

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1. Organisation de l'enquête

2.1.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par lettre enregistrée le 22 mars 2019, Madame Le Maire de la commune de CRACHIER a demandé à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune.

Par décision n°E19000132/38 du 7 mai 2019, Monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble a désigné Monsieur Michel RICHARD en qualité de commissaire enquêteur chargé de cette enquête publique.

Cette décision est reproduite en page 11 de l'annexe 3 de ce rapport.

2.1.2. Préparation de l'enquête

Un premier contact téléphonique avec Madame le Maire de CRACHIER a eu lieu dès le 8 mai 2019. Un second contact avec Madame LAFOSSE, secrétaire de mairie, a eu lieu le 9 mai 2019. Le dossier d'enquête publique au format dématérialisé a été récupéré le même jour sur la plateforme informatique de la société Urba2P prestataire de service, maître d'œuvre du projet de PLU.

Afin de planifier les dates de l'enquête, le commissaire enquêteur s'est fait communiquer le 14 mai 2019 par Madame le Maire les dates de réception des dossiers de projet de PLU et de zonage d'assainissement par la Préfecture de l'Isère et les personnes publiques associées. Constatant que la Préfecture de l'Isère et la Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) de l'Isère avaient accusé réception des dossiers les 20 et 21 mars 2019, le commissaire enquêteur a proposé à Madame le Maire de CRACHIER de fixer l'enquête publique unique (PLU et zonage d'assainissement) du vendredi 21 juin 2019 au mardi 23 juillet 2019, soit une durée de 33 jours.

Le choix de ces dates a été commandé par la nécessité :

- de respecter l'expiration du délai de trois mois après envoi du dossier à l'Etat et aux PPA. Ce délai est prévu par l'article L123-9 du code de l'urbanisme,
- d'éviter que l'enquête ne se déroule trop tard dans la saison estivale, période où « la disponibilité des habitants est moindre ».

Ces divers contacts avec Madame Le Maire, la Mairie et Madame PONT du cabinet Urba2P ont permis d'arrêter les dates de réception du public, de faire le point sur le dossier et de fixer la date du 13 juin 2019 pour la réunion de concertation telle que prévue à l'article R123-9-1 du code de l'environnement.

Suite à ces contacts téléphoniques et dématérialisés, Madame le Maire de CRACHIER a pris le 21 mai 2019 l'arrêté n° 2019/27 bis définissant les modalités de mise à l'enquête publique conjointe des projets de PLU et de zonage d'assainissement de la commune.

La réunion du 13 juin 2019 s'est déroulée de 18 heures à 19 heures 45 dans les locaux de la Mairie de CRACHIER. Ont participé à cette réunion :

- Madame Nadine ROY, Maire ;
- Madame Sonie BERNARD, Conseillère municipale, membre de la commission urbanisme ;
- Monsieur Yves COMBEROUSSE, Maire adjoint ;
- Michel RICHARD, commissaire enquêteur.

Après présentation des participants et de la commune, Madame le Maire a exposé l'historique et les objectifs du projet de PLU. Les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête ont été rappelées ainsi que les dates et horaires des permanences du commissaire enquêteur.

Ont été également abordés la mise en place de l'affichage, la constitution du dossier, la publicité de l'enquête (annonces légales, article de presse), le traitement des observations (registre, courriers et mails), les conditions de la réception du public dans les locaux de la Mairie, la mise en

ligne du dossier sur le site internet de la commune de CRACHIER (www.crachier.fr) et la mise en place d'une adresse électronique enquetepubliquecrachier38@orange.fr dédiée à la réception des avis et observations du public .

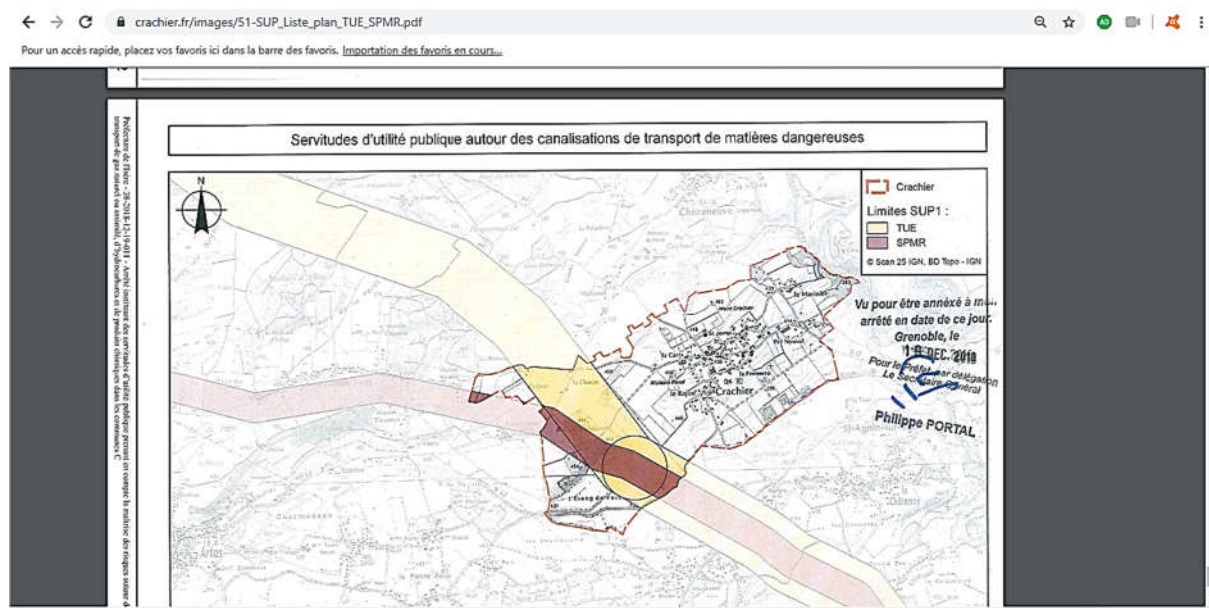
Lors de cette réunion, le commissaire enquêteur a suggéré que lors de ses permanences, l'accueil du public soit effectué dans une salle située en rez-de-chaussée, accessible aux personnes à mobilité réduite. Une ancienne salle de classe s'est révélée très fonctionnelle pour cet accueil.

Préalablement à cette réunion, le commissaire enquêteur avait comparé les dossiers « papier » et « dématérialisé ». Quelques points de présentation du dossier « dématérialisé » ont été modifiés afin de mettre les deux dossiers en concordance.

Lors de cette réunion, une *NOTE DE PRESENTATION et autres informations liées à l'enquête publique* a été finalisée par le Madame le Maire avec l'appui de Madame PONT. Cette note a été mise en ligne sur le site de la commune. La version « papier » n'est parvenue à la commune que le samedi 22 juin 2019, elle a été jointe au dossier « papier » d'enquête publique le lundi 24 juin 2019. Cependant, le vendredi 21 juin 2019, une version provisoire de ce document (édition faite par le commissaire enquêteur) a figuré au dossier d'enquête publique, donnant ainsi toute l'information disponible, en particulier les avis de l'Etat et des personnes publiques associées ayant répondu dans le délai de trois mois.

Pour compléter son information, le commissaire enquêteur a rencontré le vendredi 21 juin 2019 Madame GUILLERMARD, Chargée d'opérations à la direction Eau et Assainissement de la Communauté d'agglomération Porte de l'Isère (CAPI) maître d'ouvrage du projet de zonage d'assainissement. Lors de cette entrevue, un point sur l'avancée des travaux de raccordement du réseau des eaux usées de la commune de CRACHIER à la station d'épuration (STEP) de BOURGOIN-JALLIEU a été fait. Pour conclure, Madame GUILLERMARD a fourni au commissaire enquêteur le plan « papier » de l'avant-projet précisant les différentes phase de l'opération de raccordement des réseaux d'eaux usées en provenance de CRACHIER et CHEZENEUVE au réseau existant passant à SAINT AGNIN SUR BION et se connectant à la station d'épuration de BOURGOIN-JALLIEU et précisé que la commune de CRACHIER sera raccordée à la STEP en fin d'année 2019.

Par ailleurs, en réponse immédiate à l'avis du Préfet de l'Isère et en application de l'article L123-13 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur a, par note électronique du 26 juin 2019, demandé à Madame le Maire de CRACHIER l'intégration dans le dossier soumis à l'enquête (annexe 5 – document 5.1 Servitude d'utilité publique SUP) de l'arrêté préfectoral n°38-2018-12-19-011 du 19 décembre 2018 *instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques dans la commune de Crachier*. Le commissaire enquêteur a constaté cette intégration dans la documentation « papier » et « numérique » (cf. ci-dessous) dès le 27 juin 2019.



De même, suite à une observation du commissaire enquêteur en date du 28 juin 2019, le rapport relatif aux *éléments à prendre en compte dans l'urbanisation de la commune de CRACHIER* établi par la DREAL Auvergne Rhône-Alpes a été intégré à l'avis du Préfet le 2 juillet 2019 et paraphé par le commissaire enquêteur le samedi 6 juillet 2019 préalablement à la réception du public.

Enfin, des visites du site ont été effectuées régulièrement au cours de l'enquête, en particulier le vendredi 21 juin après-midi, le samedi 6 juillet 2019 en début d'après-midi, le mardi 23 juillet préalablement à la réception du public prévue à 15 heures et le mardi 30 juillet 2019 préalablement à la réunion de remise du procès-verbal de synthèse prévue à 18 heures. Cette dernière visite « terrain » a essentiellement permis de constater la situation des parcelles de Monsieur Régis FABRE et celle de l'indivision VIVIAN, objet d'observations des propriétaires lors de l'enquête publique.

2.1.3. Publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête a été assurée par :

- La mise en ligne sur le site internet de la Mairie www.crachier.fr d'une information spécifique ;
- Les annonces légales publiées (cf. annexe 2 pages 76 à 81) dans :
 - Le Courrier Liberté du 31 mai 2019 ;
 - Le Dauphiné Libéré du 3 juin 2019 ;
 - Le Courrier Liberté du 21 juin 2019 ;
 - Le Dauphiné Libéré du 24 juin 2019 ;
- L'affichage réglementaire de l'avis sur 4 panneaux municipaux (cf. annexe 2 page 75) situés : sur la porte de la Mairie route des Ecoliers, sur l'abri bus et boîte à livres (photo ci-contre - constaté disparu le 21 juin), place Joseph Serlin et route de Bourgoin à hauteur du cimetière.



Photo MR – 13 juin 2019

Par certificat (cf. page 83 de l'annexe 2) en date du 25 juillet 2019, Madame le Maire de CRACHIER atteste de la régularité de l'affichage sur les panneaux dédiés de l'avis d'enquête durant la période du jeudi 6 juin au mardi 23 juillet 2019 inclus.

2.2. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté n° 2019/27 bis du 21 mai 2019 de Madame le maire de CRACHIER (cf. annexe 3 pages 12 à 15) affiché en Mairie et sur le site internet de la commune de CRACHIER le 6 juin 2019.

Pour des raisons d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, l'accueil du public les jours de permanence s'est déroulé dans une ancienne salle de classe située en rez-de-chaussée à l'arrière de la mairie.



Photo MR – 21 juin 2019 - accès principal de l'accueil du public



Photo MR – 21 juin 2019 - accès PMR

Les conditions de réception du public mises en place par la Mairie de CRACHIER sont jugées très bonnes par le commissaire enquêteur. Il a pu noter une grande disponibilité du personnel communal et des élus dans cet exercice.

Les réceptions du public par le commissaire enquêteur ont eu lieu le :

- vendredi 21 juin 2019 de 8 heures à 12 heures ;
- samedi 6 juillet 2019 de 8 heures à 12 heures ;
- mardi 23 juillet 2019 de 15 heures à 19 heures.

En dehors de ces réceptions, le public a pu venir consulter le dossier « papier » ou dématérialisé grâce à un ordinateur portable mis à sa disposition les jours et heures d'ouverture de la Mairie, soit le mardi de 16 heures à 18 heures, le jeudi de 17 heures à 19 heures et le samedi de 10 heures à 11 heures 30.

En parallèle, le dossier d'enquête complet a été mis en ligne sur le site de la commune dans l'onglet PLU dès le 18 juin 2019 et jusqu'au 24 juillet 2019. Ce dossier dématérialisé a été régulièrement mis à jour des observations du public. Le bon fonctionnement de cette plateforme (consultation et téléchargement) a régulièrement été contrôlé soit par les services de la mairie, soit par le commissaire enquêteur.

Concernant la réception du public par le commissaire enquêteur :

- *le vendredi 21 juin 2019* : l'enquête publique a été ouverte à 8 heures en présence de Madame le Maire de la commune de CRACHIER. Ce jour-là, 1 seule personne est venue consulter le dossier et déposer une annotation dans le registre. Dans la matinée, Monsieur Jean-Guy BADIN 1^{er} adjoint au Maire est venu vérifier le bon déroulement de la réception et a répondu à quelques questions du commissaire enquêteur relatives au projet de PLU, en particulier sur l'existence de stabulations sur la commune de CRACHIER.

- *le samedi 6 juillet 2019* : après un accueil par Monsieur BADIN 1^{er} adjoint au Maire, le commissaire enquêteur a ouvert la réception du public à 8 heures précises. 6 personnes sont venues consulter le dossier d'enquête publique et ont annoté le registre. Madame le Maire de CRACHIER est venue vers 11 heures 30 vérifier le bon déroulement de l'enquête et clôturer à midi la matinée de réception.

Durant cette matinée, Monsieur BIENTZ, ancien maire, a regretté que la parcelle AA 157 ne soit pas classée en totalité en zone urbaine Ub (zone bâtie autour du centre-bourg) alors qu'un chemin situé au nord-est dessert l'arrière de la parcelle. Il a annoté le registre en ce sens. Le commissaire enquêteur a informé madame le Maire de cette remarque en fin de matinée et a visité le terrain en début d'après-midi.

- *le mardi 23 juillet* : après un accueil par Monsieur BADIN 1^{er} adjoint au Maire, le commissaire enquêteur a ouvert la réception du public à 15 heures précises. 8 personnes sont venues consulter le dossier d'enquête publique. 6 personnes ont annoté (5 annotations) le registre. Madame le Maire de CRACHIER est venue vers 18 heures vérifier le bon déroulement de l'enquête. A 19 heures le commissaire enquêteur a clôturé l'enquête publique, assisté de Madame le Maire et Monsieur BADIN.

En dehors des heures de réception du commissaire enquêteur, 2 personnes sont venues consulter le dossier en mairie et annoter le registre des observations. Lors des réceptions et des consultations à la Mairie, aucun incident n'a été constaté.

En résumé, les 17 personnes venues consulter le dossier d'enquête en Mairie se sont montrées très intéressées et courtoises. Elles ont déposé 14 annotations sur le registre dont la copie intégrale figure en pages 42 à 48 de l'annexe 1.2 de ce procès-verbal. Les annotations portées dans ce registre sont numérotées de R 1 à R 14.

