du zonage d'assainissement collectif est prévue, inscrivant de fait les principales zones constructibles actuelles ou urbanisables à terme (hors secteur Pré Margot) en assainissement collectif.
- L'absence vraisemblable de risque d'effet négatif sur l'environnement notamment sur la ZNIEFF de type 1 « La Varèze ».

## **2- Avis des Personnes publiques associées**

Conformément aux prescriptions de l'article L153-16 du code de l'urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme arrêté par la commune de Saint clair du Rhône a été soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration (PPA).

Les personnes publiques associées suivantes ont rendu un avis :

- Préfecture de l'Isère,
- Syndicat mixte en charge de l'élaboration et du suivi du SCoT des Rives du Rhône,
- Commission Départementale de préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,
- Communauté de communes du Pays Roussillonnais,
- Département de l'Isère,
- Chambre d'Agriculture de l'Isère,
- Chambre de Commerce et d'industrie Nord Isère,
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Isère,
- Centre National de la Propriété Forestière Auvergne Rhône Alpes,
- Voies Navigables de France,
- RTE,
- GRT gaz,
- Commune de Chavanay.

Le préfet de l'Isère (direction départementale des territoires) émet un avis favorable moyennant la prise en compte d'un certain nombre de remarques :

Le projet de PLU prévoit dans son PADD la création de 330 logements sur 10 ans, ce qui entre en compatibilité avec les orientations du SCoT.

De même, la densité prévue dans le projet 29 logements à l'hectare, est compatible avec les orientations du SCoT.

De plus, le PLU respecte les orientations des documents supra-communaux en matière de mixité sociale et affiche un effort important d'accueil de logements locatifs sociaux.

Globalement, la prise en compte des risques naturels et technologiques est correcte. Cependant, quelques oublis et erreurs sont relevés :

- Date carte des aléas
- Aléa 1 en zone RC à Prailles
- Dispositions règlementaires de la zone RI à l'arrière des digues
- Remplacer « risque faible constructible sous conditions » par « zone constructible sous conditions » et « risque fort inconstructible sous conditions » par « zone inconstructible sous conditions »
- Compléter et vérifier les zonages réglementaires.
- Rappeler l'interdiction d'infiltration dans les zones de glissement de terrain

La commune de Saint Clair du Rhône est traversée par quatre canalisations de transport de matières dangereuses, ce qui induit des servitudes d'utilité publique prévues dans un arrêté préfectoral du 15 mars 2017 (conduite de gaz). Celui-ci devra être annexé au PLU et pris en compte dans le règlement écrit. D'autres SUP viendront à terme se substituer aux prescriptions prévues dans le PLU. En zone agricole et naturelle, le PLU devra encadrer la densité des constructions autorisées notamment dans le STECAL

Un porter à connaissance supplémentaire portant sur les installations classées, les sites et sols pollués, les carrières et les mines, devra être intégré au PLU.

Enfin, l'avis des services de l'Etat est complété par des recommandations destinées à faciliter l'application du PLU.

SCot : Le syndicat mixte porteur du SCoT des rives du Rhône a donné un avis favorable à condition que la zone Uc définie dans le parc du château de Vergnon soit encadrée par une OAP. Le SCoT considère par ailleurs inopportune la possibilité d'ouvrir des commerces de proximité dans le hameau de Glay.

La CDPENAF : La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers émet un avis favorable aux règles précisant les conditions d'évolution des bâtiments d'habitation existants en zone A et N sous réserve de rester compatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière, de préserver la qualité naturelle et paysagère des sites et de limiter les extensions de bâtiments à 200 m<sup>2</sup> après travaux.

La Communauté de Communes du Pays Roussillonnais émet un avis favorable au projet à condition de :

- Améliorer la lisibilité des documents graphiques
- Revoir l'orientation thématique « optimisation du foncier résiduel » en zone M du PPRT et la limiter à 20 logements/ha au maximum ;
- Vérifier que le seuil de 40% de logements sociaux dans des projets de construction comprenant au minimum 5 logements n'est pas de nature à freiner les engagements des bailleurs sociaux.
- Compléter la rédaction de plusieurs articles du règlement

La chambre d'agriculture de l'Isère donne un avis favorable au projet de PLU, assorti de deux remarques concernant l'OAP « Terre de Join » (maintien d'un puits et rappel d'une desserte privée existant sur le site).

La chambre de commerce et d'industrie Nord Isère soutient la volonté de création de commerces de proximité à Glay et dans le centre bourg. Le déclassement de zones à l'activité industrielle vers le secteur agricole ne doit pas entraver les stratégies de développement de la CCPR.

La chambre de métiers et de l'artisanat de l'Isère émet un avis favorable.

Le centre régional de la propriété forestière donne un avis défavorable au projet, considérant qu'il convient de laisser la possibilité d'accueillir des entreprises d'exploitation forestière .et demande des précisions quant à la définition du déboisement des ripisylves (interdiction des coupes de bois ou des déboisements ?)

RTE et GRTgaz font part des servitudes qu'ils ont transmises directement à la DDT de l'Isère.

Le Département de l'Isère émet un avis favorable au projet de PLU et demande à être associé aux réflexions relatives aux accès et desserte de l'OAP « Les Pêcheurs » ainsi qu'aux études d'aménagement des carrefours sur la RD4.

La commune de Chavanay émet un avis favorable au projet de PLU.

Voies navigable de France n'émet pas d'avis mais fait une remarque qui concerne le PPRT.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

*La commune a répondu à 4 observations des PPA :*

- Préfecture : bande de sur-aléa inconstructible à l'arrière de la digue CNR : un repérage sur site sera réalisé pour vérifier la hauteur du terrain naturel à l'arrière de la digue. Dans les cas où le terrain naturel à l'arrière de la digue se situe à une altitude supérieure à celle de la crête de la digue, la bande sera supprimée
- SCoT : secteur Vergnon : des principes d'aménagement et de programmation seront étudiés par la commission communale le 14/5/2018 pour encadrer le développement de la zone Uc dans le parc du château du Vergnon (OAP)
- SCoT : commerces dans le secteur de Glay : la possibilité de créer un commerce de proximité dans le secteur de Glay sera maintenue dans le PLU. Il s'agit de maintenir une animation dans ce pôle qui accueille, avec Varambon, près de 1200 habitants. La création d'une petite épicerie de quartier limiterait notamment les déplacements motorisés pour un certain nombre d'achats et répondrait aux besoins des personnes âgées. Les surfaces autorisées ne permettent pas d'envisager une offre concurrentielle à celle existante dans le centre.
- CCPR : le seuil de 5 logements pour l'application de la servitude de mixité sociale pourra être rediscuté avec la CCPR, pour atteindre un niveau plus opérationnel pour les porteurs de projet. Toutefois, si une modification est apportée, elle ne devra pas remettre en question les objectifs fixés à l'échelle de la commune en matière de construction de parc à vocation sociale



*Le commissaire enquêteur considère comme justifiée la demande d'OAP afin d'encadrer l'urbanisation du secteur Vergnon (SCoT)*

*Le commissaire enquêteur considère comme justifiée la demande de correction de l'orientation thématique « optimisation du foncier résiduel » en zone M du PPRT en limitant la constructibilité à 20 logements/ha au maximum (CCPR).*

*Le commissaire enquêteur soutient la volonté de la commune de créer un commerce dans le secteur de Glay, qui constitue un des pôles appelé à se développer.*

*Enfin, Le commissaire enquêteur demande à la commune d'examiner avec soin toutes les remarques émises par les PPA avant l'approbation du nouveau document d'urbanisme.*

### **3- Observations du public**

La population s'est bien mobilisée durant l'enquête. Les personnes qui se sont manifestées pendant les permanences étaient dans l'ensemble bien informées des grandes lignes du projet d'urbanisme. Plus d'une soixantaine de personnes se sont présentées durant les permanences, certaines revenant plusieurs fois pour des compléments d'information, pour exposer des remarques ou pour les inscrire dans les registres.

Plusieurs courriers ou courriels ont été adressés ou déposés en mairie à l'attention du Commissaire enquêteur ou lui ont été remis en main propre. Le Commissaire enquêteur en a pris connaissance au fur et à mesure des permanences. Tous ces écrits ont été annexés au fur et à mesure dans les registres d'enquête.

Pendant les permanences, le Commissaire enquêteur a reçu toutes les personnes qui le souhaitent, dont certaines n'ont pas jugé nécessaire de laisser une observation écrite dans le registre, souhaitant seulement obtenir une explication ou une présentation du projet.

En outre, le Commissaire enquêteur a effectué plusieurs visites sur place afin de vérifier et d'appréhender au mieux certains points soulevés par le public.

Après la clôture de l'enquête, conformément à l'article 6 de l'arrêté d'ouverture d'enquête du 6 février 2018, le Commissaire enquêteur a rédigé un procès-verbal reprenant toutes les observations recueillies au cours de l'enquête.

Ce procès-verbal a été transmis au maire de la commune de Saint Clair du Rhône le 11 avril 2018.

Les registres d'enquête comportent 66 observations, orales, écrites, courriers ou courriels adressés au commissaire enquêteur, ainsi qu'une pétition ayant rassemblé 275 signatures. A l'exception de trois observations relatives à l'assainissement, toutes les remarques concernent le projet de PLU.

L'essentiel des demandes concernent des changements de zonage (demandes d'inscription en zone constructible) et des regrets ont été exprimés concernant l'impossibilité pour les « enfants et petits-enfants du pays » de pouvoir construire sur des terrains de famille alors que la commune souhaite attirer de nouvelles jeunes familles sur son territoire.

Plusieurs observations portent sur les problèmes de circulation, qui risquent de s'aggraver dans certains secteurs de future urbanisation.

La contribution de l'association St Clair patrimoine souligne l'importance du patrimoine historique de la commune et la nécessité de le préserver.

Deux demandes concernent plus particulièrement le volet « activité économique » de la commune :

- demande de maintien en zone constructible à vocation d'activité économique,
- demande de modification du règlement d'une zone d'activité.

Les observations déposées par le public durant les deux phases d'enquête sont traitées ci-après

### ➤ **Observations concernant le PLU**

Interrogée sur les motivations de classement en zone A ou N de nombreux terrains, la commune de Saint Clair du Rhône a justifié comme suit le zonage de son document d'urbanisme :

*« La délimitation des zones constructibles dans le projet de PLU s'est appuyée sur plusieurs principes fondamentaux détaillés dans le PADD :*

- *Privilégier un développement au plus près des pôles de vie et d'animation (centre-bourg et Glay)*
- *Stopper les extensions du tissu bâti en dehors des centralités pour modérer la consommation d'espaces et conserver des espaces agro naturels de qualité*
- *Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels et technologiques.*

*Ces grandes lignes directrices découlent du projet communal en matière de développement urbain mais ont été également rendues nécessaires par la prise en compte du contexte législatif et des prescriptions supra communales (SCoT des Rives du Rhône en particulier). Les choix à opérer lors de l'approbation du document ne remettront pas en cause ces orientations.*

*En ce sens, des ajustements de zonage pourront être portés ponctuellement en préservant ce cadre notamment lorsque le tènement est déjà fortement inséré dans un environnement bâti ou lorsqu'il était situé dans une zone urbaine au POS, non exposée à des risques ».*

La commune s'appuie sur cet argumentaire général pour répondre aux demandes :1, 3, 3bis, 9, 10, 11,15,16, 20, 23, 28, 29, 30, 32, 37, 38, 40, 44, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 57, 58, 59, 62, 64.