Pendant la durée de l'enquête publique le commissaire enquêteur n'a reçu aucun courrier.

Enfin, le commissaire enquêteur a reçu, via l'adresse enquetepubliquecrachier38@orange.fr dédiée spécifiquement à l'enquête, 3 mails reproduits en pages 6 à 40 de l'annexe 1.2. Ces mails sont répertoriés M 1 à M 3.

Pour information, le mail M 3 complète l'annotation R 10 de Maître PAGLIAROLI sur le registre.

Le commissaire enquêteur a constaté « de visu » sur le terrain la situation particulière de toutes les parcelles ayant fait l'objet des cinq observations du public, ainsi que les zones ou secteurs ayant fait l'objet de réserves, remarques ou observations de la part de l'Etat ou des personnes publiques associées.

3. Examen des avis et observations recueillies

3.1. Avis et observations de l'Etat et des personnes publiques associées

Conformément aux articles L123-4 et L123-7 du code de l'urbanisme, le dossier d'enquête publique a été adressé entre le 27 février et le 21 mars 2019 à :

- Préfecture de l'Isère, accusé de réception du 20 mars 2019 ;
- Direction Départementale des Territoires, Service Aménagement Nord-Ouest, accusé de réception du 21 mars 2019 ;
- Conseil Régional Auvergne Rhône-Alpes, accusé de réception du 21 mars 2019 ;
- Conseil Départemental de l'Isère, accusé de réception du 29 mars 2019 ;
- Chambre d'agriculture de l'Isère, accusé de réception du 21 mars 2019 ;
- Chambre des métiers et de l'artisanat de l'Isère ;
- Chambre de commerce et d'industrie Nord Isère ;
- Centre national de la propriété foncière (CNPFF) Rhône-Alpes, accusé de réception du 27 mars 2019 ;
- Institut national de l'origine et de la qualité (INAO), accusé de réception du 21 mars 2019 ;
- Communauté d'agglomération Porte de l'Isère (CAPI), Service Urbanisme Opérationnel, accusé de réception du 20 mars 2019 ;
- Mairie de CHEZENEUVE ;
- Mairie de SAINT-AGNIN SUR BION ;
- Mairie d'ARTAS ;
- Syndicat mixte du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Nord-Isère, accusé de réception du 21 mars 2019 ;
- Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de l'Isère, accusé de réception du 23 mars 2019 ;

15 demandes d'avis ont été déposées, 7 réponses ont été retournées dans le délai de trois mois. Ces 7 réponses représentent 8 demandes, la réponse de la Préfecture étant commune à celle de la Direction Départementale des Territoires.

Ces 7 avis de l'Etat ou de personnes publiques associées ont été joints au dossier d'enquête en annexe du registre d'enquête et publiés sur la page du projet de PLU du site internet de la commune en application de l'article R153-8 du code de l'urbanisme.

Ont répondu dans le délai :

- 1 - l'Etat (Préfecture de l'Isère et Direction départementale des territoires),
- 2 - la Communauté d'agglomération Porte de l'Isère (CAPI),
- 3 - la Chambre d'agriculture de l'Isère,
- 4 - la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de l'Isère,
- 5 - le Conseil Départemental de l'Isère,
- 6 - l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO),
- 7 - le Syndicat mixte du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Nord-Isère.

Ces réponses sont également jointes à ce rapport en annexe **1.1**.

3.1.1. Etat (Préfecture de l'Isère et Direction départementale des territoires) - pages 3 à 28 de l'annexe 1.1

Par note du 4 juin 2019, Monsieur le Préfet de l'Isère, au nom de l'Etat, a donné un **avis favorable, assorti d'une réserve** et de quatre observations au projet de plan local d'urbanisme et de zonage d'assainissement.

La réserve développée dans l'annexe I de l'avis du Préfet est la suivante :

Prendre en compte l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2018 (*arrêté n° 38-2018-12-19-011 publié au recueil des actes administratifs le 27 décembre 2018 sous le n° 38-2018-155 pages 19 à 23*) instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques dans la commune de Crachier.

Le Préfet demande que le document du PLU soit modifié en conséquence préalablement à son adoption par le Conseil municipal de CRACHIER. Ainsi, il conviendra de :

- prendre en compte cet arrêté dans le *Rapport de présentation* (document 1.) page 132 paragraphe 2.3.5.2 ;

Note du commissaire enquêteur : il s'agit de la page 132 et non 133 comme cela est écrit dans la « réserve » de l'Etat.

- reporter les périmètres de danger sur les *Documents graphiques du règlement* (document 4.2.a.),

Note du commissaire enquêteur : veiller en particulier au périmètre relatif à la conduite SPMR dont la représentation actuelle sur le document 4.2.a. paraît imprécise.

- Joindre l'arrêté dans les annexes.

Note du commissaire enquêteur : à la demande du commissaire enquêteur l'arrêté a été intégré dans les annexes (document 5.1) dès le 27 juin 2019.

Les quatre observations développées dans l'annexe 2 de l'avis du Préfet sont :

- 1- Prise en compte des risques naturels (pages 6 à 10 de l'annexe 1.1)

Le Préfet note que les différentes pièces du projet de PLU de la commune de CRACHIER prennent en compte de manière satisfaisante les risques naturels décrits par la carte des aléas établie par Alp'Géorisques en février 2015. Cependant, il note :

- dans le *Rapport de présentation* (document 1., page 189, 1^{er} alinéa) il est spécifié : *les aléas moyen et fort sont retranscrits en secteur "inconstructible sauf exception (R)" et les zones d'aléas faibles "en secteur constructible sous conditions (B)". Ceci n'est pas tout à fait exact dans la mesure où l'aléa moyen inondation pied de versant l'2 est traduit en Bi2, secteur « soumis à des prescriptions spéciales » (B) ;*

- dans le *Règlement graphique* document 4.2.a. il conviendrait de modifier le cartouche comme proposé (cf. page 7 de l'annexe 1.1) et de revoir la dénomination de la trame Bg, voir extrait reproduit (cf. page 7 de l'annexe 1.1) ;

- à propos du *Règlement écrit* document 4.2.a, différentes adaptations du texte sont proposées en pages 2 à 5 de l'annexe 2 de l'avis (cf. pages 7 à 10 de l'annexe 1.1).

- 2- Prise en compte de la qualité de l'air (cf. page 10 de l'annexe 1.1)

Il est fait référence au rapport relatif aux *éléments à prendre en compte dans l'urbanisation de la commune de CRACHIER* établi par la DREAL Auvergne Rhône-Alpes cité précédemment en page 5 (cf. pages 11 à 28 de l'annexe 1.1).

Il convient toutefois de remarquer que la commune de CRACHIER n'est pas (cf. page 14 de l'annexe 1.1) :

- considérée comme sensible du point de vue de la qualité de l'air ;
- située dans le périmètre du plan de protection de l'atmosphère (PPA) de la région grenobloise.

- 3- Ouvrage de transport d'électricité (cf. page 10 de l'annexe 1.1)

Un ouvrage du réseau public de transport d'électricité est situé sur le territoire de la commune de CRACHIER. L'Etat dans son annexe 2 rappelle que la collectivité locale ou le prestataire de service peut télécharger librement et gratuitement sur le portail de l'open data de RTE le tracé de cet ouvrage (<https://opendata.rte-france.com>).

Note du commissaire enquêteur : Ainsi que le précise l'extrait de copie d'écran reproduit ci-contre, les données de RTE en open data ont migré sur la plateforme « Open Data Réseaux Energies » à l'adresse suivante : <https://opendata.reseaux-energies.fr>.

Le commissaire enquêteur relève que le tracé de la ligne haute tension (225 kV) AOSTE – GRENAY – MIONS figure sur le document graphique des servitudes d'utilité publique établi par la Direction départementale des territoires et mis à jour le 17 novembre 2015. Ce tracé a été repris sur les documents graphiques du règlement (document 4.2.a).

The infographic features a blue border and contains the following text and graphics:

- Header: "Les données de RTE en open data ont déménagées !"
- Text: "Retrouvez-les intégralement sur notre nouvelle plateforme 'Open Data Réseaux Energies' (ODRE) : <https://opendata.reseaux-energies.fr>"
- Graphic: A laptop displaying a bar chart with an upward arrow, next to a red 'X' over the old "opendata.rte-france.com" logo and a green checkmark over the new "opendata.reseaux-energies.fr" logo.
- Text: "Migration des données open data de RTE"
- Text: "Retrouvez désormais tous les jeux de données de RTE sur la plateforme #ODRE Open Data Réseaux Energies !"
- Text: "Si vous êtes un service public, un ministère, une collectivité territoriale ... et disposez d'un accès privé à la plateforme RTE, vous pouvez toujours vous connecter en utilisant le bouton ci-dessous :"
- Button: "Connexion"



Photo MR – 21 juin 2019 – route du Plan

A noter que sur le plan des servitudes d'utilité publique de la DDT figurent, au cœur du centre-bourg, des lignes moyenne tension repérées I4 et tracées en noir. Or, le commissaire enquêteur n'a pas constaté sur place la présence de ces lignes qui semblent avoir fait l'objet d'un enfouissement comme tous les réseaux secs des secteurs de la route du Plan et de la route des Ecoliers.

Une précision sera apportée sur ce sujet par le maître d'ouvrage.

4- Contenu des annexes du PLU (cf. page 10 de l'annexe 1.1)

Compte tenu des évolutions qui sont intervenues sur les servitudes d'utilité publique (SUP), notamment dans le transport par canalisations de matières dangereuses, l'Etat informe Madame le Maire de CRACHIER qu'une mise à jour de la liste et du plan des SUP sera communiquée par les services de la Direction départementale des territoires (DDT) avant la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

A propos de l'avis de l'Etat, le commissaire enquêteur note qu'aucune observation ou remarque n'a été apportée sur le projet de zonage d'assainissement joint au projet de plan local d'urbanisme.

3.1.2. Communauté d'agglomération Porte de l'Isère (CAPI) - pages 29 et 30 de l'annexe 1.1

Par note du 4 juin 2019, Monsieur le Président de la CAPI émet un **avis favorable**. Cet avis est accompagné de **5 remarques ou recommandations**.

Les 4 premières remarques concernent le *Rapport de présentation*, document 1. du dossier d'enquête publique, la remarque 5 porte sur les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), document 3. du dossier d'enquête.

- Remarque 1 - Page 10 du *Rapport de présentation*, paragraphe « Le plan local de l'habitat (PLH) » il est écrit :
« *Le PLH 2009-2015 (dont la validité a été prorogée jusqu'en mars 2018) prévoyait pour Crachier un objectif global de 15 logements supplémentaires dont 3 logements locatifs aidés. La commune a dépassé l'objectif du PLH en autorisant environ 25 nouveaux logements sur la période 2009-2015 (données Sit@del2 – logements autorisés).*
Aussi, aucun logement locatif social n'a été créé sur cette période.

Le Programme Local de l'Habitat 2017-2022 (ou PLH2), en cours de finalisation, est établi dans un rapport de compatibilité avec le SCOT Nord-Isère.

Ainsi, il retient un total de 18 logements pour 6 ans, dont 4 logements locatifs sociaux. »

La CAPI propose la réécriture suivante de ce paragraphe :

« Le précédent Programme local de l'habitat (PLH) 2010-2015, prorogé jusqu'en mars 2018, prévoyait pour CRACHIER un objectif de 15 logements autorisés dont 3 logements locatifs aidés. Ces objectifs ont été largement dépassés. En effet, la commune a autorisé environ **25** nouveaux logements sur cette période (données Sit@del2 – logements autorisés). En revanche, elle n'a pas atteint l'objectif de production de logements locatifs aidés car aucun logement de ce type n'a été créé sur cette période.

Le deuxième Programme local de l'habitat (PLH2) 2017-2022, **adopté le 25 septembre 2018** par le conseil communautaire de la CAPI, prévoit en moyenne une production de 18 logements commencés sur les six ans dont 4 logements sociaux au minimum soit 22% de logements locatifs sociaux. »

La CAPI note, à juste raison, qu'il convient d'ajuster le nombre (25) de logements effectivement autorisés sur la période du PLH 2010-2015 (au lieu de 2009-2015).

- Remarque 2 - Page 13 du *Rapport de présentation*, chapitre 1.3.2, il est écrit :

« A l'échelle de la CAPI, la tendance est également à un ralentissement de la croissance démographique. Le solde naturel est resté stable depuis les années 1970, autour de 1,1 % par an, tandis que le solde migratoire diminue fortement sur la même période (contrairement à Crachier dont le facteur de croissance principal reste le solde migratoire, sauf sur la période 1999-2010).

Sur la période 2010-2015, Crachier est un territoire moins attractif à l'échelle de la CAPI, avec une croissance de 1,0 % par an en moyenne (la moyenne de la CAPI sur la même période est de 1,1 %). »

La CAPI propose la réécriture suivante de ce paragraphe :

« A l'échelle de la CAPI, la tendance est également à un ralentissement de la croissance démographique. Le solde naturel est resté stable depuis les années 1970, autour de 1,1 % par an, tandis que le solde migratoire s'est inversé et est déficitaire entre 2007 et 2012, soit -0,1% (contrairement à Crachier dont le facteur de croissance principal reste le solde migratoire, sauf sur la période 1999-2010).

Sur la période 2010-2015, Crachier est un territoire moins attractif à l'échelle de la CAPI, avec une croissance de 1,0 % par an en moyenne (la moyenne de la CAPI sur la même période est de 1,1 %). »

- Remarque 3 - Page 19 du *Rapport de présentation*, chapitre 1.4.1 *Un parc immobilier en cours de diversification*, il est écrit :

« Parc social : aucun logement locatif social d'après les chiffres de l'INSEE (2015). »

Note du commissaire enquêteur : phrase reprise page 153.

La CAPI propose la réécriture suivante :

« Parc social : aucun logement locatif social d'après le recensement SRU au 1^{er} janvier 2018 ».

*Note du commissaire enquêteur : La suite de ce paragraphe précise « on peut toutefois noter l'opération en cours de construction de quatre logements locatifs sociaux (livraison prévue fin 2019) : deux T3 et deux T4 ». Cette phrase, reprise page 153 de ce rapport de présentation et relevée par la CAPI (cf. ci-après), mérite de la part du maître d'ouvrage un complément d'information précisant la situation exacte de ces logements sociaux. Le commissaire enquêteur s'interroge aussi sur la pertinence de créer ou non à l'emplacement de ces logements sociaux une zone de mixité sociale, précision étant faite que la commune de CRACHIER n'est pas astreinte aux conditions de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relatives à la *solidarité et au renouvellement urbain* (SRU)*

Par courriel du 13 juillet 2019, Madame Le Maire a informé le commissaire enquêteur de l'achèvement et de l'occupation de ces quatre logements (« Les Vergers de Carra », propriétaire bailleur SDH) qui sont situés chemin de l'Eglise, sur la parcelle AA 179.