### Commentaire général du commissaire enquêteur

*Le commissaire enquêteur approuve la position de la commune qui vise à concilier à la fois un projet d'urbanisme raisonné, encadrant le nécessaire développement de Saint Clair du Rhône tout en limitant la consommation d'espaces, dans le respect des obligations supra communales.*

### Observation N° 1

Monsieur et Madame VIEU, demeurant à St Prim, déposent un dossier contenant des extraits cadastraux et des photographies, et demandent le classement en zone constructible des parcelles suivantes :

- AC 254 (3135 m<sup>2</sup>) rue de Mordant, chemin de la Combe de Mars.
- AE 236(2192 m<sup>2</sup>) chemin de Glay

Monsieur et Madame VIEU font valoir que la parcelle 236 (viabilité en bordure) est située dans un secteur calme et presque totalement urbanisé.

La réalisation de 4 ou 5 maisons pourrait y être envisagée.

Réponse de la commune : Avis négatif (voir argumentaire général en tête de paragraphe).

### Commentaire du commissaire enquêteur :

*Avis défavorable.*

*Le commissaire enquêteur approuve la position de la commune et rappelle qu'à l'échelle de ce PLU, les seules zones d'urbanisation pour le logement se situent au centre bourg et à Glay. Seuls les secteurs d'OAP et quelques parcelles situées en zone U pouvant faire l'objet d'une division, sont susceptibles d'être construits.*

*Les parcelles situées en zone naturelle ou agricole ne sont donc pas constructibles.*

### Observation N° 2 :

Madame BERRURYER Eliane, demeurant à St Clair du Rhône est venue se renseigner sur le zonage du terrain AE 67 et sur le zonage de la maison située 427 route de Condrieu.

### Commentaire du commissaire enquêteur :

*Pas de commentaire particulier*

### Observation N° 3

Monsieur et Madame GROLEAT demandent le classement en zone constructible des parcelles suivantes, situées dans le secteur de la Combe de Loup :

- AE 148
- AE 451

Réponse de la commune : Avis négatif (voir argumentaire général en tête de paragraphe).

### Commentaire du commissaire enquêteur :

*Avis défavorable.*

*Le commissaire enquêteur rappelle qu'à l'échelle de ce PLU, les seules zones d'urbanisation pour le logement se situent au centre bourg et à Glay. Seuls les secteurs d'OAP et quelques parcelles situées en zone U pouvant faire l'objet d'une division, sont susceptibles d'être construits.*

*Les parcelles situées en zone naturelle ou agricole ne sont donc pas constructibles.*

### Observation N °3 bis

Indivision KARSENTI-PERROT

Demande de constructibilité des parcelles AE 243,244, 246,247 et 245.

Cette demande est renouvelée depuis 30 ans.

Extrait cadastral joint.

Réponse de la commune : Avis négatif (voir argumentaire général en tête de paragraphe).

### Commentaire du commissaire enquêteur :

*Avis défavorable.*

*Le commissaire enquêteur rappelle qu'à l'échelle de ce PLU, les seules zones d'urbanisation pour le logement se situent au centre bourg et à Glay. Seuls les secteurs d'OAP et quelques parcelles situées en zone U pouvant faire l'objet d'une division, sont susceptibles d'être construits.*

*Les parcelles situées en zone naturelle ou agricole ne sont donc pas constructibles.*

### Observation N° 4

Madame CHAILLOUX Christèle souhaite qu'une réflexion d'ensemble soit menée au moment de la mise en œuvre de la zone AUc afin de prévoir des accès permettant de désenclaver la parcelle 790 et les parcelles adjacentes.

### Réponse de la commune :

L'OAP « Les Vignes » correspondant au secteur AUc prévoit le maintien d'un accès existant sur la partie sud de tènement de projet, afin de préserver une desserte aux terrains agro naturels situés au sud (parcelle AH 163 et 166 notamment). La parcelle AH 790 qui compose la limite nord du Bois des Frères, présente un caractère naturel. L'urbanisation de ces parcelles n'est pas prévue à l'échelle du PLU communal. La desserte actuelle est inchangée par le PLU.

### Commentaire du commissaire enquêteur

*Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.*

### Observation N° 5

Monsieur DESBATS Claude demande le maintien en zone constructible des parcelles 170 et 1241. Ces parcelles sont inscrites en zone N dans le projet de PLU. Un projet de construction est déjà très avancé sur la parcelle 170 (rue des Carrosses).

Monsieur DESBATS, ayant constaté le classement en zone à risque de sa parcelle, aléa moyen de glissement de terrain(G2) a fait parvenir un courrier recommandé AR le 15 /12/17 indiquant qu'une contre-expertise était diligentée afin de faire une étude de sol sur la parcelle AC 170.

Le rapport d'étude géotechnique sur les parcelles AC 1241 et AC 170 a été adressé le 11 février 2018 en mairie de St Clair du Rhône, à l'attention du commissaire enquêteur par LRAR.

Ce rapport établi par le cabinet « GEOTECHNIQUE » conclut qu'il n'y a pas de signes d'instabilité évidents, que les projets de villas sont réalisables sur le site, et que des études complémentaires devraient être réalisées en phase AVP/PRO pour définir les règles constructives à suivre pour s'affranchir de tout risque lié à d'hypothétiques mouvements de terrain.

#### Réponse de la commune :

La carte des aléas naturels du territoire a été réalisée en 2014 par un bureau d'études spécialisé, sous assistance à maîtrise d'ouvrage de RTM. Elle prend en compte les phénomènes identifiés dans leur globalité : pour les glissements de terrain, le zonage de risque retient une cohérence à l'échelle de l'ensemble des coteaux, chaque nouvelle construction pouvant potentiellement déstabiliser les zones en pente adjacentes. La description précise des phénomènes identifiés est détaillée dans la notice de présentation de la carte (voir pièce n°7 du PLU).

La reprise de la carte des aléas naturels n'est pas prévue sur le temps du PLU communal. Elle nécessiterait de nouvelles investigations à l'échelle des ensembles géologiques, ce qui pourrait être envisagé par exemple lors de la mise en œuvre de la réflexion intercommunale à venir.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

*La contre-expertise diligentée à la demande de Monsieur DESBATS a été réalisée par un bureau d'études spécialisé.*

*Bien que cette contre-expertise n'ait pas de caractère officiel permettant de modifier la carte des aléas, le commissaire enquêteur recommande à la commune de prendre en compte l'existence de ce document et d'interroger les services compétents sur la pertinence des résultats obtenus.*

#### Observation N° 6

Monsieur VERLHIAC Michel demande la prise en compte de deux observations formulées par la Chambre d'Agriculture le 17 octobre 2017.

Monsieur VERLHIAC demande en outre que la mention « pas de nouvel accès sur la RD » ne remette pas en cause l'accès existant.

#### Réponse de la commune :

Les demandes de la Chambre d'agriculture seront prises en compte.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

*Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.*

#### Observation N° 7

Monsieur et Madame PROST Robert, propriétaires des parcelles 17 et 14, souhaitent avoir quelques précisions sur le projet « Terre de Join » et espèrent que l'opération de construction se réalisera.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

*Pas de commentaire particulier*

#### Observation N° 8

Monsieur GOURGEON Marius est venu se renseigner sur les grandes lignes du PLU.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

*Pas de commentaire particulier*

#### Observation N° 9

Monsieur DJEBBAR souhaite que son terrain, parcelles 474 et 475, devienne constructible. Il rappelle qu'il n'a jamais eu d'inondations sur ce terrain depuis 30 ans.

#### Réponse de la commune :

Avis négatif (voir argumentaire général en tête de paragraphe). Les zones inondables ont été définies suivant un scénario de crue centennale, dont l'intensité serait supérieure aux événements enregistrés sur la commune en 1983 ou 1993. Les principes à respecter dans les zones bi'1 sont détaillés dans les dispositions générales du règlement (pièce 5 du PLU).

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

*Avis défavorable.*

*Le commissaire enquêteur rappelle qu'à l'échelle de ce PLU, les seules zones d'urbanisation pour le logement se situent au centre bourg et à Glay. Seuls les secteurs d'OAP et quelques parcelles situées en zone U pouvant faire l'objet d'une division, sont susceptibles d'être construits.*

*Les parcelles situées en secteur naturel ou agricole ne sont donc pas constructibles, a fortiori lorsqu'elles sont situées en zone de risque.*

#### Observation N° 10

Monsieur de POMEYS, par courriel du 19 décembre 2017, au nom de l'indivision de POMEYS, demande le classement en zone constructible des parcelles 1287, 1292 et 703.

Par courrier daté du 15 janvier 2018, Monsieur DES POMEYS réitère sa demande de classement en zone constructible des parcelles 1287 et 1992 et 703, quartier de Burieux, route de la Madone.

Ces parcelles classées en zone Ns devraient pouvoir être classées en zone UC tout en préservant la qualité du site.

Dans cette perspective, l'indivision DES POMEYS pourrait envisager de céder à la commune la parcelle 260, ce qui permettrait d'assurer la préservation et l'embellissement du site.

Réponse de la commune :

Avis négatif (voir argumentaire général en tête de paragraphe).

Commentaire du commissaire enquêteur :

*Avis défavorable.*

*Le commissaire enquêteur rappelle qu'à l'échelle de ce PLU, les seules zones d'urbanisation pour le logement se situent au centre bourg et à Glay. Seuls les secteurs d'OAP et quelques parcelles situées en zone U pouvant faire l'objet d'une division, sont susceptibles d'être construits.*

*Les parcelles situées en zone naturelle ou agricole ne sont donc pas constructibles.*

Observation N° 11

Monsieur DUTOUR Philippe, après avoir fait part oralement de ses demandes lors de la deuxième permanence, demande par courriel du 21 décembre 2017 le classement en zone constructible de la parcelle AH 16 au lieudit « les Prailles » à St Clair du Rhône. Monsieur DUTOUR précise que cette parcelle de 2775 m<sup>2</sup>, située en zone non inondable, est d'accès difficile pour les gros engins agricoles, non exploitée par un agriculteur, proche d'autres habitations et du camping « le Daxia ». Les transports scolaires sont à proximité (D4 route du Péage ou de Condrieu) et un chemin piétonnier la relie au parc d'activités et aux commerces de Varambon.

Réponse de la commune :

Avis négatif (voir argumentaire général en tête de paragraphe).

Commentaire du commissaire enquêteur :

*Avis défavorable.*

*Le commissaire enquêteur rappelle qu'à l'échelle de ce PLU, les seules zones d'urbanisation pour le logement se situent au centre bourg et à Glay. Seuls les secteurs d'OAP et quelques parcelles situées en zone U pouvant faire l'objet d'une division, sont susceptibles d'être construits.*

*Les parcelles situées en zone naturelle ou agricole ne sont donc pas constructibles.*

Observation N° 12

Monsieur ANDAN Pierre, propriétaire de la parcelle 345 dans le quartier de Prailles, se félicite de constater qu'une partie de cette parcelle est constructible.

Commentaire du commissaire enquêteur

*Pas de commentaire particulier*

### Observation N° 13

Monsieur et Madame DAUVERGNE Paul souhaitent obtenir des précisions concernant les contraintes liées aux pipe-lines. Les nouvelles contraintes concernent-elles les habitations existantes ? Des agrandissements sont-ils possibles ? Quelle est la surface constructible sur une parcelle de 1000 m<sup>2</sup> ?

Réponse de la commune :

Les contraintes d'urbanisme liées à la présence de canalisations de transports, de matières dangereuses sont inchangées dans le PLU : celui-ci ne fait que reprendre les prescriptions imposées par l'Etat et les gestionnaires d'ouvrage. La modification apportée par le PLU est le déclassement de quelques terrains, encore non construits, directement traversés par les canalisations, sur lesquels des servitudes fortes sont présentes.