- Remarque 4 - Pages 151, 152 et 153 du *Rapport de présentation*, chapitre 3.2.2 *Les capacités du PLU à construire de nouveaux logements pour répondre aux objectifs du PADD*


La CAPI note l'importance de rappeler dans le rapport de présentation les objectifs du deuxième Programme local de l'habitat (PLH2) 2017-2022 afin de rendre compatible le PLU de la commune avec le PLH2 de la communauté d'agglomération.


Ainsi, elle propose d'intégrer au texte de ce chapitre le paragraphe suivant :

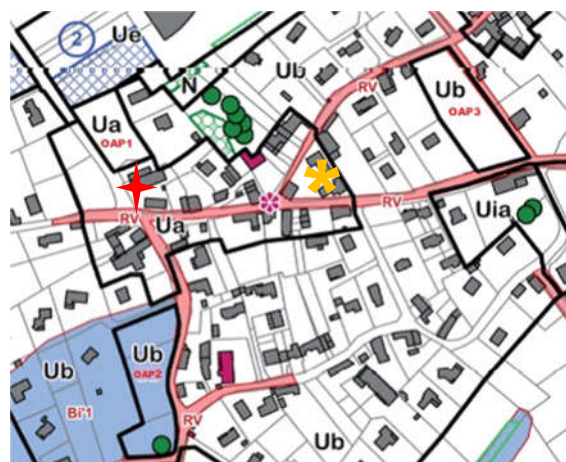
« Le deuxième Programme local de l'habitat (2017-2022) prévoit une production de 18 logements commencés en moyenne sur les six ans dont 4 logements sociaux au minimum soit 22% de logements locatifs sociaux. Les objectifs du PLU en termes de production globale de logements sont donc en dessous de ceux fixés par le PLH2. Par ailleurs, les objectifs du PLH2 en matière de logements sociaux ont déjà été atteints grâce à l'opération de quatre logements locatifs sociaux **en cours de construction et dont la livraison est prévue en 2019.** »

Note du commissaire enquêteur : au regard des observations faites en « remarque 3 », le commissaire enquêteur propose de remplacer la partie surlignée en jaune par « achevés et livrés au 1^{er} juillet 2019 ».

- Remarque 5 – A propos des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), la CAPI juge opportun de localiser la potentielle production de logements sociaux à venir afin de répondre aux objectifs des documents de planification avec lesquels le PLU doit être compatible (PLH2 et SCOT). La CAPI conclut qu'à cet effet le secteur de l'OAP3 (situé en partie centrale du village sur une dent creuse) qui doit permettre une densification relative au cœur de village, apparaît approprié pour accueillir du logement locatif social.

Note du commissaire enquêteur : L'extrait du Document graphique du règlement (4.2.a) ci-contre situe les trois OAP notées en rouge par rapport à la mairie indiquée par .

Au regard du programme de chaque OAP (document 3. pages 7, 9 et 11) et de la présence de quatre logements sociaux, déjà réalisés, sur le chemin de l'Eglise (cf. ), le commissaire enquêteur propose à la réflexion du maître d'ouvrage le secteur OAP1 « La Carra » situé en zone Ua pour la réalisation de 3 logements sociaux minimum. Toutefois, un secteur de mixité sociale pourrait éventuellement être réalisé hors OAP, sur une parcelle communale située en zone Ua ou Ub à proximité de la mairie.



3.1.3. Chambre d'agriculture de l'Isère - pages 31 à 33 de l'annexe 1.1

Par note du 4 juin 2019, Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture de l'Isère émet un **avis favorable**. Cet avis est accompagné de **2 réserves**.

- Réserve 1 : La chambre d'agriculture propose que les parcelles exploitées et déclarées à la Politique agricole commune (PAC) actuellement classées en zone naturelle protégée N dans le projet soient reclassées en zone agricole A. Ces parcelles figurent dans les ellipses rouges de l'extrait du RPG 2017 présenté en page 33 de l'annexe 1.1.

Note du commissaire enquêteur : Le maître d'ouvrage devra se prononcer sur la possibilité du classement en zone agricole A des secteurs entourés d'un liseré bleu sur les deux extraits du *Registre parcellaire graphique* (RPG) 2017 repris ci-dessous. A noter que les parcelles entourées d'une ellipse bleue (extrait de gauche) sont à intégrer dans cette réflexion, mais faisaient, en 2017, l'objet d'un gel sans production.

En résumé les parcelles cadastrales concernées sont :

- section **ZC** (extrait gauche ci-après) : 7, 8, 9, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 165, 168, 252 et 254. Il convient de rajouter les parcelles de l'ellipse bleue : 10, 11, 12 et 13 ;
- section **ZB** (extrait de droite ci-après) : 145, 146, 147 et 148.

Au regard du mémoire en réponse du maître d'ouvrage et du débat sur le sujet qui a eu lieu lors de la remise du procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur fera dans ses conclusions une recommandation permettant de protéger la zone humide le long du ruisseau de l'Etang, tout en améliorant la surface agricole de ce secteur.



- Réserve 2 : la chambre d'agriculture regrette dans les cartes qui illustrent le diagnostic agricole (pages 22 à 25 du document 1 - *Rapport de présentation*) le siège d'exploitation de la seule structure ayant son siège sur la commune de CRACHIER ne soit pas indiqué.

Note du commissaire enquêteur : Cette réserve est sans objet. En effet, il est spécifié page 22, avant dernier alinéa du *Rapport de présentation* que « la mise à jour des données en 2018 ne fait plus apparaître d'exploitant ayant son siège sur la commune » de CRACHIER. Ce fait a été confirmé oralement au commissaire enquêteur le vendredi 21 juin 2019 par Monsieur BADIN, 1^{er} adjoint au Maire. Le dernier siège d'exploitation connu de la commune (disparu aujourd'hui) se situait sur les parcelles ZB 164, 381 et 382.



Photo MR – 21 juin 2019 – Crachier, parcelles ZB 382 et 164

3.1.4. Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de l'Isère - pages 34 à 36 de l'annexe 1.1

Par note du 14 juin 2019, Monsieur le Préfet de l'Isère a transmis l'avis émis par la CDPENAF dans sa séance du 28 mai 2019. Cet **avis est favorable** aux dispositions réglementaires encadrant les possibilités de construction des extensions et des annexes des bâtiments existants en zones A et N, sous réserve de la prise en compte de **2 précisions**.

- précision 1 : dans le document 4.1 - *Règlement (partie écrite)*, Titre IV - *Dispositions applicables aux zones agricoles*, l'article A 2 – 4, page 66, une extension limitée à 20 m² est autorisée pour les bâtiments (à usage d'habitation) existants à la date d'approbation du PLU d'une emprise au sol de 200 m² pour la création d'un local accessoire à l'habitation. La définition d'un local accessoire est apportée par les dispositions générales du *Règlement (partie écrite)* du PLU page 15 : « les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal ». La CDPENAF considère que cette dernière rédaction conduit à autoriser un dépassement du seuil de 200 m² pour les bâtiments existants à usage d'habitation et demande, pour éviter toute ambiguïté, que l'article A 2 – 4 (cf. extrait ci-après) soit revu dans sa rédaction en précisant notamment les définitions des locaux admis.

- leur extension mesurée, limitée à 30 % de la surface existante à l'approbation du PLU, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, sous réserve de ne pas dépasser 200 m² de surface totale de plancher y compris l'existant après travaux et 200 m² d'emprise au sol. Une surface supérieure ne pourra être admise que pour une extension liée à la création d'un local accessoire à l'habitation (véranda ou autre lié à un objectif d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant) dans la limite de 20 m² supplémentaires au total.

- précision 2 : le Règlement (partie écrite) de la zone N ne mentionne aucune règle à l'article N 2 (pages 77 et 78) pour fixer les conditions d'emprise au sol et de densité pour les constructions existantes alors que l'article N 1 (pages 76 et 77) n'a pas interdit l'extension des bâtiments d'habitation existants.

Considérant qu'il s'agit d'une erreur matérielle d'écriture puisque la zone N ne comporte aucune habitation, la CDPENAF propose de supprimer aux lignes 7 et 8 de la page 77 (cf. extrait ci-dessous), la mention « ou celles liées aux habitations existantes ».

1. Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics énumérés à l'article N 2 ou celles liées aux habitations existantes. Sont notamment visés :

3.1.5. Conseil départemental de l'Isère - pages 37 et 38 de l'annexe 1.1

Par note du 12 juin 2019, Monsieur le Vice-Président du Conseil départemental de l'Isère émet un avis favorable. Cet avis est accompagné de 4 observations.

- Observation 1 : le Conseil départemental signale que le *Rapport de présentation* mentionne la route départementale (RD) 23 qui dessert le centre de la commune, mais qu'en revanche il n'indique pas la présence de la RD 53 qui traverse la partie sud de la commune. Il souhaite que le *Rapport de présentation* soit complété en conséquence.

Note du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur confirme cette observation au niveau du texte, mais précise que la présence de la RD 53 apparaît sur de nombreuses cartes du rapport, en particulier sur les cartes des pages 35 intitulée *organisation urbaine*, 43 intitulée *relief et hydrographie* et 133 intitulée *réseaux de transports d'énergie*.

Cependant, le commissaire enquêteur signale un défaut d'annotation de la carte de la page 45 intitulée *géologie*, qui indique RD 522 en lieu et place de RD 53 (voir extrait ci-contre). Une correction de la carte est souhaitée.



- Observation 2 : l'OAP3 « le Village » prévoit la création de 7 logements environ dans un secteur topographique légèrement en pente et qui présente un enjeu en matière de gestion des eaux pluviales. En effet, le point le plus bas se situe au contact de la RD 23 dans une zone identifiée comme un axe d'aléas ruissellement/crue/inondation. Le Conseil départemental souhaite que soit précisé sur cette OAP le mode de gestion des eaux pluviales et que l'impact de ces eaux sur la route départementale soit limité.



Photo MR – 21 juin 2019 – Emprise de l'OAP3 vue du chemin de l'Eglise

Note du commissaire enquêteur : un complément d'information sur la gestion des eaux pluviales au niveau de l'OAP3 est souhaité de la part du maître d'ouvrage.

Cette observation est à rapprocher de celle faite au paragraphe « Eaux pluviales » page 22 de ce rapport.

- Observation 3 : le Conseil départemental observe que le PLU ne reprend pas les obligations en matière de logement social issues du plan local d'habitat (PLH2) qui impose la construction de 4 logements locatifs sociaux sur la période 2017-2022, soit par extrapolation la construction de 8 logements locatifs sociaux sur toute la durée du PLU. Pour assurer leur réalisation, le règlement pourrait être complété par les outils disponibles tels que les emplacements réservés ou les secteurs de mixité sociale.

Note du commissaire enquêteur : Cette observation rejoint celles de la CAPI citées précédemment et confirme la nécessité de bien préciser au niveau :

- du rapport de présentation : la situation au 1^{er} janvier 2019 du logement social dans la commune ;
 - du rapport de présentation, des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement : les choix retenus en matière de mixité sociale et de logements locatifs sociaux.
- Observation 4 : le Conseil départemental note qu'afin d'éviter une mise en compatibilité avec le futur schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Nord-Isère, il serait opportun que le projet de PLU se réfère au projet de SCoT approuvé le 5 décembre 2018, bien que non exécutoire, plutôt qu'au SCoT précédent.

3.1.6. Institut national de l'origine et de la qualité (INAQ) - page 39 de l'annexe 1.1

Par note du 17 juin 2019, l'Institut national de l'origine et de la qualité indique à Madame le Maire de CRACHIER n'avoir **aucune objection** à formuler à l'encontre du plan local d'urbanisme dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les IGP concernées

3.1.7. Syndicat mixte du Schéma de cohérence territorial (SCoT) Nord-Isère - pages 40 et 41 de l'annexe 1.1

Par note du 20 juin 2019, Monsieur le Président du Syndicat mixte du Schéma de cohérence territorial (SCoT) Nord-Isère émet un **avis favorable** au projet de plan local d'urbanisme, avis assorti d' **1 remarque**.

- **Remarque** : les OAP 1 (la Carra) et 3 (le Village) affichent des éléments adaptés à l'insertion des futures opérations dans le tissu urbain environnant. Néanmoins, il pourrait être pertinent d'intégrer aux schémas des « orientations préférentielles du bâti ». Ces deux opérations seront de taille modeste. Dès lors, il paraît envisageable d'anticiper dès aujourd'hui les possibles implantations des futurs bâtiments :
 - sur l'OAP1, prévoir l'orientation de l'unique bâtiment faciliterait la structuration de l'entrée de ville ;
 - sur l'OAP3, cela permettrait d'intégrer les futurs bâtiments au sein du tissu pavillonnaire actuel, mais également de gérer le dénivelé au regard des perceptions paysagères.

Note du commissaire enquêteur : Cette remarque pertinente complète les observations faites par la CAPI et le Conseil départemental de l'Isère. Une réponse argumentée est attendue du maître d'ouvrage.

3.2. Avis et observations du public

Au terme de l'enquête publique, un total de 17 avis, observations ou annotations ont été recueillis par le commissaire enquêteur.

Les avis et observations du public sont enliassés dans l'annexe 1.2.

Sur les 17 observations reçues ou déposées :

- 10 sont sans objet et relatent une simple consultation du dossier d'enquête publique. Il s'agit de R1, R3, R4, R5, R7, R8, R9, R12, R13, et R14 ;
- 1 est un double emploi. Il s'agit de R10 qui a été doublée du courriel M3 ;
- 1 pose deux questions d'ordre général sur le PLU, il s'agit de R2 ;
- 5 portent sur des demandes de classement en zone constructible Ub de parcelles classées en zone A, N ou Ue. Il s'agit de M1, M2, M3, R6 et R11. On observera que les demandes référencées R6 et R11 sont à rapprocher car elles portent sur la même parcelle AA 157.

De même, les observations M2 et M3 comportent une contestation sur l'utilité de réaliser les emplacements réservés ER1 et ER2.

Aucune requête du public ne porte sur les sujets de l'assainissement ou de la sécurité de l'alimentation en eau potable de la commune.

Ces avis et observations ont été transmis au maître d'ouvrage dans le procès-verbal de synthèse (cf. annexe 1 au rapport du commissaire enquêteur) remis le 30 juillet 2019.

3.2.1 Les courriers

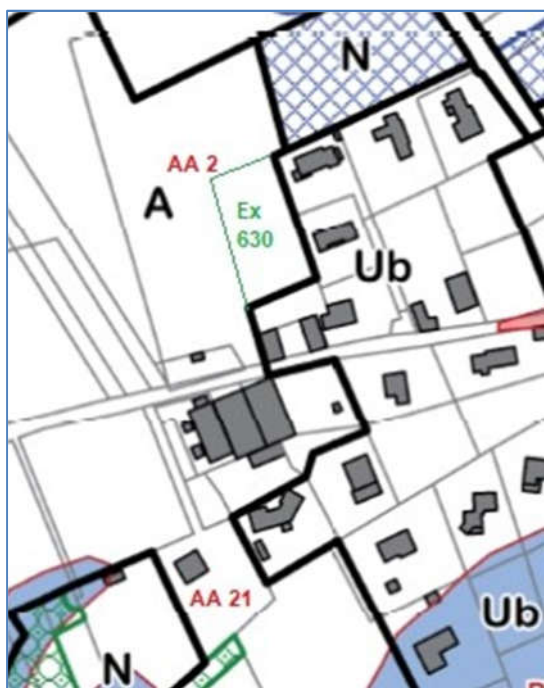
A la clôture de l'enquête publique le mardi 23 juillet 2019 à 19 heures, il est constaté qu'aucun courrier adressé au commissaire enquêteur n'a été reçu ou déposé à la mairie de CRACHIER.