Pour les terrains classés en zone Uc dans ces secteurs de dangers (hors bande de servitude forte) il n'y a pas de contraintes particulières pour les habitations : celles-ci peuvent être agrandies, les terrains peuvent être divisés, sous réserve que toutes les autres dispositions du règlement soient respectées (recul par rapport aux limites, hauteur,...). Les gestionnaires d'ouvrage restent consultés en amont pour tout projet d'aménagement, afin de s'assurer de la compatibilité du projet avec l'ouvrage.

Dans la zone Uc, le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 0,30. Sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol admise est donc de 300 m<sup>2</sup>.

Commentaire du commissaire enquêteur

*Le commissaire enquêteur rappelle que les contraintes liées à la proximité du pipeline ont suscité beaucoup d'inquiétude et qu'une réunion a été organisée par la mairie le 6 mars 2018 à l'attention des habitants du quartier de Prailles, notamment pour réexpliquer les dispositions du PLU sur ce secteur. Dans les secteurs déjà urbanisés, les droits à construire sont augmentés par rapport au POS : Coefficient d'emprise au sol : 0,30.*

### Observation N° 14

Monsieur VAUDAINE Romain souhaite obtenir des précisions concernant les contraintes liées aux pipe-lines. Les nouvelles contraintes concernent-elles les habitations existantes ? Des agrandissements sont-ils possibles ?

Réponse de la commune :

Voir réponse n°13

Commentaire du commissaire enquêteur :

Voir réponse n°13



### Observation N° 15

Madame BROCHET Chantal, courrier reçu en mairie le 9 /01/18, constate que sa parcelle AI 362 située route de Prailles, est classée pour partie en zone constructible et pour partie en zone non constructible.

Madame BROCHET demande que la totalité de sa parcelle AI 362 soit classée en zone constructible.

#### Réponse de la commune :

La limite de la zone constructible dans le projet de PLU a été agrandie par rapport à la limite du POS.

Avis négatif (voir argumentaire général en tête de paragraphe).

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

*Avis défavorable.*

*Le commissaire enquêteur rappelle qu'à l'échelle de ce PLU, les seules zones d'urbanisation pour le logement se situent au centre bourg et à Glay. Seuls les secteurs d'OAP et quelques parcelles situées en zone U pouvant faire l'objet d'une division, sont susceptibles d'être construits.*

*Les parcelles situées en zone naturelle ou agricole ne sont donc pas constructibles.*

*La partie constructible de la parcelle AI 362 est augmentée dans le PLU.*

### Observation N° 16

Madame BROCHET Chantal, courrier reçu en mairie le 9 /01/18, constate que sa parcelle AI 135, située route de Prailles, est classée pour partie en zone constructible et pour partie en zone non constructible.

Madame BROCHET demande que la totalité de sa parcelle AI 135 soit classée en zone constructible.

Dans un courriel daté du 14 janvier 2018, reçu en mairie de Saint Clair du Rhône, Madame BROCHET réitère sa demande et s'interroge sur le bien-fondé du classement en zone de danger de ce terrain et plus généralement du secteur de Prailles, en raison de la présence d'une canalisation de matières dangereuses datant des années 60.

L'existence de cette canalisation n'empêche pas la construction d'un centre Leclerc alors même que cet établissement se trouve à proximité des usines ADISSEO et de cette conduite.

#### Réponse de la commune :

Avis négatif (voir argumentaire général en tête de paragraphe).

Les contraintes en matière d'urbanisation liées à la présence de canalisations de transport de matière dangereuses sont définies par l'Etat et les gestionnaires d'ouvrage. Des bandes inconstructibles de quelques mètres de large doivent être respectées le long des tracés (bande de 5 m de largeur totale le long de la canalisation Transugil). Des bandes de dangers plus larges limitent certains usages spécifiques (création de certaines catégories d'établissement recevant du public par exemple). Ces dispositions sont retranscrites en l'état dans le PLU, dans la mesure où elles s'y imposent.

Seuls, les terrains directement situés sur le tracé de la canalisation et non construits ont été rendus inconstructibles dans le PLU.

Pour les autres terrains du secteur de Prailles, la limite de la zone constructible a été définie à la dernière construction existante comme pour tous les autres hameaux de la commune.

Les gestionnaires d'ouvrage restent consultés en amont pour tout projet d'aménagement, afin de s'assurer de la compatibilité du projet avec l'ouvrage.

Une réunion publique d'information a spécifiquement été organisée par la mairie le 6 mars 2018 dans le quartier de Prailles à ce sujet.

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

*Le commissaire enquêteur rappelle que le zonage a été retenu dans le PLU, sur des critères qui concernent l'ensemble du territoire communal, à savoir que les seules zones d'urbanisation pour le logement se situent au centre bourg et à Glay. Seuls les secteurs d'OAP et quelques parcelles situées en zone U pouvant faire l'objet d'une division, sont susceptibles d'être construits.*

*Le commissaire enquêteur rappelle que les contraintes liées à la proximité du pipeline ont suscité beaucoup d'inquiétude et qu'une réunion a été organisée par la mairie le 6 mars 2018 à l'attention des habitants du quartier de Prailles, notamment pour réexpliquer les dispositions du PLU sur ce secteur. Dans les secteurs déjà urbanisés Uc, les droits à construire sont augmentés par rapport au POS : Coefficient d'emprise au sol : 0,30.*

#### Observation N° 17

Monsieur et Madame PEYRET Xavier (courriel du 7/01/18) considèrent que le quartier de Prailles est traité différemment du reste du village et déclarent se porter « partie civile » contre la mise en place du PLU, en raison de l'impossibilité d'entreprendre des travaux ou des agrandissements de leur propriété, ce qui entraîne une perte de valeur du bien.

Parcelle 620 et 624.

#### Réponse de la commune :

Les contraintes d'urbanisme liées à la présence de canalisations de transports, de matières dangereuses sont inchangées dans le PLU : celui-ci ne fait que reprendre les prescriptions imposées par l'Etat et les gestionnaires d'ouvrage. La modification apportée par le PLU est le déclassement de quelques terrains encore non construits directement traversés par les canalisations, sur lesquels des servitudes fortes, inconstructibles, sont présentes.

Pour les terrains classés en zone Uc dans ces secteurs de dangers (hors bande de servitude forte) il n'y a pas de contraintes particulières pour les habitations : celles-ci peuvent être agrandies, les terrains peuvent être divisés... sous réserve que toutes les autres dispositions du règlement soient respectées (recul par rapport aux limites, hauteur,...). Les gestionnaires d'ouvrage restent consultés en amont pour tout projet d'aménagement, afin de s'assurer de la compatibilité du projet avec l'ouvrage.

Dans la zone Uc, le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 0,30. Sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol admise est donc de 300 m<sup>2</sup>.

### Commentaire du commissaire enquêteur

*Le commissaire enquêteur rappelle que les contraintes liées à la proximité du pipeline ont suscité beaucoup d'inquiétude et qu'une réunion a été organisée par la mairie le 6 mars 2018 à l'attention des habitants du quartier de Prailles, notamment pour réexpliquer les dispositions du PLU sur ce secteur. Dans les secteurs déjà urbanisés Uc, les droits à construire sont augmentés par rapport au POS : Coefficient d'emprise au sol : 0,30.*

### Observation N° 18

Indivision SELLES/OSTERNAUD/MARTIN (courriel du 11/01/18)

Demande de renseignement sur la constructibilité de la parcelle AI 612, route de Prailles.

Surface minimum pour construire, conditions éventuelles, etc....

### Réponse de la commune :

Les contraintes d'urbanisme liées à la présence de canalisations de transports, de matières dangereuses sont inchangées dans le PLU : celui-ci ne fait que reprendre les prescriptions imposées par l'Etat et les gestionnaires d'ouvrage. La modification apportée par le PLU est le déclassement de quelques terrains encore non construits directement traversés par les canalisations, sur lesquels des servitudes fortes, inconstructibles, sont présentes.

Pour les terrains classés en zone Uc dans ces secteurs de dangers (hors bande de servitude forte) il n'y a pas de contraintes particulières pour les habitations : celles-ci peuvent être agrandies, les terrains peuvent être divisés... sous réserve que toutes les autres dispositions du règlement soient respectées (recul par rapport aux limites, hauteur,...). Les gestionnaires d'ouvrage restent consultés en amont pour tout projet d'aménagement, afin de s'assurer de la compatibilité du projet avec l'ouvrage.

Dans la zone Uc, le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 0,30. Sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol admise est donc de 300 m<sup>2</sup>.

### Commentaire du commissaire enquêteur :

*Le commissaire enquêteur rappelle que les contraintes liées à la proximité du pipeline ont suscité beaucoup d'inquiétude et qu'une réunion a été organisée par la mairie le 6 mars 2018 à l'attention des habitants du quartier de Prailles, notamment pour réexpliquer les dispositions du PLU sur ce secteur. Dans les secteurs déjà urbanisés Uc, les droits à construire sont augmentés par rapport au POS : Coefficient d'emprise au sol : 0,30.*

### Observation N° 19

Monsieur TRICON souhaite obtenir des renseignements concernant la parcelle 1107 située rue des crêtes.

#### Commentaire du commissaire enquêteur.

*Pas de commentaire particulier*

### Observation N° 20

Monsieur LANCERON et Monsieur VALLET déposent une lettre et 3 annexes en vue d'obtenir une modification du zonage prévu pour les parcelles AH 199, 200 et 201.

Ces parcelles semblent classées « corridor écologique » et inconstructibles.

Le classement « corridor écologique » leur semble inapproprié puisque une surface boisée importante et suffisante existe déjà à proximité immédiate, près de la Varèze. Ce classement risquerait en outre d'augmenter la présence de sangliers, chevreuils, etc.

Le classement inconstructible ne leur apparaît pas non plus justifié, car ces parcelles ne sont pas adaptées à une activité agricole et sont entourées de constructions dont certaines très récentes.

La constructibilité de ces parcelles permettrait de réaliser 7 ou 8 maisons.

#### Réponse de la commune :

Avis négatif (voir argumentaire général en tête de paragraphe). Les parcelles Ah 199, 200 et 201 sont situées en zone A.

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

*Avis défavorable.*

*Le commissaire enquêteur rappelle qu'à l'échelle de ce PLU, les seules zones d'urbanisation pour le logement se situent au centre bourg et à Glay. Seuls les secteurs d'OAP et quelques parcelles situées en zone U pouvant faire l'objet d'une division, sont susceptibles d'être construits.*

*Les parcelles situées en zone naturelle ou agricole ne sont donc pas constructibles.*

### Observation N° 21

Monsieur NEMOZ ne conteste pas la nécessité de prévoir des terrains constructibles mais s'étonne du projet « Terre de Join ».

Il souhaite que lotissement prévu, dont il sera riverain immédiat, tienne compte de l'existant et en particulier, que les nouvelles constructions soient décalées par rapport au lotissement NEMOZ.

#### Réponse de la commune :

L'opération « Terre de Join » sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : les franges de l'opération seront ainsi globalement pensées et traitées de manière paysagée. Le tracé des voies sera également étudié pour que les vitesses soient adaptées au secteur.

De plus, les nouveaux logements attendus dans le secteur du lotissement NEMOZ seront de type individuel avec une hauteur limitée à R+1+ combles. Cette faible hauteur permet une bonne intégration architecturale des bâtiments, dans l'environnement existant et limite les vis-à-vis ou les risques de masques d'ombre.

Commentaire du commissaire enquêteur.

*Le commissaire enquêteur demande à la commune d'associer et d'informer tous les riverains de l'OAP « Terre de Join » lors de la mise en œuvre du projet.*

Observation N° 22

Monsieur RIVIER relève que la carte des aléas indique 3 niveaux de risque de glissement de terrain (G1, G2, G3) alors que le règlement n'en retient que 2 indicés Bg et Rg. La couleur orange G2, risque moyen, n'apparaît pas dans le document (page 51/143).

Réponse de la commune :

La carte des aléas a été traduite en zonage réglementaire selon le guide édité par la DDT 38 (« guide de la prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme »- décembre 2009). Ce guide ne retient que deux classes de risques, l'une étant « constructible sous conditions » et l'autre « inconstructible sauf exceptions ».

Pour le risque de glissement de terrain, l'aléa faible G1 est traduit par un risque Bg, « constructible sous condition », les aléas moyens G2 et forts G3 sont traduits en risque Rg, « inconstructibles sauf exceptions ».

Commentaire du commissaire enquêteur.

*Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.*

*Le commissaire enquêteur tient par ailleurs à souligner l'attention minutieuse avec laquelle Monsieur RIVIER a étudié le dossier d'enquête.*

Observation N° 23

Monsieur BAULE demande que la parcelle 253 devienne constructible.

Réponse de la commune :

Avis négatif (voir argumentaire général en tête de paragraphe).

Commentaire du commissaire enquêteur :

*Avis défavorable.*

*Le commissaire enquêteur rappelle qu'à l'échelle de ce PLU, les seules zones d'urbanisation pour le logement se situent au centre bourg et à Glay. Seuls les secteurs d'OAP et quelques parcelles situées en zone U pouvant faire l'objet d'une division, sont susceptibles d'être construits.*

*Les parcelles situées en zone naturelle ou agricole ne sont donc pas constructibles.*

#### Observation N° 24

Monsieur ANDANT demande des précisions quant à la constructibilité de la parcelle 345 par rapport à la canalisation (cf. observation n°12).

#### Commentaire du commissaire enquêteur.

*La parcelle de Monsieur ANDANT n'est pas concernée par la présence de la canalisation de transport dangereux.*

#### Observation N° 25

Monsieur SIBUT remet un courrier et une lettre de Transugil. Ces documents sont également transmis par courriel daté du 15 janvier 2018.

Propriétaire notamment des parcelles AI 136, 137, 138, 142, 143, 144, 145, 146, 359 dans le secteur de Prailles, Monsieur SIBUT constate que tous ses terrains vont devenir non constructibles, que sa maison et celle de ses parents seront très fortement dévaluées en raison de la présence de la canalisation Transugil.

Monsieur SIBUT a payé d'importants frais de succession sur tous ces biens, dont la valeur va se trouver très fortement amputée par le projet de PLU.

Monsieur SIBUT s'étonne que le règlement encadrant le pipeline Transugil ne soit pas identique à Prailles (ou la conduite est enterrée) et dans le reste de la commune ou même dans les communes voisines (Condrieu), qu'il rejoint uniquement fixé sous le pont suspendu au-dessus du Rhône.

Le courrier de Transugil ne mentionne qu'une servitude de 10 mètres comprenant la bande de 5 mètres de servitude forte et une autre de 5 mètres de servitude faible.

#### Réponse de la commune :

Les contraintes en matière d'urbanisation liées à la présence de canalisations de transport de matière dangereuses sont définies par l'Etat et les gestionnaires d'ouvrage. Des bandes inconstructibles de quelques mètres de large doivent être respectées le long des tracés (bande de 5 m de largeur totale le long de la canalisation Transugil). Des bandes de dangers plus larges limitent certains usages spécifiques (création de certaines catégories d'établissement recevant du public par exemple). Ces dispositions sont retranscrites en l'état dans le PLU, dans la mesure où elles s'y imposent. Seuls, les terrains directement situés sur le tracé de la canalisation et non construits ont été rendus inconstructibles dans le PLU.

Pour les autres terrains du secteur de Prailles, la limite de la zone constructible a été définie à la dernière construction existante comme pour tous les autres hameaux de la commune.

Les gestionnaires d'ouvrage restent consultés en amont pour tout projet d'aménagement, afin de s'assurer de la compatibilité du projet avec l'ouvrage.

Une réunion publique d'information a spécifiquement été organisée par la mairie le 6 mars 2018 dans le quartier de Prailles à ce sujet.

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

*Le commissaire enquêteur rappelle que le zonage a été retenu dans le PLU sur des critères qui concernent l'ensemble du territoire communal, à savoir que, les seules zones d'urbanisation pour le logement se situent au centre bourg et à Glay. Seuls les*

*secteurs d'OAP et quelques parcelles situées en zone U pouvant faire l'objet d'une division, sont susceptibles d'être construits.*

*Toutefois, le commissaire enquêteur demande à la commune de réexaminer le tracé de la zone constructible du secteur de Prailles au niveau des parcelles 359, 146, et 135.*

#### Observation N° 26

Monsieur NEMOZ Sébastien (parcelles 970 et 971) rappelle qu'un périmètre archéologique existe sur le secteur de « Terre de Join », demande que la qualité de vie des riverains du futur projet « Terre de Join » soit respectée, et s'interroge sur le devenir de la servitude de passage existant sur la parcelle 225.

#### Réponse de la commune :

Les zones de saisine archéologique ont été reportée sur le plan de zonage pour une information claire de cette disposition, qui ne relève pas du PLU, à tous les pétitionnaires. C'est le cas pour le secteur « Terre de Join ».

L'opération « Terre de Join » sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont les principes de composition paysagère et architecturale permettront une bonne intégration dans l'environnement existant.

Une servitude de passage sur la parcelle 225 sera maintenue dans la future opération sauf si un nouvel accord, compatible avec la nouvelle opération est trouvé.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

*Le commissaire enquêteur demande à la commune d'associer et d'informer tous les riverains de l'OAP « Terre de Join » lors de la mise en œuvre du projet.*

#### Observation N° 27

Monsieur TRICON (observation orale) note que les zones Nb et Nd du POS sont devenues Ud dans le PLU. Le CES est-il calculé sur la totalité de la parcelle y compris la partie classée en zone N ? Par ailleurs, les servitudes grevant la parcelle 1107 (protection de transmission radio électriques contre les perturbations électromagnétiques) sont-elles toujours d'actualité ? Enfin quelles sont les essences recommandées pour la mise en place des haies (Cf. observation n°19).

#### Réponse de la commune :

Le CES est calculé uniquement sur la partie constructible des parcelles.

Les servitudes liées à la protection de transmissions radio électriques, non liées au PLU, figurent dans la carte des servitudes d'utilité publique, établie par l'Etat (pièce n°6 du PLU).

Concernant les haies, une liste d'essences indicatives à privilégier lors de la plantation de haies est disponible en annexe du règlement (pièce n°5 du PLU)

#### Commentaire du commissaire enquêteur

*Pas de commentaire particulier*

### Observation N° 28

Madame VIGNAL (observation orale) demande le classement en zone constructible des parcelles A 451 et 16 à Varambon.  
Ces parcelles sont classées en zone agricoles mais pourraient être considérées comme des dents creuses.

#### Réponse de la commune :

Avis négatif (voir argumentaire général en tête de paragraphe).

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

*Avis défavorable.*

*Le commissaire enquêteur rappelle qu'à l'échelle de ce PLU, les seules zones d'urbanisation pour le logement se situent au centre bourg et à Glay. Seuls les secteurs d'OAP et quelques parcelles situées en zone U pouvant faire l'objet d'une division, sont susceptibles d'être construits.*

*Les parcelles situées en zone naturelle ou agricole ne sont donc pas constructibles.*

### Observation N° 29

Monsieur GARCES souhaite que la parcelle AC 187 (3309 m<sup>2</sup>) devienne constructible.

#### Réponse de la commune :

Avis négatif (voir argumentaire général en tête de paragraphe).

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

*Avis défavorable.*

*Le commissaire enquêteur rappelle qu'à l'échelle de ce PLU, les seules zones d'urbanisation pour le logement se situent au centre bourg et à Glay. Seuls les secteurs d'OAP et quelques parcelles situées en zone U pouvant faire l'objet d'une division, sont susceptibles d'être construits.*

*Les parcelles situées en zone naturelle ou agricole ne sont donc pas constructibles.*



### Observation N° 30

Monsieur DELECROIX, représentant sa mère, Madame DELECROIX, qui a elle-même adressé un courrier RAR daté 7 janvier 2018, demande des renseignements concernant les parcelles 1067 et 1068 chemin de la Combe de Mars.

Ces parcelles qui apparaissaient constructibles dans le document du POS (extrait cadastral du 26/10 /2016) sont classées en zone N de boisements à protéger.

Les parcelles sont traversées par un pipeline de gaz, ce qui n'est pas incompatible avec un projet de construction même si des précautions particulières devront être respectées (courrier GRT gaz du 8 novembre 2016, en pièce jointe).

Les parcelles sont entourées de parcelles déjà bâties et desservies par les réseaux : électricité, télécom, assainissement et alimentation en eau potable.

Madame DELECROIX demande le maintien de la constructibilité de ces deux parcelles.

#### Réponse de la commune :

Avis négatif (voir argumentaire général en tête de paragraphe).

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

*Le commissaire enquêteur rappelle qu'à l'échelle de ce PLU, les seules zones d'urbanisation pour le logement se situent au centre bourg et à Glay. Seuls les secteurs d'OAP et quelques parcelles situées en zone U pouvant faire l'objet d'une division, sont susceptibles d'être construits.*

*Le commissaire enquêteur demande cependant à la commune de réexaminer le zonage des parcelles 1067 et 1068 qui étaient constructibles dans le POS, en continuité immédiate de parcelles déjà construites et dont le classement en boisements à protéger n'apparaît pas justifié.*

### Observation N° 31

Monsieur KASINAR (observation orale) (parcelles 238 et 239) indique que la circulation est très difficile dans le secteur des Crêtes et de la Madone. Les routes sont étroites et les piétons sont parfois en danger, faute de place pour circuler.

L'urbanisation de ce secteur risque d'aggraver la situation.

Cet état de fait est en contradiction avec la volonté communale de développer les déplacements doux.

Est-il possible de construire sur limite dans ce secteur ? Les remblaiements sont-ils autorisés ?

#### Réponse de la commune :

Les secteurs de coteaux éloignés du centre-bourg ont été classés en zone Ud : la densité autorisée dans cette zone est faible, pour n'y permettre qu'une urbanisation mesurée. Sont ainsi pris en compte l'environnement naturel du secteur, l'étroitesse des voies de desserte, la présence de risques de glissements de terrain et de ruissellement sur versant.

L'implantation sur limite séparative dans la zone Ud n'est possible que dans certains cas spécifiques :

- Existence préalable d'un bâtiment implanté sur limite

- Edification simultanée de bâtiments de part et d'autres de la limite
- Construction de bâtiments de moins de 8 m de longueur sur la limite et de 3,50 m de hauteur au plus.
- Dans les autres cas, un recul de 4m minimum par rapport aux voies doit être respecté et de H/2 avec un minimum de de 5m sur limite séparatives (voir dispositions 2.1.3 et 2.1.4de la zone Ud).
- Les affouillements et exhaussements de sol sont limités aux besoins liés à l'implantation des bâtiments autorisés (voir disposition 1.1.2 de la zone Ud).

Commentaire du commissaire enquêteur

*Le commissaire enquêteur confirme la dangerosité de la circulation dans ce secteur et prend acte de l'argumentaire de la commune.*

Observation N° 32

Monsieur et Madame FERNANDES déposent un dossier concernant les parcelles AI 581, 578, 606, 605, 567, 563 situées dans le quartier de Prailles.  
Demande de constructibilité de ces parcelles .La demande est ancienne et a fait l'objet de nombreux échanges avec la commune.

Réponse de la commune :

Avis négatif (voir argumentaire général en tête de paragraphe).