3.2.2 Les courriers électroniques (mails) reçus à l'adresse enquetepubliquecrachier38@orange.fr

A la clôture de l'enquête publique le mardi 23 juillet 2019 à 19 heures, il a été constaté la réception de 2 mails. Un mail (M 3) a été reçu le 24 juillet 2019, il complète les informations apportées par Maitre PAGLIAROLI lors de la réception du 23 juillet 2019.

M 1 - Courriel de Monsieur Yannick FERRO, pages 6 à 10 de l'annexe 1.2

Par courriel en date du 17 juillet 2019, Monsieur FERRO sollicite le classement en zone constructible U des parcelles 630 (AA 2 partie) et 233 (AA 21) au motif que ces parcelles étaient en zone constructible au plan d'occupation des sols (POS).



Note du commissaire enquêteur :

L'extrait ci-contre du règlement graphique (document 4.2.a) situe l'ancienne parcelle 630, aujourd'hui partie de la parcelle cadastrale AA 2, et la parcelle 233 (actuellement AA21).

Le commissaire enquêteur a constaté (cf. photo ci-dessous) sur le terrain, que la parcelle AA 2 est en totalité affectée à l'activité agricole et qu'elle sert aussi partiellement de terrain d'envol d'appareils ultra-légers motorisés (ULM). La parcelle AA 21, bien que bâtie, se situe en zone agricole, à proximité du silo agricole coopératif.



Photo MR – 6 juillet 2019 – parcelle AA 2



Photo MR – 23 juillet 2019 – parcelle AA 21 (maison) et son chemin d'accès (à gauche le silo)

M 2 - Courriel de Maître Bernard GALLETY, avocat, pages 11 à 15 de l'annexe 1.2

Par courriel du 22 juillet 2019, Maître GALLETY, avocat à Pont de Beauvoisin (73), pour le compte de l'indivision VIVIAN, demande que la parcelle AA 3 de la Commune de Crachier classée en zone N et en emplacement réservé (ER 1) dans le projet de PLU, soit intégrée à la zone Ub située au sud et dérogée de l'emplacement réservé projeté.



Les motifs développés par Maître GALLETY sont les suivants :

- la parcelle AA 3 confine au sud un secteur urbanisé classé en Ub et au nord un secteur affecté aux équipements sportifs, classé en zone Ue. Cette parcelle pourrait ainsi réaliser la « soudure » entre le secteur habité et les équipements sportifs et de loisirs existants, tout en permettant de resserrer et rationaliser l'enveloppe urbaine en intégrant toutes ses fonctions ;
- le classement en zone naturelle N n'est pas pertinent au regard de l'environnement immédiat du terrain au sud, au nord et à l'est. Cette zone N serait totalement isolée dans le « repérage » des zones naturelles du territoire communal figurant en page 159 du rapport de présentation ;
- la création de l'emplacement réservé n° 1 sur cette parcelle classée en zone N au projet paraît méconnaître les dispositions du 1° de l'article L151-11-I du code de l'urbanisme ;

Note du commissaire enquêteur : pour information, le texte cité est reproduit ci-après.

Article L151-11 Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 41

I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- en dernière page du *Projet d'aménagement et de développement durables* (PADD - document 2.), il est précisé dans la légende à propos de l'emplacement réservé « Prévoir l'extension des équipements sportifs vers le village ».



Or, curieusement, aucune indication n'est fournie dans le projet du PLU au sujet de la nature de ces équipements, alors que deux stades et un boulodrome sont aménagés sur les vastes terrains compris dans la zone Ue et qu'il existe un espace naturel de loisirs jouxtant le parking de la mairie.

La vocation véritable de ce terrain semblerait plutôt consister en l'augmentation occasionnelle des capacités de stationnement dans le village.

Note du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur invite le maître d'ouvrage à répondre point par point aux remarques du pétitionnaire. On peut observer que le classement proposé en zone N de cette parcelle ne correspond pas au constat effectué sur ce terrain actuellement en nature agricole continue avec les parcelles AA2 et ZA 147.

Une visite complémentaire spécifique du site (parcelle AA 3) par le commissaire enquêteur a été programmée le mardi 30 juillet 2019.

M 3 - Courriel de Maître Gilles PAGLIAROLI, notaire, pages 16 à 40 de l'annexe 1.2

Ce courrier électronique reçu le 24 juillet 2019 est à rapprocher de l'observation annotée sur le registre et référencée R 10 (page 46 de l'annexe 1.2). En effet, Maître Gilles PAGLIAROLI et Monsieur FABRE ont exposé leurs observations au commissaire enquêteur le 23 juillet 2019 dans le

cadre de la réception planifiée du public. Cependant, en l'absence de photocopieuse et ne voulant pas ralentir, voire bloquer, le rythme de la réception, le commissaire enquêteur a, à titre exceptionnel, proposé à Maître Gilles PAGLIAROLI de compléter ses observations écrites par un courriel obligatoirement adressé avant le mercredi 24 juillet minuit. Cette proposition a régulièrement été annotée par Maître Gilles PAGLIAROLI dans le registre d'enquête.

Le courrier électronique (pages 16 et 17 de l'annexe 1.2) reçu est accompagné de 3 pièces :

- pièce 1 : protocole d'accord FABRE/Commune de CRACHIER du 21 juillet 2010
Note du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur ne retient pas ce document en qualité de pièce jointe à la requête de Maître PAGLIAROLI. En effet, la pièce n°2 intitulée *Protocole d'accord FABRE/Commune de CRACHIER* (en date du 5 octobre 2011) stipule en page 3 (page 20 de l'annexe 1.2) : « **Protocole d'accord du 21 juillet 2010 – Un protocole d'accord sous seings privés a été signé entre Monsieur FABRE et la Commune de CRACHIER à propos de l'école élémentaire de Crachier.**
Ce protocole ne pouvant aboutir pour des raisons techniques, les parties conviennent de remplacer purement et simplement ledit protocole par celui qui suit ».
- pièce 2 : protocole d'accord FABRE/commune de CRACHIER du 5 octobre 2011.
Cette pièce est reproduite en pages 18 à 24 de l'annexe 1.2 ;
- pièce 3 : acte de vente des parcelles ZB 365, 358 et 371, en date des 10 octobre et 2 novembre 2011
Cette pièce est reproduite en pages 25 à 40 de l'annexe 1.2.

Par sa demande, Maître PAGLIAROLI, pour le compte de Monsieur Régis FABRE présent à l'entrevue avec le commissaire enquêteur, sollicite le classement des parcelles ZB 366 et ZB 380 (*références cadastrales actuelles*), classées en zone Ue au projet, en zone Ub. Ces deux parcelles sont aussi mises en emplacement réservé (ER 2), en totalité pour ZB 380 et partiellement pour ZB 366. Maître PAGLIAROLI motive sa demande de classement en zone Ub par les faits suivants :

- Par protocoles d'accord signés sous seings privés les 21 juillet 2010 et le 5 octobre 2011 (pièce n°2) ; M. FABRE acceptait de vendre à la commune de CRACHIER une parcelle de terrain cadastrée section ZB n°365, 368, et 371 d'une contenance totale de 01 ha 03 a 13 ca au prix de 35.064,20 Euros, afin de permettre la construction d'une nouvelle école sur la commune. Ce prix était un prix faible compte tenu de la destination envisagée.
En contrepartie, la commune a pris l'engagement aux termes desdits protocoles de tout mettre en œuvre afin de classer en zone constructible à usage d'habitation la parcelle d'environ 4.822 m² restant appartenir à M. FABRE, lors du passage du POS en PLU, afin de permettre la construction à l'avenir de 4 maisons unifamiliales d'habitation ;
- la commune a reconnu qu'il s'agissait pour elle d'une obligation de moyens ;
- la commune est devenu propriétaire de la parcelle de 01 ha 03 a 13 ca ayant permis la construction de l'école actuelle depuis les 02 novembre et 10 octobre 2011 aux termes d'un acte authentique de vente reçu par l'étude de Maître PAGLIAROLI (pièce n°3) ;
- M. FABRE a respecté son engagement résultant des protocoles ;
- la commune de Crachier, bien que de bonne foi, n'a pas été en mesure, à ce jour, de respecter son engagement.

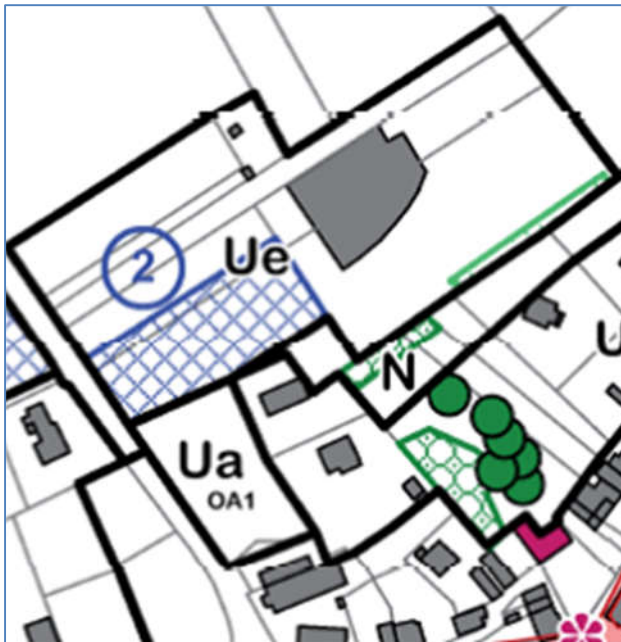
Pour conclure, Maître PAGLIAROLI rappelle que la classification proposée est contraire à l'engagement pris par la commune aux termes desdits protocoles, **un classement en zone « Ub » dudit terrain correspond à son engagement**. Ce qui permettrait la construction de 3 maisons unifamiliales d'habitation, sachant que le fils de M. FABRE a pu construire sa maison d'habitation. Il constate que la Commune ne respecte pas son obligation de moyens à l'égard de M. FABRE.

Note du commissaire enquêteur : afin d'analyser de manière complète cette demande, **le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage d'intégrer dans la réponse à ce procès-verbal de synthèse un extrait du document graphique du POS** en vigueur au moment de la signature du protocole du 5 octobre 2011 relatif à l'ensemble des parcelles concernées par ce protocole. Il précise que le protocole stipule en sa page n°3 (page 20 de l'annexe 1.2) : « *la commune de CRACHIER s'engage à tout faire pour rendre constructible une surface constructible de 4.822 m² à prendre dans le surplus des parcelles ZB 19 et ZB 20 sises à CRACHIER et restant appartenir à M. FABRE et partie de la parcelle cadastrée A n°733 appartenant à M. FABRE, le tout*

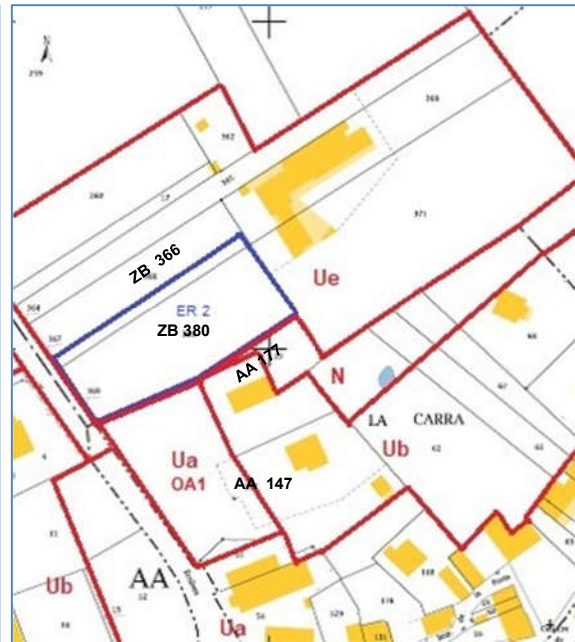
dans les meilleurs délais ». La copie du document d'arpentage n°235M, portant division des parcelles cadastrales ZB 19 et 20, est jointe à la pièce n°2. Elle est reproduite page 23 de l'annexe 1.2. De même, le plan sommaire des lieux qui permet l'identification de la parcelle A 733, joint à la pièce 2, est reproduit page 24 de l'annexe 1.2.

Suite aux différentes divisions de parcelles et au remaniement du plan cadastral de la commune de CRACHIER en 2011, les parcelles actuelles concernées par l'engagement cité précédemment sont :

- ZB 366 et ZB 380 issues de ZB 19 et ZB 20 ;
- AA 147 et AA 177 (cadastre remanié) issues de A 733 (cadastre rénové).



Extrait du règlement graphique du PLU



Extrait cadastral complété du règlement graphique

3.2.3 Le registre d'enquête publique

A la clôture de l'enquête publique le mardi 23 juillet 2019 à 19 heures, il a été constaté 14 annotations sur le registre des observations.

R 1 - Annotation de Madame Bernadette ESPINOZA, page 44 de l'annexe 1.2 (21/06/2019)

Mme ESPINOZA note qu'elle est simplement venue consulter le dossier, en général et au regard de la situation de son bien. Elle a demandé au commissaire enquêteur comment consulter et télécharger le dossier du projet de PLU sur le site internet www.crachier.fr. Une démonstration sur ordinateur lui a été faite.

A noter que Mme ESPINOZA est revenue consulter le dossier « papier » le 16 juillet 2019 (cf. R 9).

R 2 - Annotation de Monsieur Frédéric ESPINOZA-CURT, page 44 de l'annexe 1.2 (4/07/2019)

M. ESPINOZA-CURT pose 2 questions :

- la densité de Pont en Royans est-elle possible à Crachier ?
- les choix réalisés par la commune sont-ils réversibles à moyen et long termes ?

Note du commissaire enquêteur : le maître d'ouvrage est invité à répondre à ces 2 questions, avec une attention particulière sur la seconde.

R 3 - Annotation de Monsieur Yannick FERRO, page 44 de l'annexe 1.2 (06/07/2019)

M. FERRO est venu simplement consulter le dossier et fera ses observations par courrier électronique (cf. paragraphe M1 page 15 de procès-verbal).

R 4 - Annotation de Monsieur ARMANET, page 45 de l'annexe 1.2 (06/07/2019)

M. ARMANET est simplement venu consulter le dossier et connaître la situation de ses biens au regard du projet de PLU.

R 5 - Annotation de Monsieur FOUILLEUX, page 45 de l'annexe **1.2** (06/07/2019)

M. FOUILLEUX est simplement venu consulter le dossier et connaître la situation de ses biens au regard du projet de PLU.

R 6 - Annotation de Monsieur Lucien BIENTZ, page 45 de l'annexe **1.2** (06/07/2019)

M. BIENTZ note sur le document graphique du règlement que la parcelle AA 157 a été scindée en deux zones au projet de PLU, avec une partie constructible (zone Ub) et l'autre non constructible (zone A). Or, la partie en zone non constructible A est desservie par un chemin. Il demande en conséquence l'intégration de cette partie de parcelle en zone constructible.