Commentaire du commissaire enquêteur :

*Avis défavorable.*

*Le commissaire enquêteur rappelle qu'à l'échelle de ce PLU, les seules zones d'urbanisation pour le logement se situent au centre bourg et à Glay. Seuls les secteurs d'OAP et quelques parcelles situées en zone U pouvant faire l'objet d'une division, sont susceptibles d'être construits.*

*Les parcelles situées en zone naturelle ou agricole ne sont donc pas constructibles. Toutefois, le commissaire enquêteur demande à la commune de modifier légèrement le tracé de la zone constructible sur partie des parcelles 567, 563,578 et 581, dans le prolongement de la limite prévue jusqu' à la route de Prailles afin de donner une limite cohérente et nette à la constructibilité sur le secteur de Prailles.*

Observation N° 33

Monsieur BERNARD Jérémy (parcelle AE 973) demande que la réalisation de l'OAP « Terre de Join » prenne en compte la qualité de vie des riverains :

- Vis-à-vis, vues préservées, etc.
- Crainte de circulation importante ou de vitesses excessives,
- Quels seront les accès au futur lotissement ?
- Y aurait-il une compensation financière pour les riverains qui devront clore leur terrain ?

Réponse de la commune :

L'opération « Terre de Join » sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : les franges de l'opération seront ainsi globalement pensées et traitées de manière paysagée. Le tracé des voies sera également étudié pour que les vitesses soient adaptées au secteur.

De plus les nouveaux logements attendus dans le secteur du lotissement Nemoz seront de type individuel avec une hauteur limitée à R + 1 + combles. Cette faible hauteur permet une intégration architecturale des bâtiments dans l'environnement existant et limite les vis-à-vis ou les risques de masques d'ombre.

Commentaire du commissaire enquêteur.

*Le commissaire enquêteur demande à la commune d'associer et d'informer tous les riverains de l'OAP « Terre de Join » lors de la mise en œuvre du projet.*

Observation N° 34

Monsieur ZOUARAT Allal 39 rue Joseph Perret est opposé à la mise en œuvre de l'ER n°3 (parcelles 269, 440, 411) qui prévoit la destruction de la maison familiale pour la réalisation d'un rond-point.

Monsieur ZOUARAT regrette un manque d'information concernant ce projet et le montant de l'indemnisation qui serait proposé.

Réponse de la commune :

L'ER n°3 au projet de PLU a été conservé sur les mêmes emprises que celles définies au POS. Il a été délimité pour permettre un aménagement sécurisé en cas d'augmentation du trafic routier sur l'avenue Berthelot.

Suivant les aménagements définitifs retenus, l'emprise nécessaire au projet sera plus ou moins large et nécessitera une partie seulement ou la totalité de l'emprise réservée.

Commentaire du commissaire enquêteur.

*Le commissaire enquêteur invite la commune à préciser rapidement ses intentions quant à la mise en œuvre de cet emplacement réservé dont Monsieur ZOUARAT a découvert tardivement l'existence.*

*Pour rappel, la liste des emplacements réservés devra figurer sur le plan de zonage du PLU.*

### Observation N° 35

Madame TRICON Magali (parcelles AC 1451, 1452).

Est-il possible de diviser les parcelles pour une nouvelle construction ? Quelle surface de construction pourrait être autorisée ?

#### Réponse de la commune :

Les parcelles citées sont situées dans la zone M+ du PPRT. Le principe général d'urbanisation de cette zone est la non augmentation de la population exposée. Le projet de règlement du PPRT (dont la version définitive sera validée après prise en compte des remarques des PPA et des observations émises par le public dans le cadre de l'enquête publique) permet l'aménagement de constructions existantes non destinées à accueillir de nouvelles populations et des constructions en faible densité dans les dents creuses.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

*Le PPRT est actuellement à l'enquête publique.*

*Néanmoins l'essentiel de ses préconisations ont déjà été intégrées au PLU.*

*Zone M°: pas d'augmentation de la population exposée.*

### Observation N° 36

Madame CHASSON Cécile (DEBARD), parcelle 562 d'une superficie de 4000 m<sup>2</sup>, 55 rue des Crêtes, demande si une division parcellaire est envisageable sur son terrain, quel serait le nombre de m<sup>2</sup> constructibles. Tous les réseaux existent à proximité.

Pour des raisons de fonctionnalité (terrain pentu) et de qualité de vue, serait-il possible de décaler de quelques mètres la limite de constructibilité ?

#### Réponse de la commune :

La parcelle AC 562 est classée en zone Ud au projet de PLU. Les divisions foncières y sont autorisées. Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 0,20 dans cette zone.

Pour un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol de la construction (hors étage éventuel) est limitée à 200 M<sup>2</sup>.

Pour la demande d'extension, se reporter à l'ensemble des demandes sur le sujet.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

*Pas de commentaire particulier*

### Observation N° 37

Messieurs AIME, GARCES, PINA SERVANIN, représentés par Monsieur PASSI, propriétaires des parcelles 161, 160, 158, 157, 1036, 1037, 187, 189, 194, 191, 192, 193, 1307, 154, 155, 210, 208, 207, 211, 201, toutes situées au Mordant, en demandent le classement total ou partiel en zone constructible. Un aménagement global sur une surface d'environ 25 000 m<sup>2</sup>, viabilisé en bordure et doté d'un chemin de desserte, devrait pouvoir concilier habitat, nature et écologie. Le projet d'OAP

Chante Perdrix situé à proximité renforce le bienfondé de cette demande de constructibilité. Copie du plan en annexe.

Réponse de la commune :

Avis négatif (voir argumentaire général en tête de paragraphe).

Commentaire du commissaire enquêteur :

*Avis défavorable.*

*Le commissaire enquêteur rappelle qu'à l'échelle de ce PLU, les seules zones d'urbanisation pour le logement se situent au centre bourg et à Glay. Seuls les secteurs d'OAP et quelques parcelles situées en zone U pouvant faire l'objet d'une division, sont susceptibles d'être construits.*

*Les parcelles situées en zone naturelle ou agricole ne sont donc pas constructibles.*

Observation N° 38

Monsieur RENNA, représenté par Monsieur PASSI demande le classement en zone constructible de la parcelle AH 202 (limite Glay/ Varambon)

Réponse de la commune :

Avis négatif (voir argumentaire général en tête de paragraphe).

Commentaire du commissaire enquêteur :

*Avis défavorable.*

*Le commissaire enquêteur rappelle qu'à l'échelle de ce PLU, les seules zones d'urbanisation pour le logement se situent au centre bourg et à Glay. Seuls les secteurs d'OAP et quelques parcelles situées en zone U pouvant faire l'objet d'une division, sont susceptibles d'être construits.*

*Les parcelles situées en zone naturelle ou agricole ne sont donc pas constructibles.*

Observation N° 39

Monsieur PASSI, riverain de l'OAP Chante Perdrix souligne les difficultés liées au projet de circulation à sens unique sur le chemin de Chante Perdrix (risque de report sur le chemin du Balaye/route du Mordant) et induire une circulation importante sur le chemin de desserte du lotissement des Hautes Rambournes, emprunté par les écoliers mais n'offrant pas d'aménagement piétons.

Réponse de la commune :

Le plan de circulation lié à la desserte de la future zone « Chante Perdrix » sera défini lors de la mise en œuvre du projet. Il sera étudié pour permettre une répartition des flux sur les différentes voies. La sécurisation des déplacements piétonniers constituera un axe privilégié de la réflexion.

Commentaire du commissaire enquêteur

*Le commissaire enquêteur demande à la commune d'associer et d'informer tous les riverains de l'OAP « Chante Perdrix » lors de la mise en œuvre du projet.*

#### Observation N° 40

Monsieur et Madame FERNANDES Bernard, 500 route de Prailles demandent la modification du zonage UC et le maintien en zone constructible de la totalité de leur terrain afin de permettre à leur petite fille d'y construire son habitation. Copie en annexe.

#### Réponse de la commune :

Avis négatif (voir argumentaire général en tête de paragraphe).

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

*Avis défavorable.*

*Le commissaire enquêteur rappelle que, dans ce PLU, les seules zones d'urbanisation future pour le logement se situent au centre bourg et à Glay. Seuls les secteurs d'OAP et quelques parcelles situées en zone U pouvant faire l'objet d'une division, sont susceptibles d'être construits.*

*Les parcelles situées en zone naturelle ou agricole ne sont donc pas constructibles. Le développement du quartier de Prailles n'est pas souhaité à l'échelle des 10 prochaines années.*

*Toutefois, le commissaire enquêteur demande à la commune de réexaminer le tracé de la zone constructible des parcelles AI 562, 563 et 567 afin de donner une meilleure cohérence au tracé global de la zone de Prailles.*

#### Observation N° 41

L'Association St Clair Patrimoine, représentée par son président, Monsieur BRUZZESE, demande la protection du site de la motte féodale au lieudit Le Peyron/ chemin des Carrosses.

L'association tient à disposition de la commune de nombreux documents concernant ce site.

#### Réponse de la commune :

Les différents éléments de patrimoine protégé sur la commune ont été définis à partir d'une liste fournie à cet effet par l'Association 1804 Saint Clair Patrimoine. Le projet communal tendant à valoriser les richesses patrimoniales du territoire, il pourra être complété par la protection du site de la motte féodale.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

*Le commissaire enquêteur souligne la rareté d'une telle démarche d'intérêt général*

#### Observation N° 43

Monsieur RONDEPIERRE souligne la dangerosité des accès prévus dans l'OAP Chante Perdrix, notamment coté Haute Rambourne.  
Le chemin de terre actuel ne peut pas être élargi et il y a risque de destruction d'une petite faune : hérissons, lapins.

#### Réponse de la commune :

Le plan de circulation lié à la desserte de la future zone « Chante Perdrix » sera défini lors de la mise en œuvre du projet. Il sera étudié pour permettre une répartition des flux sur les différentes voies. La sécurisation des déplacements piétonniers constituera un axe privilégié de la réflexion.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

*Le commissaire enquêteur demande à la commune de consulter et d'informer les riverains de l'OAP « Chante Perdrix » lors de la mise en œuvre du projet.*

#### Observation N° 44

Monsieur MALLICK demande la constructibilité de la parcelle 196 (1300 m<sup>2</sup>) afin de pouvoir revenir habiter à Saint Clair du Rhône (demande effectuée depuis 2013).

#### Réponse de la commune :

Avis négatif (voir argumentaire général en tête de paragraphe).

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

*Avis défavorable.*

*Le commissaire enquêteur rappelle qu'à l'échelle de ce PLU, les seules zones d'urbanisation pour le logement se situent au centre bourg et à Glay. Seuls les secteurs d'OAP et quelques parcelles situées en zone U pouvant faire l'objet d'une division, sont susceptibles d'être construits.*

*Les parcelles situées en zone naturelle ou agricole ne sont donc pas constructibles.*

#### Observation N° 46

Monsieur TINTHOIN, propriétaire de la parcelle 498, s'inquiète de la sécurité incendie en cas de construction sur la parcelle 497.

#### Réponse de la commune :

Les dispositions liées à la prise en compte du risque d'incendie seront étudiées lors de l'instruction de la demande de permis de construire.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Cette observation ne relève pas de l'enquête portant sur le PLU

#### Observation N° 47

Madame BERRUYER souhaiterait pouvoir construire, suite à une division de la parcelle 427, route de Condrieu à ST Clair du Rhône. Leclerc a construit sans problème juste en face malgré la conduite de gaz.