Note du commissaire enquêteur : demande à joindre à celle de Madame PACCALLIER-VIRETON, propriétaire de la parcelle AA 157, annotée sur le registre le 23 juillet 2019 et référencée R 11.

R 7 - Annotation signée « illisible », page 45 de l'annexe **1.2** (06/07/2019)

Cette personne est simplement venu consulter le dossier et connaître la situation de ses biens au regard du projet de PLU.

R 8 - Annotation de Madame PERBET et Monsieur DE BORTOLI, page 45 de l'annexe **1.2** (06/07/2019)

Mme PERBET et M. DE BORTOLI sont venus consulter le dossier et connaître les règles particulières de construction sur la zone OA2 « la Pommera ». Ils ont complété leur information par la consultation du document « Servitudes d'utilité publique ».

R 9 - Annotation de Madame Bernadette ESPINOZA, page 45 de l'annexe **1.2** (16/07/2019)

Mme ESPINOZA note qu'elle est simplement venue consulter le dossier. Cette deuxième visite sera suivie d'une troisième le 23 juillet 2019.

R 10 - Annotation de Maître PAGLIAROLI et Monsieur Cédric FABRE, page 46 de l'annexe **1.2** (23/07/2019)

Note du commissaire enquêteur : Maître PAGLIAROLI a déposé une annotation sur le registre à titre conservatoire. En effet, après avoir exposé oralement sa requête au nom de M. FABRE au commissaire enquêteur, ce dernier lui a proposé d'annoter brièvement le registre et de compléter sa demande par un courrier électronique. Ce courriel, reçu le 24 juillet 2019 à 17h 05, est référencé M 3. Il est reproduit pages 16 et 17 de l'annexe 1.2 et fait l'objet d'une demande de réponse de la part du maître d'ouvrage (cf. pages 16 à 18 de ce procès-verbal).

En conséquence, cette annotation R10 est sans objet.

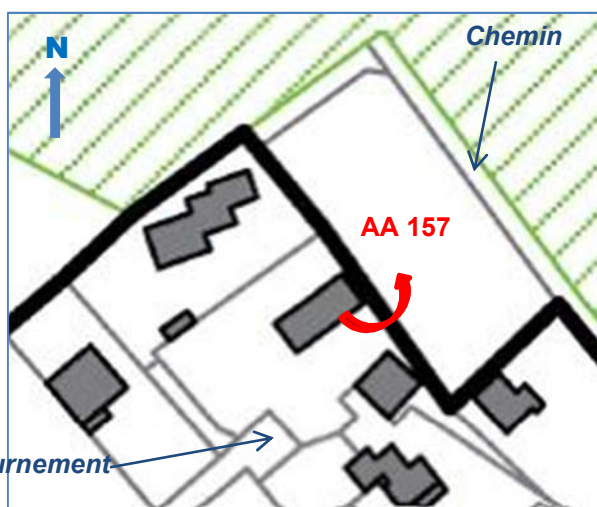
R 11 - Annotation de Madame Jeannine PACCALIER-VIRETON, page 46 de l'annexe **1.2** (23/07/2019)

Madame PACCALIER-VIRETON note que sur le projet de PLU, la parcelle AA 157 a été scindée en deux zones, avec une partie constructible (zone Ub) et l'autre non constructible (zone A).

Elle demande l'intégration de la partie de parcelle non constructible en zone constructible Ub car :

- cette parcelle est située dans l'enveloppe urbaine du centre bourg dénommée « Village de CRACHIER » ;
- cette parcelle est à 50 m de l'église ;
- à l'est, (note du CE : ouest) une plateforme de retournement avec tous les réseaux dessert la parcelle ;
- un chemin borde la parcelle à l'ouest (note du CE : est).

Aire de retournement



Note du commissaire enquêteur : cette demande de Mme PACCALIER-VIRETON, propriétaire de la parcelle AA 157, rejoint l'annotation R 6. Lors de la consultation, la pétitionnaire a insisté oralement auprès du commissaire enquêteur en précisant que le chemin situé à l'ouest est une voirie publique. Le commissaire enquêteur a constaté sur place le 6 juillet 2019, que ce chemin (photographie de gauche ci-dessous), non carrossable, dessert les parcelles agricoles remembrées de la section ZB.



Photo MR – 6 juillet 2019 – Chemin d'exploitation



Photo MR – 6 juillet 2019 – parcelle AA 157 vue du chemin

Le commissaire enquêteur invite le maître d'ouvrage à préciser la situation juridique et administrative de ce chemin (chemin rural, voie communale classée, ...) et à justifier le classement en zone A de la partie ouest de la parcelle AA 157.

R 12 - Annotation de Monsieur Serge CURT, page 47 de l'annexe 1.2 (23/07/2019)

M. CURT est venu consulter le dossier et connaître la situation de ses biens au regard du projet de PLU.

R 13 - Annotation de Monsieur Jean-François TRUCCO, page 47 de l'annexe 1.2 (23/07/2019)

M. CURT est venu consulter le dossier et connaître la situation de ses biens au regard du projet de PLU.

R 14 - Annotation de Madame Bernadette ESPINOZA, page 47 de l'annexe 1.2 (23/07/2019)

Madame ESPINOZA est venue pour la troisième fois consulter le dossier et connaître la situation de ses biens au regard du projet de PLU, montrant son intérêt pour le projet.

4. A l'issue de l'enquête

4.1. Les opérations effectuées après la clôture de l'enquête publique

Le mardi 23 juillet 2019 à 19 heures, après la dernière permanence, le registre d'enquête mis à la disposition du public a été clos et signé par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a vérifié que tous les courriers (0) et les copies des messages électroniques (2) étaient joints au registre.

de	objet	date	taille
0645123697	(2) Messages Vocaux	22/07/19 11:01	8.1 ko
Bernard GALLETY	VIVANT (PLU CRACHIER) 18006 URB	22/07/19 09:08	4.5 Mo
Yannick FERRO	Déclassement ex parcelles 630 et 233 de...	17/07/19 14:21	754.0 ko
Michel RICHARD	Enquête publique relative au projet de P...	12/07/19 08:38	770.2 ko
Bernard GALLETY	Re: Enquête publique PLU	12/07/19 08:17	11.4 ko
Bernard GALLETY	Enquête publique PLU	11/07/19 16:56	4.0 ko
Michel RICHARD	Test de la boîte électronique	19/06/19 16:49	4.5 ko
n roy	essai	21/05/19 21:35	6.0 ko

Une vérification du contenu de la boîte à lettre électronique dédiée à l'enquête a été effectuée à 19 heures 12 minutes. Voir ci-dessus la copie d'écran effectuée.

Cette clôture de l'enquête publique s'est faite en présence de Madame Nathalie ROY, Maire de CRACHIER et Monsieur Jean-Guy BADIN, 1^{er} adjoint.

Après cette clôture, le commissaire enquêteur a demandé à Madame le Maire de désactiver au plus tôt l'adresse électronique dédiée à l'enquête publique.

Le dossier étant complet, le commissaire enquêteur a emporté l'ensemble des pièces (dossier d'enquête, registre et courriels).

4.2. Le procès-verbal de synthèse (annexe 1)

Les avis et observations de l'Etat, des personnes publiques associées et du public ont été résumés et annotés pour certains par le commissaire enquêteur (cf. pages 69 à 81), puis reportés dans le procès-verbal de synthèse.

Le commissaire enquêteur a complété ce procès-verbal des trois observations suivantes :

a) La ressource en eau potable de la commune

Il est écrit en page 31, paragraphe 1.9.1, du « Rapport de présentation » (document 1 du dossier) « Ainsi, l'eau distribuée sur CRACHIER provient du réservoir de Buffevent/La Forêt, située sur la commune de CHEZENEUVE, recevant les eaux de captage de Chavagnant (Chèzeneuve), de Buffevent (Maubec) et de l'interconnexion avec la commune de Four (captage de la Ronta et du Vernay).

Le commissaire enquêteur s'étonne qu'il soit mentionné la présence d'eau provenant du captage de Chavagnant qui semble ne plus être actif à ce jour en raison de la non-conformité de la qualité sanitaire de ses eaux.

On notera que dans la conclusion du très succinct rapport sur l'eau potable joint dans les *Annexes sanitaires* (document 5.2.a) il est précisé : « La commune (CRACHIER) est alimentée via l'interconnexion du réseau d'eau potable de CHEZENEUVE. L'alimentation en eau potable provient de la ressource de Buffevent, via le réservoir de Chavagnant, et de la commune de FOUR ».

Par ailleurs, dans le même paragraphe, il est précisé quelques lignes plus loin que dès la reconquête de la qualité de la source de Pré-Guillaud, la commune de CRACHIER pourra remettre en service son propre réservoir (la Carra), présentant un volume de 300 m³.

Suite à un entretien avec Madame GUILLERMARD de la CAPI le 21 juin 2019, le commissaire enquêteur a noté que le réservoir de la Carra ne serait pas dans un proche ou moyen terme remis en service et que l'alimentation en eau potable par le biais de l'interconnexion de FOUR satisfait largement aux besoins des communes de MAUBEC, CHEZENEUVE et CRACHIER. L'alimentation de CRACHIER par cette boucle se faisant essentiellement en gravitaire.

Face à ces informations contradictoires, le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage de modifier, actualiser et compléter la rédaction de l'ensemble du paragraphe 1.9.1 du Rapport de présentation. Une proposition de texte lui sera faite en ce sens.

b) La défense incendie

Le document 5.2.b *Défense incendie* fait état de la présence de 10 points d'eau (poteau ou bassin) au sein de la commune. Leur répartition au regard de l'urbanisation de la commune est équilibrée. Cependant, le commissaire enquêteur note qu'il n'existe pas de point d'eau incendie à proximité du secteur de l'école publique et du futur emplacement réservé ER 2 prévu pour l'extension des équipements publics scolaires, périscolaires, culturels et de loisirs. En effet, le point d'eau incendie le plus proche est le 1, situé Route des Ecoliers, à côté de la Mairie.

Le commissaire enquêteur souhaite savoir si le maître d'ouvrage a prévu la réalisation d'un point d'eau incendie dans le cadre de l'aménagement de l'ER 2 à proximité des équipements publics existants ou programmés.

c) Les servitudes d'utilité publique

Dans l'annexe 2 des observations de l'Etat (page 10 de l'annexe 1.1 et page 9 et 10 de ce procès-verbal), il est stipulé : « compte tenu des évolutions qui sont intervenues sur les servitudes d'utilité publique (SUP), notamment dans le transport par canalisations de matières dangereuses, l'Etat informe Madame le Maire de CRACHIER qu'une mise à jour de la liste et du plan des SUP sera communiquée par les services de la Direction départementale des territoires (DDT) avant la date d'approbation du plan local d'urbanisme ».

Ainsi, sont arrivés en mairie au format dématérialisé le 25 juillet 2019 les 3 documents suivants :

- la liste récapitulative des SUP sur CRACHIER établie en juillet 2019 ;
- le plan n°1 sur lequel figurent les servitudes :
 - I4 PERIMETRE DE SERVITUDE AUTOUR D'UNE LIGNE ELECTRIQUE AERIENNE OU SOUTERRAINE
 - PT 3 COMMUNICATIONS TELEPHONIQUES ET TELEGRAPHIQUES (Établissement, entretien et fonctionnement des installations)
 - T 8 RELATIONS AERIENNES (Protection des installations radioélectriques de navigation et d'atterrissage, obstacles et perturbations)
- le plan n°2 sur lequel figurent les servitudes :
 - I 3 Etablissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques

Ces documents seront à intégrer dans le dossier de PLU, document 5.1 *Servitudes d'utilité publique*.

L'intégralité des avis et observations de l'Etat, des personnes publiques associées (PPA) et du public ont été copiés, regroupés et enliassés en 2 annexes (annexe 1.1 - Etat et PPA - et annexe 1.2 - public -) jointes au procès-verbal.

Le registre original et les copies « papier » des courriels ont été intégrés au dossier d'enquête publique.

4.3. Remise du procès-verbal de synthèse au maître d'ouvrage

Le procès-verbal de synthèse a été remis à Monsieur Jean-Guy BADIN, représentant Madame le Maire de CRACHIER, en mairie le mardi 30 juillet 2019 à 18 heures lors d'une réunion. Préalablement à cette remise, le commissaire enquêteur avait adressé à Madame le Maire, à Madame LAFOSSE secrétaire de la mairie et à Madame PONT du cabinet Urba2P un exemplaire (projet) dématérialisé de ce procès-verbal et de ses 2 annexes.

Par ailleurs, un entretien téléphonique du commissaire avec Madame le Maire a eu lieu le lundi 29 juillet, préalablement à la réunion de remise du procès-verbal.

Ont participé à cette réunion :

- Monsieur Jean-Guy BADIN, 1^{er} adjoint ;
- Monsieur Yves COMBEROUSSE, adjoint en charge de l'urbanisme ;
- Monsieur Yannick FOURNIER, conseiller municipal, membre de la commission urbanisme,
- Michel RICHARD, commissaire enquêteur.

Lors de cette réunion le commissaire enquêteur a fait un résumé du procès-verbal de synthèse. Il a confirmé que le public avait modérément participé à cette enquête et qu'aucun incident ne s'était produit dans son déroulement.

Il a rappelé que l'enquête publique était composée de deux sujets d'enquête « le plan local d'urbanisme » et le « zonage des eaux usées et des eaux pluviales ». Ainsi, à ce titre le commissaire enquêteur rendra un rapport et deux « conclusions ».

Par ailleurs, il a précisé que les seules oppositions au projet de PLU portaient sur classement en zone non constructible (ou insuffisamment constructible) de quelques parcelles ou parties de parcelles de terrain. Enfin il a signalé qu'en qualité de commissaire enquêteur le seul point faible du dossier était l'information relative à l'alimentation en eau potable de la commune et qu'à ce titre il avait demandé un complément d'information sur le sujet.

Puis le débat a été engagé sur les sujets suivants :

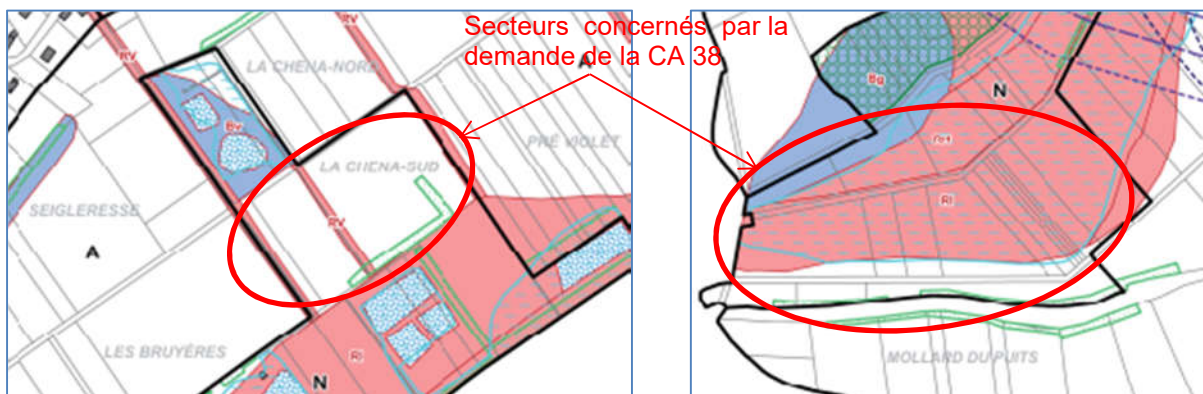
- Absence de secteur de mixité sociale dans le projet et absence de logements locatifs sociaux sur la commune.

Le commissaire enquêteur a rappelé qu'aucun logement social n'est répertorié sur la commune au premier janvier 2018 et que le projet de PLU ne prévoit aucun logement social à venir. Or, la CAPI dans son PLH 2 a planifié la construction d'un minimum de 4 logements locatifs sociaux sur la durée de celui-ci (2017-2022).

Le commissaire enquêteur a cependant constaté que 4 logements locatifs sociaux étaient existants au 1^{er} juillet 2019 et avaient été réalisés suite à un permis de 2017. Il souhaite donc que ces 4 logements (les Vergers de la Carra – SDH – voir page 24 de ce rapport) soient rappelés dans le *Rapport de présentation* afin de répondre clairement aux objectifs de PLH 2. Il incite aussi la commune à avoir une réflexion plus globale sur la possibilité de créer sur la durée de ce PLU (15 ans) de nouveaux logements sociaux, soit en location, soit en accession à la propriété afin de satisfaire les deux premiers objectifs de l'axe 4 du PADD : « maintenir l'équilibre intergénérationnel en accueillant des jeunes ménages » et « mixer les populations et les classes sociales par le biais de la construction de logements sociaux ».

- Demande de la Chambre d'agriculture (cf. page 72 et 73 de ce rapport) de reclasser en zone agricole A certaines parcelles classées en zone naturelle et forestière N

Le débat a permis de dégager une idée forte sur ce classement en proposant de classer effectivement certaines parcelles en zone A au regard de l'activité agricole constatée sur celles-ci, mais en maintenant une partie des parcelles en zone naturelle N dans le secteur de l'Etang de Verchère afin de protéger le ruisseau de tout assèchement.



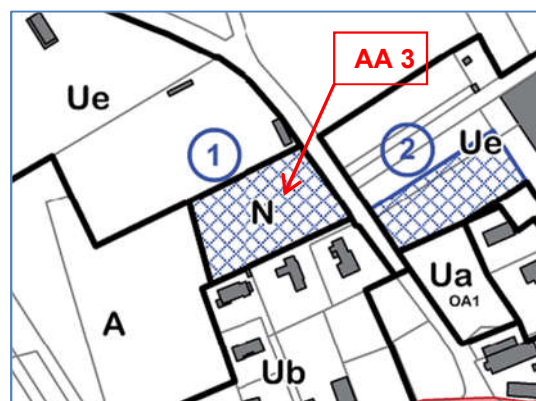
Une proposition détaillée de classement sera faite au paragraphe 5.

- Demande de Maître GALLETY, avocat, pour les conjoints VIVIAN, (cf. pages 72 et 73 de ce rapport) de reclasser en zone urbanisable Ua la parcelle cadastrée AA 3 classée en zone naturelle et forestière N. La demande est complétée d'une demande de suppression de l'emplacement réservé n°1 (ER 1)

Les représentants de la commune de CRACHIER ont convenu que l'objectif sur ce secteur était de maintenir une distance suffisante entre les habitations de l'entrée de Bourg et le stade (terrain de boule en particulier) source de nuisances sonores.

De même, aucun participant n'a pu justifier de la nécessité de créer un emplacement réservé sur cette parcelle.

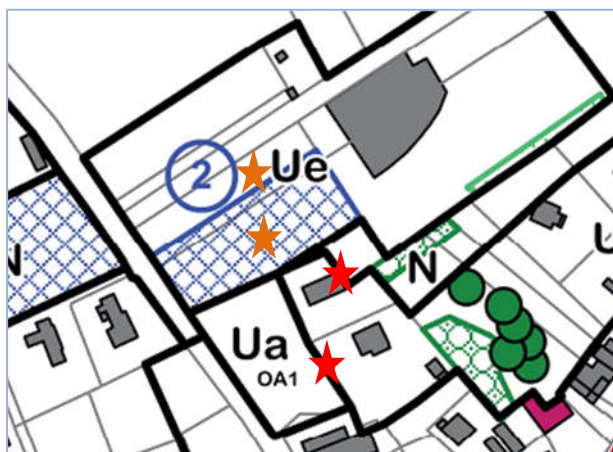
Aussi, il a été convenu que le classement du terrain devait simplement se faire au regard de sa situation factuelle. En conséquence, il est proposé de classer



la parcelle AA 3 en zone agricole A et de supprimer au plan local d'urbanisme l'emplacement réservé (ER 1) qui la grève.

- Demande de Maître PAGLIAROLI, notaire, pour Monsieur Régis FABRE (cf. page 77 à 79 de ce rapport) de reclasser en zone urbanisable Ub ou Ub les parcelles cadastrées ZB 366 et ZB 380, classées en zone urbanisable Ue (zone dédiée aux équipements publics). Cette demande est complétée d'une demande de suppression de l'emplacement réservé numérotée ER 2.

Cette demande est appuyée par la communication d'un protocole signé sous seing privé le 5 octobre 2011 entre Monsieur FABRE et la Commune de CRACHIER représentée par son Maire. Ce protocole stipule en sa page n°3 (page 20 de l'annexe 1.2) : « la commune de CRACHIER s'engage à tout faire pour rendre constructible une surface constructible de 4.822 m² à prendre dans le surplus des parcelles ZB 19 et ZB 20 sises à CRACHIER et restant appartenir à M. FABRE et partie de la parcelle cadastrée A n°733 appartenant à M. FABRE, le tout dans les meilleurs délais ».



Concernant l'ER 2, le commissaire enquêteur rappelle que la création d'un emplacement réservé restreint de fait l'utilisation de la parcelle grevée pour son propriétaire.

Mais, à contrario, le propriétaire concerné peut mettre en demeure la collectivité bénéficiaire d'acquiescer l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné par l'emplacement. Le bénéficiaire et le propriétaire disposent alors d'un délai d'un an pour trouver un accord.

Passé ce délai, l'un et l'autre peuvent saisir le juge de l'expropriation qui prononcera le transfert de propriété et fixera l'indemnité due au propriétaire.

Les parcelles concernées par la demande de Maître PAGLIAROLI sont repérées avec une étoile orange ★ sur l'extrait du règlement graphique reproduit ci-dessus. Les étoiles rouges ★ précisent les parcelles (AA 147 et AA 177 issues de la parcelle A 733) qui figurent dans le protocole mais qui n'ont pas été retenues dans la demande de Maître PAGLIAROLI.

Cette demande fera l'objet d'une réponse complète et argumentée de la part de la municipalité.

Pour clore la réunion le commissaire enquêteur a, conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, invité le maître d'ouvrage à répondre à ce procès-verbal de synthèse et ses annexes par un mémoire, dans un délai de quinze jours, soit au plus tard le 14 août 2019.

Le mémoire en réponse sera transmis au commissaire enquêteur au format dématérialisé, un exemplaire « papier » suivra par voie postale en simple courrier.

5. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage (annexe 4) – Analyse des réponses

Par courrier électronique en date du 14 août 2019, Madame le Maire de CRACHIER a transmis au commissaire enquêteur son mémoire en réponse aux observations figurant dans le procès-verbal de synthèse remis le 30 juillet 2019.

Un complément à ce mémoire a été reçu le 1er août 2019 et intégré en dernière page du mémoire en réponse de Madame le Maire.

5.1. Réponses aux observations de l'Etat et des personnes publiques associées

Etat (Préfecture de l'Isère et DDT) – annexe 4 pages 2 et 3

Réponse du Maire à propos de la réserve émise par l'Etat :

Observations du Maire :

L'arrêté préfectoral visé sera pris en compte ; le PLU soumis à approbation intégrera :

- Dans le rapport de présentation (pièce 1), au paragraphe 2.3.5.2. (page 132), le rappel de cet arrêté,
- Dans le Règlement, au document graphique (pièce 4.2.a), le report des zones de danger (sur la base des données SIG de l'Etat),
- Dans les annexes, aux SUP (pièce 5.1), l'ajout de cet arrêté préfectoral.

Le commissaire enquêteur prend bonne note de l'intégration, dans le dossier de PLU qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal de CRACHIER, des documents cités ci-dessus. Cette réponse lève ainsi la réserve du Préfet de l'Isère.

Ce point fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions du commissaire enquêteur.

Réponse du Maire aux quatre observations faites par l'Etat

1- Prise en compte des risques naturels de manière satisfaisante, mais précisions à apporter

▫ dans le Rapport de présentation (document 1., page 189, 1^{er} alinéa) il sera spécifié : les aléas moyen et fort sont retranscrits en secteur "inconstructible sauf exception (R)" et les zones d'aléas faibles "en secteur constructible sous conditions (B)", sauf l'aléa moyen inondation pied de versant l'2 traduit en Bi2, secteur « soumis à des prescriptions spéciales » (B) ;

▫ sur le Règlement graphique (document 4.2.a), le cartouche sera précisé pour la trame Bg valant Bg2 ;

▫ le Règlement écrit (document 4.1) intégrera les différentes adaptations du texte proposées en pages 2 à 5 de l'annexe 2 de l'avis.

2- Prise en compte de la qualité de l'air

Dans le Rapport de présentation (document 1), il sera précisé que la commune de CRACHIER n'est pas considérée comme sensible du point de vue de la qualité de l'air, ni située dans le périmètre du plan de protection de l'atmosphère (PPA) de la région grenobloise.

3- Ouvrage de transport d'électricité

Sur le plan des servitudes d'utilité publique de la DDT, figurent encore, au cœur du centre-bourg, des lignes moyenne tension repérées l4 récemment enfouies route du Plan et route des Ecoliers. Ce point sera signalé à la DDT pour correction. Le cas échéant, un arrêté du Maire de mise à jour des Annexes du PLU sera pris pour remplacer le plan une fois réédité par la DDT (si non transmis préalablement à l'Approbation du PLU).

4- Contenu des annexes du PLU

Compte tenu des évolutions qui sont intervenues sur les servitudes d'utilité publique (SUP), notamment dans le transport par canalisations de matières dangereuses, la liste et le plan des SUP communiqués par les services de la Direction départementale des territoires (DDT) seront remplacés dans les Annexes du plan local d'urbanisme (partie 5.1).

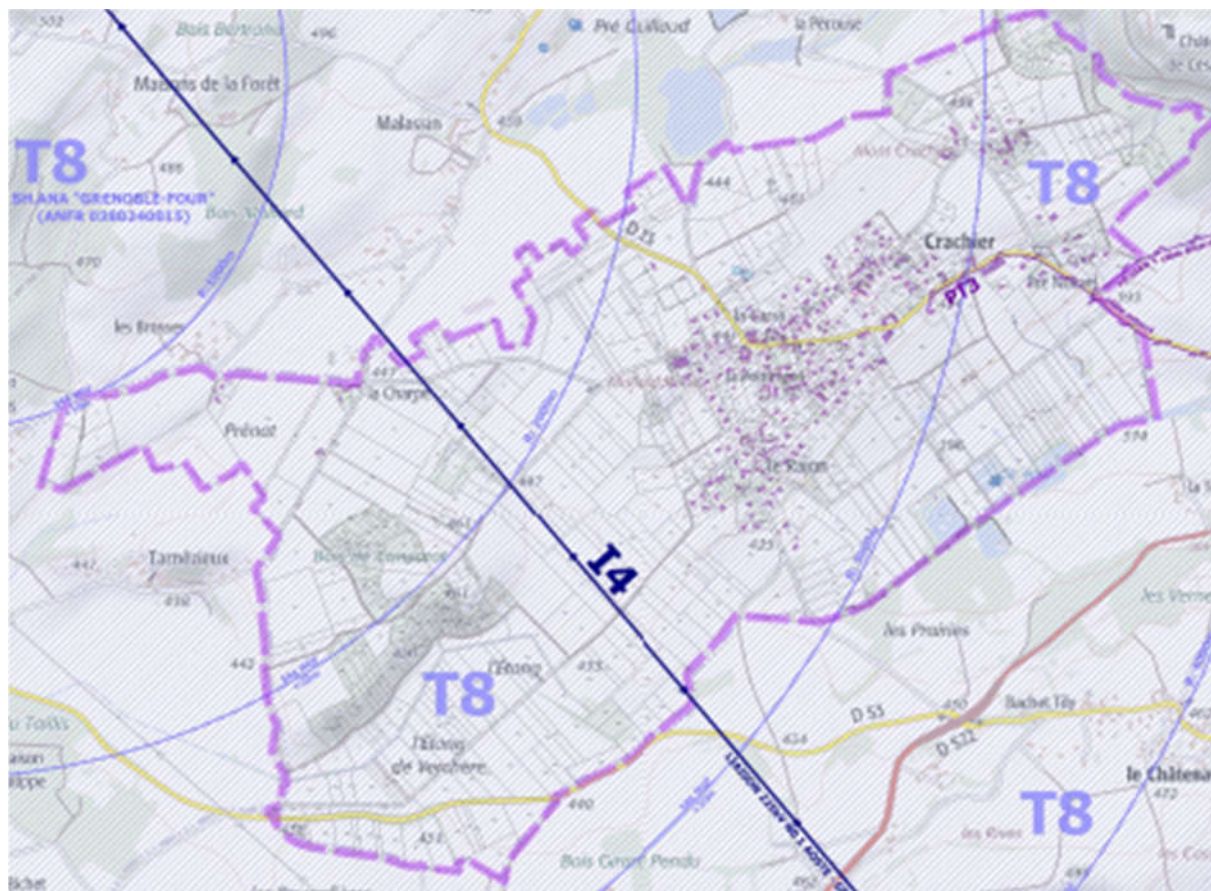
Le commissaire enquêteur prend note de l'agrément du maître d'ouvrage aux propositions du Préfet de l'Isère pour ce qui concerne les points 1, 2, et 4 ;

A propos du point 3, le plan n°1 des servitudes communiqué par la DDT le 25 juillet 2019, ne reprend pas les lignes « moyenne tension » repérées dans sur plan initial des servitudes d'utilité publique (SUP). L'intégration de la liste et des **deux** plans des SUP, reçus le 25 juillet, dans les « Annexes » (document 5.1) du dossier, comme précisé au point 4, répond totalement à la à la demande du Préfet.