#### Réponse de la commune :

Le centre commercial Leclerc a bénéficié d'une autorisation de reconstruction à l'identique du bâtiment existant sans extension. Le nouveau bâtiment, aux normes en matière d'accessibilité et de lutte contre l'incendie, dispose d'une pièce de confinement

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

*Le commissaire enquêteur rappelle que les autorisations d'urbanisme qui ont pu être délivrées pour la construction du centre Leclerc ne relèvent pas de la présente enquête d'élaboration du PLU.*

#### Observation N° 48

Messieurs BRENIER Gilbert et Claude souhaitent savoir si les parcelles 216 et 217 pourraient passer en zone constructible.

#### Réponse de la commune :

Avis négatif (voir argumentaire général en tête de paragraphe).

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

*Avis défavorable.*

*Le commissaire enquêteur rappelle qu'à l'échelle de ce PLU, les seules zones d'urbanisation pour le logement se situent au centre bourg et à Glay. Seuls les secteurs d'OAP et quelques parcelles situées en zone U pouvant faire l'objet d'une division, sont susceptibles d'être construits.*

*Les parcelles situées en zone naturelle ou agricole ne sont donc pas constructibles.*

#### Observation N° 49

Madame COGNET, Madame LAURENDON et Madame MACHON, propriétaires en indivision de la parcelle AC 209 située au Mordant, souhaitent savoir si ce terrain peut passer en zone constructible. Cette demande est régulièrement réitérée depuis 1971.

Les réseaux passent à proximité et le chemin de la Croix Berger qui dessert ce terrain a été largement élargi en empiétant sur cette parcelle en partie viabilisée.

Réponse de la commune : Avis négatif (voir argumentaire général en tête de paragraphe).



Commentaire du commissaire enquêteur :

*Avis défavorable.*

*Le commissaire enquêteur rappelle qu'à l'échelle de ce PLU, les seules zones d'urbanisation pour le logement se situent au centre bourg et à Glay. Seuls les secteurs d'OAP et quelques parcelles situées en zone U pouvant faire l'objet d'une division, sont susceptibles d'être construits.*

*Les parcelles situées en zone naturelle ou agricole ne sont donc pas constructibles.*

Observation N° 50

Madame GUILLET Séverine, Monsieur GUILLET Christophe, Hugo et Rémi soulignent la dangerosité du carrefour des Littes (sortie très compliquée du lotissement des Littes, traversée piétons très dangereuse, arrêt de bus non matérialisé).

Par ailleurs, le parcours santé au-dessus de la déchèterie est inutilisable faute d'entretien.

Commentaire du commissaire enquêteur

*Pas de commentaire particulier*

Observation N° 51

Madame GUILLET demande la mise en zone constructible des parcelles AE 86, AE87 et AE 88 situées à la Combe de Mars à ST Clair du Rhône.

Madame GUILLET confirme sa demande par courrier RAR du 23 mars (dossier 17 pages) et précise qu'un certificat d'urbanisme a été délivré pour la parcelle AE 86.

Madame GUILLET considère que ces parcelles constituent des « dents creuses » selon la définition donnée par le maire et doivent être urbanisables comme suit :

- 2 lots pour AE 86 et AE 87(1300 m2 chacun).
- 1 lot pour la parcelle AE 88 (895 m2).

Pourquoi ces parcelles dont le certificat d'urbanisme stipule qu'elles sont classées en ND sont-elles classées en zone N dans le projet de PLU?

Réponse de la commune :

Avis négatif (voir argumentaire général en tête de paragraphe).Les informations communiquées dans le certificat d'urbanisme restent applicables durant toute sa durée de validité.

Commentaire du commissaire enquêteur :

*Avis défavorable.*

*Le commissaire enquêteur rappelle qu'à l'échelle de ce PLU, les seules zones d'urbanisation pour le logement se situent au centre bourg et à Glay. Seuls les secteurs d'OAP et quelques parcelles situées en zone U pouvant faire l'objet d'une division, sont susceptibles d'être construits.*

*Les parcelles situées en zone naturelle ou agricole ne sont donc pas constructibles.*

### Observation N° 52

Madame LUQUE-JIMENEZ, agissant au nom de Monsieur MEYRAND demande le classement en zone constructible des parcelles 101 et 149.

#### Réponse de la commune :

Avis négatif (voir argumentaire général en tête de paragraphe).

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

*Avis défavorable.*

*Le commissaire enquêteur rappelle qu'à l'échelle de ce PLU, les seules zones d'urbanisation pour le logement se situent au centre bourg et à Glay. Seuls les secteurs d'OAP et quelques parcelles situées en zone U pouvant faire l'objet d'une division, sont susceptibles d'être construits.*

*Les parcelles situées en zone naturelle ou agricole ne sont donc pas constructibles.*

### Observation N° 53

Monsieur RICHARD et Madame ROLLAND, demeurant à Prailles, AI 388 et AI 339, demandent le classement de ces parcelles en zone constructible.

Ces terrains, classés en zone agricole, ne sont pas et ne peuvent pas être exploités par des agriculteurs (maisons d'habitation trop proches).

Des installations solaires ou des éoliennes peuvent-elles être envisagées sur ces parcelles ?

#### Réponse de la commune :

Avis négatif (voir argumentaire général en tête de paragraphe).

Suivant les dispositifs de production d'énergie renouvelables envisagés (hauteur des installations, puissance crête...) des autorisations spécifiques doivent être demandées.

La zone agricole A du PLU n'a pas vocation à accueillir ce type d'installation.

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

*Avis défavorable.*

*Le commissaire enquêteur rappelle qu'à l'échelle de ce PLU, les seules zones d'urbanisation se situent au centre bourg et à Glay. Les parcelles situées en zone naturelle ou agricole ne sont donc pas constructibles.*

*Une zone Upv est dédiée dans le PLU à l'accueil d'installations destinées à la production d'énergie renouvelable (photo voltaïque).*

#### Observation N° 54

L'Association ST Clair Patrimoine, par l'intermédiaire de son président monsieur BRUZZESE, dépose des documents attestant de l'importance archéologique de la zone de Bramafan sur laquelle est prévue une OAP (Terre de Join).

#### Réponse de la commune :

Une large partie du secteur « Terre de Join » est située dans un périmètre de saisine archéologique. Des dispositions spécifiques pourront être mises en place pour préserver les richesses du sous-sol si nécessaire.

#### Commentaire du commissaire enquêteur.

*Le commissaire enquêteur invite la commune à profiter de l'expertise de l'association St Clair Patrimoine pour enrichir ses inventaires archéologiques.*

#### Observation N° 55

Madame COGNET Gisèle confirme l'existence d'un certificat d'urbanisme de 2006 sur la parcelle AE 86. (cf. observation 51)

#### Réponse de la commune :

Avis négatif (voir argumentaire général en tête de paragraphe).  
Les informations communiquées dans le certificat d'urbanisme restent applicables durant toute sa durée de validité.

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

*Avis défavorable.*

*Le commissaire enquêteur rappelle qu'à l'échelle de ce PLU, les seules zones d'urbanisation pour le logement se situent au centre bourg et à Glay. Seuls les secteurs d'OAP et quelques parcelles situées en zone U pouvant faire l'objet d'une division, sont susceptibles d'être construits.*

*Les parcelles situées en zone naturelle ou agricole ne sont donc pas constructibles.*

#### Observation N° 56

Madame GARCIA Martine souhaite être informée sur les mesures prévues dans le PPRT.

#### Commentaire du commissaire enquêteur.

*Pas de commentaire particulier.*

### Observation N° 57

Madame BALGUY demande la constructibilité de la parcelle 204 (Glax).

#### Réponse de la commune :

Avis négatif (voir argumentaire général en tête de paragraphe).

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

*Avis défavorable.*

*Le commissaire enquêteur rappelle qu'à l'échelle de ce PLU, les seules zones d'urbanisation pour le logement se situent au centre bourg et à Glax. Seuls les secteurs d'OAP et quelques parcelles situées en zone U pouvant faire l'objet d'une division, sont susceptibles d'être construits.*

*Les parcelles situées en zone naturelle ou agricole ne sont donc pas constructibles.*

### Observation N° 58

Madame RAVET Brigitte demande le classement en zone constructible de tout ou partie des parcelles AE 637, 638 à Varambon.

#### Réponse de la commune :

Avis négatif (voir argumentaire général en tête de paragraphe).

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

*Avis défavorable.*

*Le commissaire enquêteur rappelle qu'à l'échelle de ce PLU, les seules zones d'urbanisation pour le logement se situent au centre bourg et à Glax. Seuls les secteurs d'OAP et quelques parcelles situées en zone U pouvant faire l'objet d'une division, sont susceptibles d'être construits.*

*Les parcelles situées en zone naturelle ou agricole ne sont donc pas constructibles.*

### Observation N° 59

Monsieur et Madame de SANTIS s'indignent de la dévalorisation de leur bien en raison des nouvelles dispositions du PLU interdisant toute nouvelle construction à proximité de la conduite de propylène alors même qu'un magasin Leclerc se monte et jouxte la prolongation de cette conduite. Deux lois distinctes ?

Le quartier de Prailles se sent « oublié » : pas d'éclairage, routes non entretenues...

#### Réponse de la commune :

Les contraintes en matière d'urbanisation liées à la présence de canalisations de transport de matière dangereuses sont définies par l'Etat et les gestionnaires d'ouvrage. Des bandes inconstructibles de quelques mètres de large doivent être respectées le long des tracés (bande de 5 m de largeur totale le long de la canalisation Transugil). Des bandes de dangers plus larges limitent certains usages spécifiques (création de certaines catégories d'établissement recevant du public par

exemple.) Ces dispositions sont retranscrites en l'état dans le PLU, dans la mesure où elles s'y imposent.

Seuls, les terrains directement situés sur le tracé de la canalisation et non construits ont été rendus inconstructibles dans le PLU.

Pour les autres terrains du secteur de Prailles, la limite de la zone constructible a été définie à la dernière construction existante comme pour tous les autres hameaux de la commune.

Les gestionnaires d'ouvrage restent consultés en amont pour tout projet d'aménagement, afin de s'assurer de la compatibilité du projet avec l'ouvrage.

Une réunion publique d'information a spécifiquement été organisée par la mairie le 6 mars 2018 dans le quartier de Prailles à ce sujet.

Le centre commercial Leclerc a bénéficié d'une autorisation de reconstruction à l'identique du bâtiment existant sans extension. Le nouveau bâtiment, aux normes en matière d'accessibilité et de lutte contre l'incendie, dispose d'une pièce de confinement.

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

*Le commissaire enquêteur rappelle que le zonage a été retenu dans le PLU sur des critères qui concernent l'ensemble du territoire communal, à savoir que, les seules zones d'urbanisation pour le logement se situent au centre bourg et à Glay. Seuls les secteurs d'OAP et quelques parcelles situées en zone U pouvant faire l'objet d'une division, sont susceptibles d'être construits.*

*Les autorisations d'urbanisme qui ont pu être délivrées pour la construction du centre Leclerc ne relèvent pas de la présente enquête d'élaboration du PLU.*

#### Observation N° 60

La société PREZIOSO LINJEBYGG, représentée par Maître ROCHE (AKLEA société d'avocats), demande le maintien en zones constructibles dédiées à de l'activité des parcelles AE 248, 249, 426, 427, 428 dont elle est propriétaire. Cette demande avait déjà été formulée oralement par Monsieur BOUVIER Alain lors de la permanence du 1 mars 2018.

Ces parcelles ont été longtemps classées en zone d'activité et n'ont jamais été dédiées à de l'agriculture. Elles ne sont pas non plus impactées par un quelconque risque naturel. Il est paradoxal de constater que les parcelles avoisinantes, sur lesquelles est prévue l'OAP « Terre de Join » deviennent constructibles alors qu'elles ont toujours été agricoles.

La société PREZIOSO LINJEBYGG a un projet de développement sur ces parcelles : 10 000m<sup>2</sup> de bureaux, 1200 m<sup>2</sup> de stockage intérieur et 2000 m<sup>2</sup> de stockage extérieur avec création d'emplois qualifiés.