Un extrait de ce plan n°1 figure ci-dessous.

Pour rappeler au maître d'ouvrage la nécessité de compléter le dossier des documents relatifs au SUP reçus le 25 juillet 2019, le commissaire enquêteur confirme son écrit de la page 39.

Ce point fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions du commissaire enquêteur.



Communauté d'agglomération Porte de l'Isère (CAPI) – annexe 4 pages 3 et 4

Réponse du Maire aux 5 remarques ou recommandations contenues dans l'avis de la CAPI

Madame le Maire indique que ces remarques correspondant à des précisions de rédaction seront prises en compte :

Dans le Rapport de présentation (pièce 1),

- **Page 10 :**

« Le précédent Programme local de l'habitat (PLH) 2010-2015, prorogé jusqu'en mars 2018, prévoyait pour CRACHIER un objectif de 15 logements autorisés dont 3 logements locatifs aidés. Ces objectifs ont été largement dépassés. En effet, la commune a autorisé environ 25 nouveaux logements sur cette période (données Sit@del2 – logements autorisés). En revanche, elle n'a pas atteint l'objectif de production de logements locatifs aidés car aucun logement de ce type n'a été créé sur cette période. Le deuxième Programme local de l'habitat (PLH2) 2017-2022, adopté le 25 septembre 2018 par le conseil communautaire de la CAPI, prévoit en moyenne une production de 18 logements commencés sur les six ans dont 4 logements sociaux au minimum soit 22% de logements locatifs sociaux. »

- **Page 13 :**

« A l'échelle de la CAPI, la tendance est également à un ralentissement de la croissance démographique. Le solde naturel est resté stable depuis les années 1970, autour de 1,1 % par an, tandis que le solde migratoire s'est inversé et est déficitaire entre 2007 et 2012, soit -0,1% (contrairement à Crachier dont le facteur de croissance principal reste le solde migratoire, sauf sur la période 1999-2010).

Sur la période 2010-2015, Crachier est un territoire moins attractif à l'échelle de la CAPI, avec une croissance de 1,0 % par an en moyenne (la moyenne de la CAPI sur la même période est de 1,1 %). »

- Page 19, ainsi que page 153 prenant en considération les remarques du Commissaire-enquêteur :

« Parc social : aucun logement locatif social d'après le recensement SRU au 1^{er} janvier 2018 ».

« On peut toutefois noter l'opération livrée au premier semestre 2019 (« Les Vergers de Carra », propriétaire bailleur SDH) de quatre logements locatifs sociaux comprenant deux T3 et deux T4, tous occupés ».

L'emplacement réservé relatif à ces logements sociaux au document graphique du Règlement (pièce 4.2.a) avait préalablement été inscrit en phase études, puis supprimé prenant en compte l'avancement de l'opération SDH et le financement acté de l'Etat.

Le Rapport de présentation, mis à jour quant à la livraison et occupation de ces logements, permet d'afficher un petit parc social en 2019. Le financement de l'Etat assure leur maintien et l'engagement du bailleur social.

- Pages 151, 152 et 153, insertion du texte

« Le deuxième Programme local de l'habitat (2017-2022) prévoit une production de 18 logements commencés en moyenne sur les six ans dont 4 logements sociaux au minimum soit 22% de logements locatifs sociaux. Les objectifs du PLU en termes de production globale de logements sont donc en dessous de ceux fixés par le PLH2. Par ailleurs, les objectifs du PLH2 en matière de logements sociaux ont déjà été atteints grâce à l'opération de quatre logements locatifs sociaux achevés et livrés au 1^{er} juillet 2019. »

Sur le document graphique, concernant l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 3,

Ce secteur apparaît effectivement approprié pour accueillir du logement abordable dans le cadre d'une petite opération mixte. Une servitude de mixité sociale à définir (au moins 4 logements en accession sociale) pourrait être inscrite traduisant un orientation générale portée au PADD (chapitre IV) de « Mixer les populations et les classes sociales par le biais de la construction de logements sociaux ».

S'agissant de la proposition* du Commissaire-enquêteur pour le secteur d'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 1 de porter une réflexion conjointe pour 3 logements locatifs sociaux également ou autre parcelle communale,

La Municipalité entend cette proposition qui doit être étudiée globalement avec la requête de l'enquêteur sur ce secteur d'entrée de bourg.

Le commissaire enquêteur note pour les quatre premiers points la volonté de la commune de compléter et d'améliorer le texte du *Rapport de présentation* suite aux remarques de la CAPI.

Pour ce qui concerne la proposition exprimée au dernier point par le commissaire enquêteur le texte intégral (cf. page 11 de l'annexe 1 *Procès-verbal de synthèse*) est reproduit ci-dessous :

Note du commissaire enquêteur : L'extrait du Document graphique du règlement (4.2.a) ci-contre situe les trois OAP notées en rouge par rapport à la mairie indiquée par *

Au regard du programme de chaque OAP (document 3, pages 7, 9 et 11) et de la présence de quatre logements sociaux, déjà réalisés, sur le chemin de l'Eglise (cf. *), le commissaire enquêteur propose à la réflexion du maître d'ouvrage le secteur OAP1 « La Carra » situé en zone Ua pour la réalisation de 3 logements sociaux minimum. Toutefois, un secteur de mixité sociale pourrait éventuellement être réalisé hors OAP, sur une parcelle communale située en zone Ua ou Ub à proximité de la mairie.



Dans ce texte, on peut constater que la volonté du commissaire enquêteur est de proposer une solution alternative à la demande de la CAPI de créer un secteur de mixité sociale sur l'OAP 3 (point 5) et non de créer deux secteurs de mixité sociale, l'un sur l'OAP 3 et l'autre sur l'OAP 1.

Pour cette raison, le commissaire enquêteur juge les réponses faites par le maître d'ouvrage au point 5 de la CAPI et à la proposition* de réflexion non compatibles.

En effet :

- soit la proposition de la CAPI est acceptée pour la réalisation de 4 logements sociaux locatifs ou en accession et le débat est clos ; il n'y a pas lieu d'envisager dans ce cas un autre secteur de mixité sociale ;
- soit la proposition est revue en fonction de la possibilité de créer ce secteur de mixité sociale sur une OAP, en particulier l'OAP 1 « la Carra » dont le périmètre est appelé à évoluer.

La réalisation d'un seul secteur de mixité sociale comprenant 3 à 5 logements sociaux locatifs ou en accession, en complément des « Vergers » de la Carra, suffit largement à répondre à la demande du PLH 2 et de la CAPI pour les 15 années du PLU.

Chambre d'agriculture de l'Isère – annexe 4 page 4

Réponse du Maire aux 2 remarques contenues dans l'avis favorable de la Chambre d'agriculture

1- Sur le document graphique du Règlement (4.2.a) :

Classement des parcelles exploitées et déclarées à la Politique agricole commune (PAC) en zone agricole A, étant précisé que la traduction réglementaire des enjeux de milieux naturels (zone humide) ou des aléas naturels sera maintenue avec ses secteurs spécifiques ainsi que le principe d'inconstructibilité.

2- Dans le Rapport de présentation (pièce 1),

Le dernier siège d'exploitation de la commune de Crachier n'est pas indiqué car ayant disparu récemment. Remarque sans objet.

La deuxième observation est effectivement sans objet, le dernier siège d'exploitation présent sur la commune ayant disparu au 1^{er} janvier 2018.

Concernant le classement en zone agricole A des parcelles répertoriées à la PAC (cf. page 72 du rapport) et au regard de la réponse faite par Madame le Maire de CRACHIER, le commissaire enquêteur propose de modifier le *Document graphique du règlement* (document 4.2.a) comme suit :

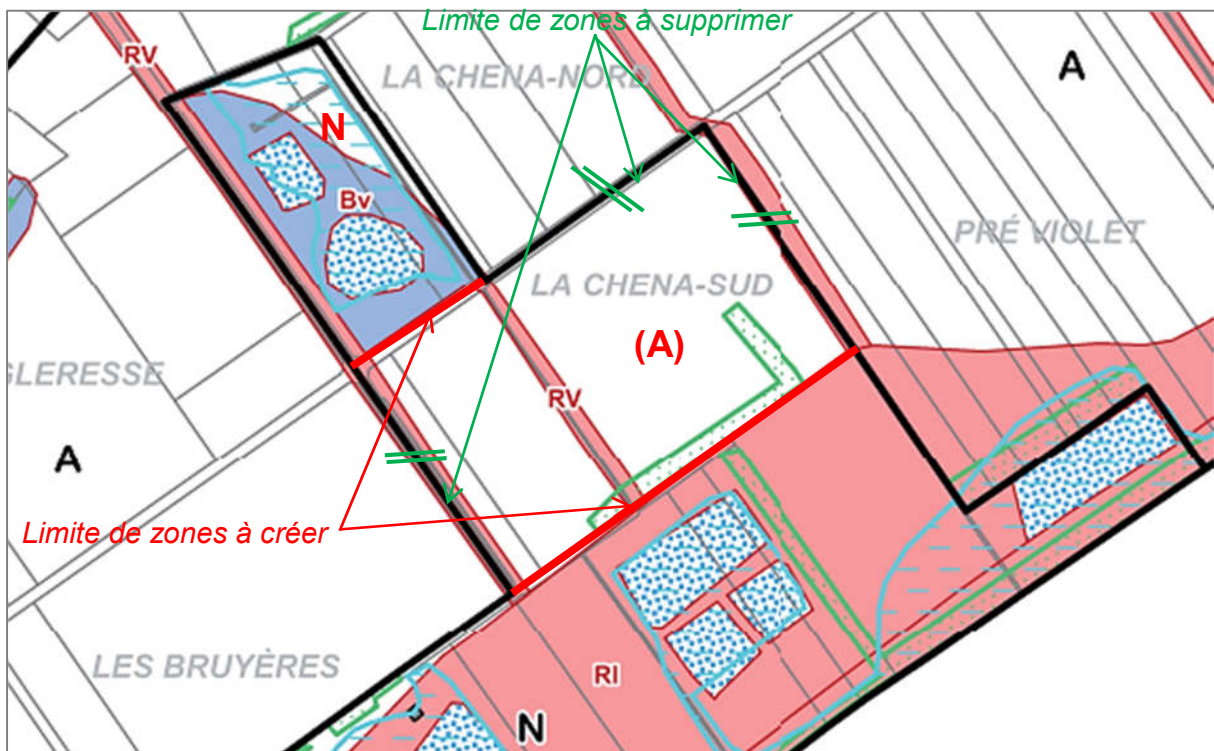
- secteur de la Chena-Sud (photo ci-dessous) :



Photo MR – 23 juillet 2019 – CRACHIER, la Chena-Sud (parcelles ZB 148, 147, 146 et 145)

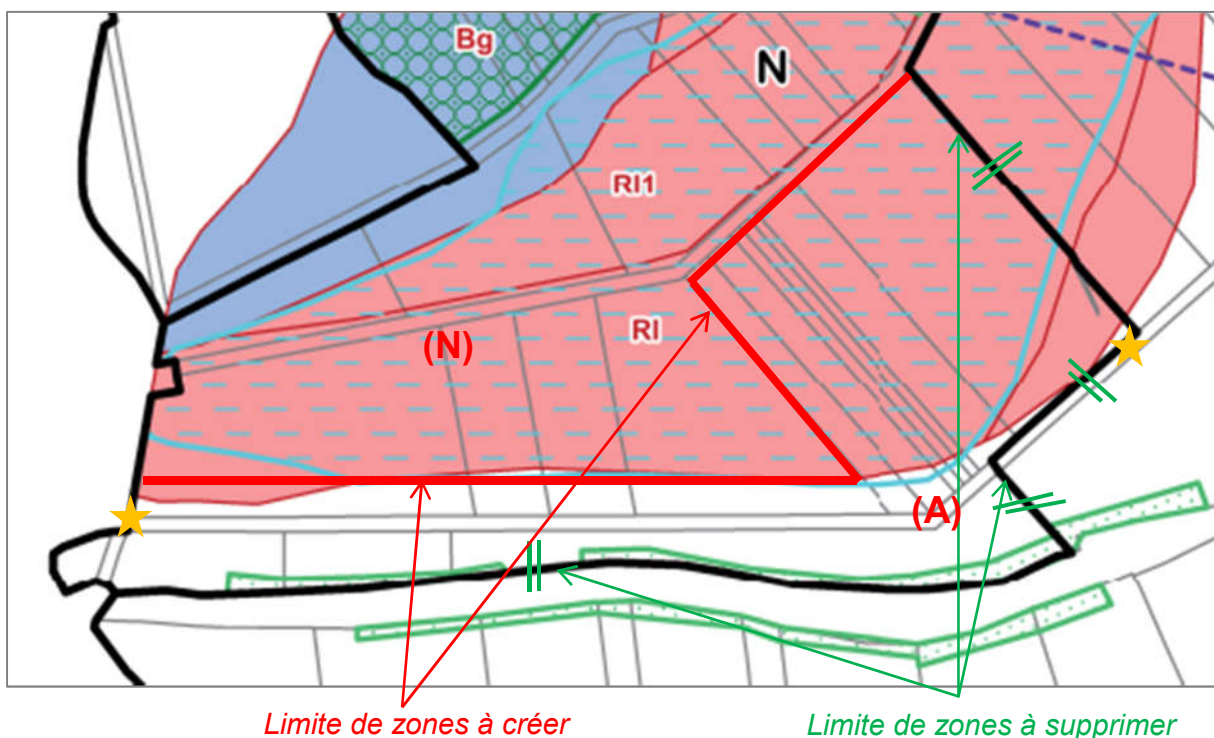
Reclasser les parcelles ZB 145, 146, 147 et 148 en zone A au lieu de N.

L'extrait du *Document graphique du règlement* repris ci-après montre les modifications proposées.



- secteur de l'Etang de Verchère (Etang de Verchère-Sud au plan cadastral)

Afin de préserver au mieux la zone humide de ce secteur identifiée sur le *Document graphique du règlement*, le commissaire enquêteur propose de garder la totalité du fossé hydrant en zone N et de conserver une partie du bassin humide en zone naturelle, permettant le classement en zone agricole A du surplus, en particulier la partie située au sud du chemin de Verchère.



L'extrait ci-dessus arrête la proposition de zonage du commissaire enquêteur. Ce zonage correspond à la nature des cultures ou des sols constatée sur le terrain. Les deux photographies ci-

après prises depuis les étoiles oranges du plan, respectivement de gauche pour la première et de droite pour la seconde, confirment les natures, agricoles ou naturelles, des parcelles concernées.