#### Réponse de la commune :

Déjà très marquée par la présence de bâtiments industriels et tertiaires sur son territoire, la commune souhaite requalifier l'entrée sud du centre bourg en affichant une vocation à dominante résidentielle à l'est de la RD.

Toutefois, la commune reste engagée dans une dynamique visant à offrir un contexte économique favorable à la création d'emplois sur le territoire.

Pour cela, elle a inscrit dans son PLU différentes zones à vocation économique sur le territoire, avec des terrains disponibles dans différents secteurs.

Sur présentation d'un projet avancé et garantissant la prise en compte de préoccupations paysagères (localisation des aires de stockage et des entrepôts, traitement des limites de la zone...), la commune pourra modifier son PLU par une procédure de déclaration de projet en démontrant l'intérêt général de ce projet si une modification de zonage s'avère nécessaire pour permettre ce projet.

Commentaire du commissaire enquêteur :

*Le commissaire enquêteur prend acte de la décision de la commune mais, compte tenu de l'enjeu, historiquement et économiquement important que représente la société PREZIOSO pour Saint Clair du Rhône, souhaite que le projet évoqué par l'entreprise soit réexaminé par la commune.*

Observation N° 61

Monsieur FIORDA, représenté par Monsieur ROBERT Clément, conteste le classement en zonage UE des parcelles AK 216, 217, 218, 219, 221 et 291 dont il est propriétaire.

Ce tènement en friche, situé à l'entrée de ST Clair du Rhône entre la zone d'activité de Bramafan et des locaux désaffectés pourrait faire l'objet d'un développement commercial compte tenu de sa proximité avec le centre-ville de St Clair du Rhône, à proximité des transports en commun. Ce développement commercial serait cohérent avec le PADD du PLU de la commune et favoriserait l'accroissement de l'attractivité économique alors qu'une vocation purement industrielle de la zone ne préserverait pas la qualité de vie des habitants.

Un zonage UEc des parcelles est demandé.

Réponse de la commune :

La commune dispose d'importantes zones à vocation commerciales sur son territoire que ce soit dans le centre bourg ou à Varambon. Elle dispose également d'un tissu de commerces et services de proximité le long de la route du Péage. Cette offre répond aux besoins de la population, notamment en matière alimentaire.

Pour assurer la pérennité des activités en place et dans le respect des prescriptions du SCoT des Rives du Rhône, il n'est pas souhaité de favoriser l'implantation de nouvelles surfaces commerciales en entrée de Sud de centre bourg, en concurrence directe avec les commerces de proximité.

Ce choix est également motivé par la demande en terrains à vocation artisanale sur le secteur.

Dans le cas d'un projet proposant une offre nouvelle sur le territoire (et notamment une offre non alimentaire), une procédure de modification du PLU pourrait être envisagée.

Commentaire du commissaire enquêteur :

*Avis défavorable.*

*Le commissaire enquêteur prend acte de la décision de la commune et rappelle que la CCPR, compétente en matière économique, partage l'avis de la commune.*

## Observation N° 62

Monsieur et Madame MASSE, propriétaires des parcelles 145 et 149, lieudit « Croix de Berger », rue des Carrosses, après avoir déposé une observation orale lors de la permanence du 1 mars 2018, remettent au commissaire enquêteur un document de onze pages, très détaillé (photos, extraits documents d'urbanisme, extraits de presse, etc.) et soulignent la qualité de leur situation sur le « coteau urbanisé en extension du centre du centre village ».

Ces parcelles, classées en zone N dans le projet de PLU, sont desservies par les réseaux, situées à 1 km de la gare de St Clair les Roches et de la nouvelle gare de Condrieu, à proximité des ramassages scolaires. Un projet économique profitant des équipements de loisirs du secteur pourrait être envisagé (gîte par exemple).

Un reclassement des parcelles en zone Ud est donc demandé.

Par ailleurs, la parcelle 144 dont Monsieur et Madame MASSE sont également propriétaires pourrait être utilisée par la commune afin de réhabiliter cette ancienne voie d'accès, à même de pouvoir relier la base de loisirs de Condrieu les Roches aux hauts de St Clair.

### Réponse de la commune :

Avis négatif (voir argumentaire général en tête de paragraphe).

### Commentaire du commissaire enquêteur :

*Avis défavorable.*

*Le commissaire enquêteur rappelle qu'à l'échelle de ce PLU, les seules zones d'urbanisation pour le logement se situent au centre bourg et à Glay. Seuls les secteurs d'OAP et quelques parcelles situées en zone U pouvant faire l'objet d'une division, sont susceptibles d'être construits.*

*Les parcelles situées en zone naturelle ou agricole ne sont donc pas constructibles.*

## Observation N°63

Remise d'une pétition (275 signatures).

Cette pétition, signée par des habitants du quartier de Prailles, vise à contester le zonage prévu dans ce secteur.

- L'existence de la canalisation de transport de propylène (dont la mise à l'arrêt définitive est mentionnée page 6/40 dans la notice relative à l'enquête publique) sert de justification au gel de l'urbanisation dans le secteur de Prailles alors même que le centre Leclerc a pu se construire à moins de 20 m de cette canalisation.
- La possibilité de constructibilité de 30% dans la zone Uc est réduite à néant par les restrictions liées au pipeline.
- Le risque inondation V1 n'est pas justifié.
- Toutes ces restrictions annoncent la mort du quartier de Prailles déjà délaissé (routes mal entretenues, pas de trottoirs, éclairage public insuffisant, etc.)

Commentaire du commissaire enquêteur

*Une réunion publique a été organisée par la mairie pour répondre à ces différents points. Le commissaire enquêteur encourage la mairie à poursuivre le dialogue avec le quartier de Prailles.*

Observation N°64

Madame VIRICEL demande les possibilités de division de parcelles dans le quartier de Prailles (parcelle 546)

Commentaire du commissaire enquêteur

*Pour les terrains classés en zone Uc dans ces secteurs de dangers (hors bande de servitude forte) il n'y a pas de contraintes particulières pour les habitations : celles-ci peuvent être agrandies, les terrains peuvent être divisés... sous réserve que toutes les autres dispositions du règlement soient respectées (recul par rapport aux limites, hauteur,...)*

*Dans la zone Uc, le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 0,30. Sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol admise est donc de 300 m<sup>2</sup>.*

Observation N° 65 : (observation orale)

Madame COGNET s'interroge sur la hauteur des constructions prévues près de la résidence MERMOZ.

Une hauteur trop importante risquerait de nuire à la qualité de vue et d'ensoleillement des appartements de la résidence.

Une hauteur de 2 étages maximum pour les futurs immeubles semblerait préférable.

Réponse de la commune :

Le projet respectera la hauteur maximum de 12m et le retrait du bâtiment sera d'au moins 4 m (conforme au PLU)

Commentaire du commissaire enquêteur :

*Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune*

Observation N° 66 :

La commune, représentée par Monsieur MERLIN, demande la modification des articles 2.1.4 des zones Ub, Uc et Ud du règlement.

Commentaire du commissaire enquêteur

*La rédaction de ces articles qui encadrent les constructions sur limites séparatives devront être harmonisés avec l'article 2.1.4 de la zone Ua afin de permettre une gestion économe du foncier en zone urbaine.*



➤ **Observations concernant le zonage d'assainissement**

Observation N° 42

Monsieur DEMMER, parcelles 223, 602, 222 sur lesquelles 5 maisons sont construites, demande le raccordement à l'assainissement collectif au moment de la réalisation de l'opération « Terre de Join ».

Observation N° 45

Madame BROSSARD Corinne demande le raccordement de la parcelle 609 au réseau d'assainissement collectif.

Observation N° 58

M. BASSET Dominique demande le raccordement au réseau d'assainissement collectif de la parcelle 414 à Varambon.

Par courrier du 16 mars 2018, Monsieur et Madame BASSET, Monsieur et Madame BALANDRAS, Monsieur et Madame DERVIEUX et Monsieur et Madame RODRIGUES, habitant aux « Terrasses de Varambon », demandent tous à être raccordés au réseau d'assainissement collectif par l'extension de l'égout existant qui dessert les habitations jusqu'au lot 868.

Commentaire du commissaire enquêteur :

*Le commissaire enquêteur recommande d'étudier la faisabilité de ces demandes pertinentes au moment de la mise en œuvre de l'OAP « Terre de Join »*

## **Chapitre 4 – Analyse du commissaire enquêteur**

La commune de Saint Clair du Rhône, est située dans le département de l'Isère, canton de Roussillon, en bordure du Rhône, à 13 km au sud de Vienne et bénéficie de l'existence d'une gare qui permet une bonne desserte vers Lyon.

Les perspectives de développement de la commune, le classement dans le SCoT comme « ville » dans la hiérarchie des pôles urbains et la nécessité d'encadrer et de favoriser l'émergence d'une population plus diversifiée, ont amené la commune à se doter d'un outil d'urbanisme mieux adapté et plus efficace que le POS qui était en vigueur jusqu'en mars 2017

C'est pourquoi le conseil municipal de Saint Clair du Rhône a voté la révision du POS le 24 octobre 2011, pour se doter d'un PLU, mieux à même de prendre en compte les évolutions prévues par la loi SRU et les lois « Grenelle » et toutes les évolutions législatives intervenues en matière d'urbanisme et d'environnement et afin d'encadrer le développement urbanistique de la commune.

Par délibération du Conseil Communautaire de la CCPR du 20 septembre 2017, la commune de Saint Clair du Rhône a été désignée pour organiser l'enquête publique portant sur le PLU et le zonage d'assainissement.

L'enquête s'est déroulée dans un climat courtois, bien qu'il faille mentionner l'inquiétude de la plupart des personnes venues aux permanences, qui regrettent que le projet de PLU dévalorise gravement leur patrimoine, en déclassant des terrains qui étaient constructibles au POS.

Les relations entre le commissaire enquêteur et la mairie ont été cordiales et plusieurs déplacements sur le terrain ont permis au commissaire enquêteur de visualiser concrètement les projets de la commune.

### **1- La forme, la concertation préalable et le déroulement de l'enquête**

Sur la forme, les documents devront être relus avec soin afin de rectifier les éventuelles coquilles ou omissions (Cf. également les avis des PPA).

Le commissaire enquêteur demande à la commune de prendre en compte les rectifications de forme demandées par les PPA, notamment les services de l'Etat et la CCPR.

En matière de concertation, la procédure prévue par les textes a été respectée.

Par délibération du 24 octobre 2011, le Conseil Municipal a prescrit la révision du plan d'occupation des sols et a prévu la mise en œuvre d'une procédure de concertation.

Les modalités de la concertation préalable ont été fixées conformément aux termes des articles L 123-6 et L 300-2 du code de l'urbanisme et ont retenu :

- Deux réunions publiques,
- Information sur le site internet de la commune et sur la lettre de la mairie,
- Affichage en mairie,
- Mise à disposition d'un registre en mairie aux fins de recueillir les observations du public.

Conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, un bilan de la concertation a été établi.

Les différentes modalités de concertation mises en place ont permis de mobiliser le public et de diversifier les échanges.

Deux réunions publiques ont été organisées les 24 mai 2016 et 28 juin 2016.

Les principales remarques issues de la concertation ont porté sur :

- Les risques naturels et technologiques,
- Le développement économique,
- Le projet de confortation du centre-ville et du pôle de Glay,
- La protection des espaces agricoles et naturels.

Globalement, la concertation a été complète .A l'exception d'une seule personne, le public reçu par le commissaire enquêteur pendant les permanences n'a pas fait état d'un déficit d'information.

Le projet était bien connu et bien assimilé ce qui n'exclut pas toutefois des opinions défavorables, principalement sur les mesures de diminution des zones constructibles.

Pendant l'enquête publique proprement dite qui s'est déroulée du 11 décembre 2017 au 15 janvier 2018 puis du 1 mars 2018 au 4 avril 2018, les dossiers ont été à disposition du public tous les jours aux heures d'ouverture de la mairie, et pendant les 7 permanences, le commissaire enquêteur a pu recevoir toutes les personnes qui le souhaitent malgré une affluence importante.

La population s'est exprimée puisque le registre d'enquête comporte 65 observations (voir chapitre 3).

L'ensemble de la procédure a bien respecté la législation en vigueur, notamment en ce qui concerne les formalités de publicité et d'expression du public.

## **2- Le fond : le projet de PLU et le zonage d'assainissement**

### **Le PLU**

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, dite Loi SRU du 13 décembre 2000, a instauré les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) qui se substituent aux anciens Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.), et a apporté de profonds changements par rapport aux dispositions précédentes. Elle vise notamment à rénover le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, solidaires et durables.

Le PLU est l'expression du projet urbain de la commune.

La commune de Saint Clair du Rhône est confrontée à différents enjeux :

- Assurer un développement nécessaire mais raisonné de la commune,
- Assurer la mixité et la diversité de l'habitat,
- Renforcer la centralité du village tout en respectant l'organisation historique de la commune,
- Protéger les espaces naturels et agricoles, ainsi que les paysages et assurer la préservation des continuités écologiques,
- Assurer la compatibilité du projet avec le SCoT dans un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La commune de Saint Clair du Rhône est répertoriée comme une « ville » dans le SCoT de des rives du Rhône, ce qui en fait un secteur prioritaire d'urbanisation.

Les grandes orientations du SCoT affichent les priorités d'action suivantes :

- Préserver et valoriser durablement les ressources naturelles, la trame verte et bleue, l'activité agricole et sylvicole,
- Améliorer les qualités de cadre de vie en intégrant les exigences environnementales, paysagères de sécurité et de santé dans l'aménagement du territoire,
- Conforter l'attractivité métropolitaine dans le respect des enjeux de développement durable,
- Lutter contre la périurbanisation,
- Intensifier l'aménagement des espaces et renforcer la mixité pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace.

Le projet de PLU corrige efficacement les insuffisances du POS qui était en vigueur depuis 1978 et était devenu caduc depuis mars 2017. Ce document d'urbanisme laissait une place excessive à l'urbanisation dans des conditions d'organisation de l'espace un peu anarchique. Le projet de PLU définit un développement urbain respectueux des espaces naturels et agricoles tout en luttant contre l'étalement urbain. A ce titre, il est bien compatible avec le SCoT et prend bien en compte les évolutions légales en matière d'urbanisme.

Le projet de PLU soumis à l'enquête permettra à la commune de rattraper fortement son retard en matière de mixité sociale puisque le taux actuel de 11%, très loin des obligations légales devraient atteindre le chiffre de 18% à l'échéance du PLU.

Le projet de PLU réduit sensiblement les zones urbanisables et même si le document ne se résume bien évidemment pas à cette dernière caractéristique, c'est vraiment la diminution des zones urbanisables et le classement en zone A ou N qui ont retenu l'attention de la population.

L'essentiel des observations du public a porté sur des demandes de constructibilité de terrains.

Les demandes de modification de zonage en vue de la constructibilité des terrains en zone A ou N constituent une bonne partie des observations. Il faut y ajouter les interventions de nombreuses personnes, désireuses de voir leurs parcelles agricoles ou naturelles classées constructibles et qui n'ont pas donné de suite écrite à leur demande, suite aux explications fournies lors des permanences.

La plupart de ces demandes ne peuvent recevoir d'avis favorable car il s'agit de terrains dont l'urbanisation provoquerait l'étalement des hameaux ou le mitage du paysage, ce qui est contraire à l'esprit des lois Grenelle et non conforme au PADD. Celui-ci énonce très clairement, dans son orientation n°2, son objectif de « *favoriser le développement futur autour des pôles de vie (centre bourg et Glay), maîtriser le développement urbain des hameaux* », et sa volonté d' « *ajuster les capacités foncières aux besoins des 10 prochaines années en modérant la consommation d'espace.* ».

En conclusion, la décision de la commune de limiter très strictement l'extension des zones constructibles pour les maintenir ou les rendre aux zones naturelles ou agricoles, malgré des conséquences évidentes et douloureuses de dépréciations patrimoniales, révèle une volonté de se conformer aux prescriptions du SCoT et des lois environnementales qui visent à limiter fortement l'extension urbaine.

Cette politique d'intérêt général, programmée pour les 10 prochaines années est difficilement acceptée dans le cadre des intérêts individuels mais permettra de maintenir pour le long terme une qualité d'environnement et de cadre de vie qui profitera à l'ensemble des habitants.

Globalement, le projet de PLU de la commune de Saint Clair du Rhône respecte bien les grands principes du code de l'urbanisme en se dotant des moyens nécessaires pour assurer une gestion économe du territoire de la commune, une préservation des zones agricoles et naturelles, une diversification de sa population et de ses capacités d'accueil, ce qui devrait lui permettre de remplir dans de bonnes conditions les obligations qui lui sont imposées par la loi.

Les dispositions du PLU n'appellent pas d'observations particulières autres que celles développées dans le présent rapport.

En conclusion et sous réserve de la prise en compte des remarques analysées dans le chapitre 3 du présent document, le Commissaire enquêteur considère que le projet de PLU de la ville de Saint Clair du Rhône paraît réaliste et permettra, à terme, à la commune de remplir ses engagements en matière d'accueil, de diversification de sa population et de gestion économe de l'espace, tout en prenant en compte les différents risques, tant naturels que technologiques qui contraignent fortement son urbanisation .

## Le zonage d'assainissement

L'enquête publique a également porté sur la mise à jour du zonage d'assainissement de la commune de Saint Clair du Rhône.

La gestion des eaux pluviales et des eaux usées relève de la compétence de la Communauté de Communes du Pays Roussillonnais depuis le 01/01/2014.

Par délibération du 20 septembre 2017, le Conseil Communautaire du Pays Roussillonnais a autorisé la commune de Saint Clair du Rhône à organiser l'enquête de mise à jour du zonage d'assainissement, conjointement à l'enquête portant sur l'élaboration du PLU.

- Assainissement des eaux pluviales

Le dossier de mise à jour du zonage d'assainissement des eaux pluviales mis à l'enquête par la commune de Saint Clair du Rhône est conforme aux prescriptions légales et comprend:

- Une notice explicative.
- Un plan au 1/ 5000

La mise à jour du plan de zonage de gestion des eaux pluviales est basée sur une étude menée par Alp'Etudes en 2007 dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur d' Assainissement de la commune.

L'enjeu affiché est de gérer les eaux pluviales au plus près du lieu de précipitation et de limiter l'imperméabilisation des sols. Des dispositions spécifiques sont définies en cas de difficulté d'infiltration.

Le réseau de collecte des eaux pluviales est d'ores et déjà présent sur les principaux axes du centre-ville, à Varambon et à Glay.

Conformément aux prescriptions du SDAGE Rhône-Méditerranée avec lequel le projet doit être compatible, la gestion du ruissellement des eaux pluviales est prise en compte pour tous les secteurs de construction existants ou à venir.

Ainsi, pour tout projet (construction neuve ou travaux portant sur l'existant) qui engendre une augmentation de la surface imperméabilisée, les prescriptions à respecter sont les suivantes/

- Pluies inférieures à 15 mm : infiltration en totalité.
- Pluies entre 15 et 25 mm, infiltration et rétention locale éventuelle.
- Pluies au de la de 25 mm, un rejet à débit limité (hors réseau unitaire) pourra être envisagé à hauteur de 1 l/s/ha sous réserve d'accord du gestionnaire.

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales délimite 4 zones identifiées et reportées sur les plans joints au dossier de PLU.

- Zone naturelle ou agricole : imperméabilisation des terrains limitée au maximum.
- Zone où les eaux pluviales sont gérées exclusivement à la parcelle. (Infiltration ou, à défaut, rétention avant rejet vers un réseau ou vers le milieu naturel.
- Zone réservée au stockage des eaux pluviales.
- Zone d'aléas de glissement de terrain où l'infiltration est interdite.

Aucune démarche du public n'a concerné la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

- Assainissement des eaux usées

Le dossier de mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées mis à l'enquête par la commune de Saint Clair du Rhône est conforme aux prescriptions légales et comprend:

- Une notice explicative.
- Un plan au 1/ 5000

Sur la commune de Saint Clair du Rhône, la modification du zonage consiste à adapter le zonage d'assainissement existant en tenant compte des textes réglementaires et du projet de PLU.

En 2017, environ 97% des constructions étaient raccordées au réseau d'assainissement, soit 1548 abonnés. Seules 65 constructions sont en assainissement individuel.

Le réseau d'assainissement est composé de 16km de réseau séparatif et de 8 km de réseau unitaire.

Les eaux sont traitées à la station d'épuration de Saint Alban du Rhône, d'une capacité de 16 000EH, mise en service en 1996.

Le diagnostic du réseau des eaux usées, réalisé en 2007, fait apparaître un volume important d'eaux claires parasites permanentes ce qui peut entraîner des dysfonctionnements pendant des périodes de fortes précipitations.

Une séparation des réseaux unitaires et séparatifs permettrait de remédier à ce type de dysfonctionnement.

Concernant l'assainissement non collectif, un Service public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) intercommunal a été créé par la Communauté de Communes du Pays Roussillonnais.

Une carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, présentée dans la notice explicative, fait apparaître 4 zonages :

- Zone verte : bonne aptitude des sols à l'assainissement autonome.
- Zone jaune : aptitude moyenne des sols à l'assainissement autonome.
- Zone orange : aptitude mauvaise des sols à l'assainissement autonome.
- Zone rouge : aptitude très mauvaise des sols à l'assainissement autonome (parfois risque de glissement de terrain).

La mise à jour du zonage d'assainissement de St Clair du Rhône prend en compte les projets d'urbanisation de la commune.

Les zones U et AU disposent déjà, à quelques rares exceptions près, d'un assainissement collectif.

Une extension de 13 ha du zonage d'assainissement collectif est prévue inscrivant de fait les principales zones constructibles actuelles ou urbanisables à terme (hors secteur Pré Margot) en assainissement collectif.

Aucune urbanisation nouvelle n'est prévue en secteur d'assainissement non collectif (zone A et N principalement.)

L'urbanisation prévue par le PLU, accueil d'environ 850 habitants supplémentaires sur 10 ans, n'aura pas d'impact sur le fonctionnement du système d'assainissement dont les capacités sont suffisantes pour permettre le raccordement des nouvelles constructions.

Le zonage d'assainissement des eaux usées de Saint Clair du Rhône distingue :

- La zone d'assainissement collectif actuelle avec un réseau de collecte existant.
- La zone d'urbanisation future à raccorder au réseau existant en bordure du projet.
- La zone du complexe chimique dont l'assainissement est géré indépendamment.
- La zone d'aléas de glissement de terrain où toute infiltration est interdite.

Quelques demandes ponctuelles de raccordement d'habitations situées en secteur d'assainissement non collectif au réseau collectif ont été formulées pendant l'enquête.

Le commissaire enquêteur souhaite que ces demandes soient étudiées par la collectivité en charge de l'assainissement.

Après avoir rédigé le présent rapport, le commissaire enquêteur a établi ses conclusions motivées qui font l'objet d'un document séparé.

Saint Ismier le 4 mai 2018

Le commissaire enquêteur

Anne MITAULT