Photo MR – 23 juillet 2019 – CRACHIER, Etang de Verchère-Sud



Photo MR – 23 juillet 2019 – CRACHIER, Etang de Verchère-Sud et le bois de Cancarot

Afin d'acter ces propositions de modification, ***ce point fera l'objet une recommandation dans les conclusions du commissaire enquêteur.***

Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de l'Isère – annexe 4 page 5

Réponse du Maire à la demande de précisions (2) contenues dans l'avis favorables de la CDPENAF

1- Dans le document 4.1 - Règlement (partie écrite), Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles, l'article A 2 – 4, page 66, sera complété :

« Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, ..., leur extension mesurée, limitée à 30 % de la surface existante à l'approbation du PLU, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, sous réserve de ne pas dépasser 200 m² de surface totale de plancher y compris l'existant après travaux et 200 m² d'emprise au sol. Une surface supérieure dans la limite de 20 m² supplémentaires au total ne pourra être admise que pour une extension liée à la création d'un local accessoire à l'habitation de type annexe à l'habitation accolée à la construction principale, véranda ou autre lié à un objectif d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant. »

2- Dans le document 4.1 - Règlement (partie écrite), Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles, l'article N 1 - 1 (page 77) sera rectifié en l'absence d'habitation existante en zone N :

« Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics énumérés à l'article N 2 ou celles liées aux habitations existantes... »

Le commissaire enquêteur acte ces deux réponses et les modifications apportées dans le document 4.1.

Conseil départemental de l'Isère – annexe 4 page 5

Réponse du Maire aux quatre remarques ou observations contenues dans l'avis favorable du Conseil départemental de l'Isère :

- 1- **Au Rapport de présentation, s'agissant de la présence de la RD 53 qui traverse la partie sud de la commune,**
Mention sera ajoutée en page 26.
Comme noté par Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'annotation « RD 522 » de la carte « Géologie » en page 45 sera rectifiée (repositionnée et RD 53 ajoutée en lieu et place).
- 2- **Dans les Orientations d'aménagement et de programmation, concernant la gestion des eaux pluviales pour le secteur d'OAP3 « Le Village »,**
En précision du principe énoncé en page 4, les prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales seront rappelées au vu de la situation particulière du secteur :
 - 1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux)
 - 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 6 l/s/ha cadastré
Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux)
Débit plancher de 3 l/set complétées par la précaution de limitation de l'impact de ces eaux sur la route départementale.
- 3- **Au Règlement, en matière de logement social, pourraient être ajoutées,**
Une ou des servitudes de mixité sociale, notamment sur le secteur d'OAP n° 3 et/ou autre secteur d'OAP ou parcelle communale, comme répondu à l'observation de la CAPI, tout en rappelant que les objectifs du PLH2 sont réalisés grâce à l'opération SDH livrée au 1^{er} juillet 2019 et que le SCOT Nord-Isère demande aux communes en statut village de tendre vers 10 % des nouveaux logements sous réserve des équipements et services disponibles.
- 4- **Au Rapport de présentation, concernant la révision du SCOT Nord-Isère, aucune mise en compatibilité ne sera nécessaire, les orientations ayant bien été intégrées au vu des observations de l'Etat sur le SCOT approuvé le 5 décembre 2018.**
Une actualisation sera des paragraphes se rapportant au SCOT sera effectuée pour préciser qu'il a été rendu exécutoire postérieurement à l'Arrêt du projet de PLU.

Le commissaire enquêteur prend note des réponses du Maire aux observations du Conseil Départemental.

Concernant le point 2, le commissaire enquêteur approuve le principe de rappeler en page 4 du document 3, *Orientations d'aménagement et de programmation*, à propos de l'OAP3, les prescriptions du document 5.2.c intitulé *Zonage d'assainissement des eaux usées et zonage des eaux pluviales*.

Ce point fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions du commissaire enquêteur.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur note que la réponse faite au point 3 (logement social) est à mettre en parallèle aux réponses apportées aux observations de la CAPI vues précédemment. Cette réponse plus ouverte, correspond parfaitement à l'attente du commissaire enquêteur.

Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) – annexe 4 page 6

Sans objet

Syndicat mixte du Schéma de cohérence territorial (SCoT) du Nord-Isère – annexe 4 page 6

Réponse du Maire à la remarque contenue dans l'avis favorable du SCoT

Les OAP 1 (la Carra) et 3 (le Village) affichent des éléments adaptés à l'insertion des futures opérations dans le tissu urbain environnant.

Il n'a pas été jugé pertinent d'intégrer des schémas notamment pour les « orientations préférentielles du bâti » décrites cependant dans le texte. Il est observé que les premières évolutions de PLU récemment approuvés sur le territoire de la CAPI portent très souvent sur des modifications des OAP et en particulier des schémas, pouvant conduire à la suppression des schémas en particulier sur de petits secteurs, au vu des difficultés d'instruction des demandes d'autorisation.

Ces deux opérations bien que de taille modeste nécessiteront le recours à un architecte qui devra composer avec les dispositions réglementaires du PLU et ses orientations, mais aussi la législation en vigueur (RT 2020 vraisemblablement et autres). Un avis d'un architecte conseil (CAUE par exemple) pour ces opérations pourrait être demandé préalablement au dépôt d'une demande. Le cas échéant, un refus pourrait être évoqué pour tout manquement à une bonne insertion.

En complément de cette réponse claire, le commissaire enquêteur précise :

- RT 2020 est la réglementation thermique (RT) qui sera applicable à toutes les constructions neuves à partir de fin 2020 (et dès 2018 aux bâtiments publics),
- le CAUE est le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement. L'adresse du CAUE de l'Isère est : 22 rue Hébert – 38000 Grenoble.

5.2. Réponses aux observations du public (cf. annexe 4 page 6 à 9)

6 des 17 observations apportées au projet de PLU concernant un reclassement de parcelles en zones constructibles, 1 concerne des questions d'ordre général sur le PLU et les 10 dernières sont sans objet.

Questions d'ordre général sur le PLU

Ces deux questions ont été posées par Monsieur ESPINOZA-CURT dans son observation référencée **R2** sur le registre.

Réponse du Maire

o la densité de Pont en Royans est-elle possible à Crachier ?

Le projet de PLU de Crachier ne permet pas la densité de Pont en Royans, mais fixe des objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels conformément à la législation en vigueur et aux orientations des documents supérieurs tel que le SCOT Nord-Isère. Les territoires fortement contraints ou présentant des enjeux de préservation des terres agricoles ou viticoles ont su conjuguer densité et qualité urbaine associée au cadre de vie.

o les choix réalisés par la commune sont-ils réversibles à moyen et long termes ?

Les choix ou orientations traduits dans le projet de PLU de Crachier peuvent être réinterrogés, mais dans un cadre législatif et réglementaire donné nationalement et dans un contexte géographiquement encadré par des documents de rangs supérieurs avec lesquels le PLU doit être compatible tels que le Programme local de l'habitat (PLH) et le Plan de déplacements urbains (PDU) de compétence CAPI, le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) Nord-Isère intégrant la Directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine lyonnaise, les orientations et objectifs des SAGE et SDAGE (Schémas de gestion des eaux), etc. De même, l'urbanisation existante avec son enveloppe globale, la localisation des équipements publics, la capacité des réseaux, les enjeux agricoles et environnementaux, les aléas naturels, etc. concourent à la formalisation du cadre local.

Si la modération de la consommation des espaces agricoles et naturels et la limitation de l'étalement urbain sont actuellement de rigueur suite aux lois Grenelle et ALUR notamment, le Plan Biodiversité présenté par le Gouvernement le 4 juillet 2018 fixe un objectif de « zéro

artificialisation nette ». En effet, 180 hectares sont consommés en France chaque jour selon le rapport 2018 du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Les pouvoirs publics se saisissent des enjeux de l'artificialisation, en raison de ses conséquences négatives, qui sont de plus en plus tangibles et documentées. Sur l'environnement, il s'agit de l'appauvrissement de la biodiversité, de l'allongement des distances domicile-travail qui génère notamment une hausse des émissions de CO2, d'autres polluants atmosphériques et du bruit, et d'une contribution aux phénomènes d'inondation et d'îlot de chaleur urbain. Du point de vue économique, l'étalement des villes se traduit par une perte de terres agricoles et conduit, à population donnée, à une hausse des dépenses d'équipement et de services publics. Dans le contexte où la Commission européenne a fixé un objectif d'arrêt d'ici 2050 de « toute augmentation nette de la surface de terre occupée », la lutte contre l'artificialisation s'opère en France à travers plusieurs approches : les lois sur l'urbanisme (lois SRU (2000), Grenelle II (2010) et ALUR (2014)) qui visent à limiter la périurbanisation à travers les documents d'urbanisme ; la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (2010) qui fixe un objectif de réduction de moitié à l'horizon 2020 du rythme d'artificialisation des terres agricoles ; et les orientations stratégiques de la politique climatique (la stratégie nationale bas carbone (2015) vise un arrêt à terme de la consommation des terres agricoles et naturelles, avec une forte réduction à l'horizon 2035). Le Plan Biodiversité publié en juillet 2018 vient conforter et renforcer cette ambition.

Le commissaire enquêteur apprécie les réponses apportées. Particulièrement la seconde qui se révèle complète, argumentée et se projette dans l'avenir proche.

Reclassement de parcelles en zone constructibles

Ces demandes concernent les observations référencées M1, M2, M3/R10, R6 et R11).

M1 – Monsieur Yannick FERRO – cf. page 76 de ce rapport

Réponse du Maire

- o **M1 (M. Yannick FERRO). demande que les parcelles AA 2 (ex 630) et AA 21 (ex 233) le classement en zone constructible U (classées en A au projet de PLU)**

Observation du Maire :

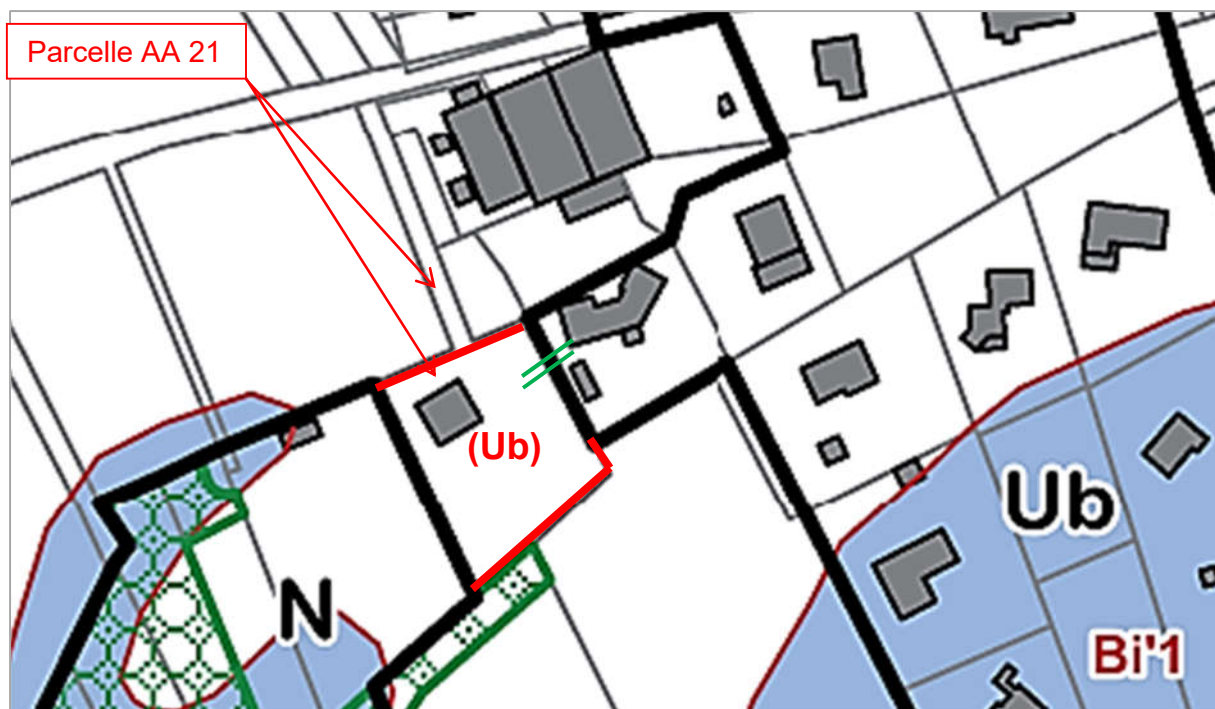
La parcelle AA 2 (ex 630) a un usage agricole ; elle est exploitée d'après le Registre Parcellaire Graphique, qui recense toutes les parcelles déclarées à la PAC. Elle sert aussi partiellement de terrain d'envol d'appareils ultra-légers motorisés (ULM). Cette situation justifie son maintien en zone A.

La parcelle AA 21 (ex 233) est bâtie (habitation) et se situe en limite de l'enveloppe urbaine. Il est proposé d'intégrer cette parcelle à la zone Ub contiguë.

Le commissaire enquêteur confirme que la parcelle AA 2 (ex A 630) est exploitée. Cette situation, constatée sur le terrain, est confirmée par la photographie figurant en page 75 de ce rapport. Cette parcelle est contiguë à la parcelle AA 3, laquelle contient à ce jour la même nature de culture. Ces deux parcelles s'ouvrent sur le plateau ouest agricole de CRACHIER.

Pour ce qui concerne la parcelle AA 21 (ex A 233), le commissaire enquêteur prend note la proposition de Madame le Maire de l'intégrer à la zone Ub contiguë.

Cette solution équilibrée reprend le classement au plan d'occupation des sols (POS) de la parcelle A 233. Cependant il propose, comme au POS, de ne reclasser que la partie bâtie de la parcelle hors chemin d'accès. La proposition figure graphiquement ci-après.



Afin d'acter cette réponse sur le *Document graphique du règlement*, **ce point fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions du commissaire enquêteur.**

M2 – Maître Bernard GALLETY – cf. pages 77 et 84 de ce rapport

Réponse du Maire

- o M2 (Maître Bernard GALLETY pour le compte de l'indivision VIVIAN), demande que la parcelle AA 3 soit classée constructible Ub et dégrevée de l'emplacement réservé projeté (classée en N et ER 1)

Observation du Maire :

Le projet de PLU s'est attaché à contenir l'urbanisation pour le développement des nouveaux logements dans les limites de l'enveloppe urbaine du centre-bourg présentant des capacités suffisantes, conformément aux objectifs et prescriptions issus de la législation et des documents de rangs supérieurs.

L'objectif sur ce secteur est de maintenir la distance entre les habitations et les terrains de sports et loisirs occasionnant ponctuellement des nuisances sonores et amenés à être confortés par de nouvelles installations. Ce principe vise à préserver la qualité du cadre de vie des habitants de Crachier.

L'emplacement réservé inscrit sur cette parcelle pour l'aménagement d'un espace naturel de loisirs y compris espace de stationnement occasionnel justifiait le classement N autorisant installations nécessaires à des équipements collectifs. Ce projet à moyen ou long terme permettait également d'assurer le maintien de la limite actuelle du tissu résidentiel et donc de l'espace tampon nécessaire vis-à-vis des équipements sportifs.

Considérant que la réalisation de cet espace n'est pas prioritaire, il est proposé que la parcelle AA 3 soit dégrevée de l'emplacement réservé n° 1 et classée en zone agricole A au vu de son caractère agricole et de sa situation contigüe à des parcelles exploitées.

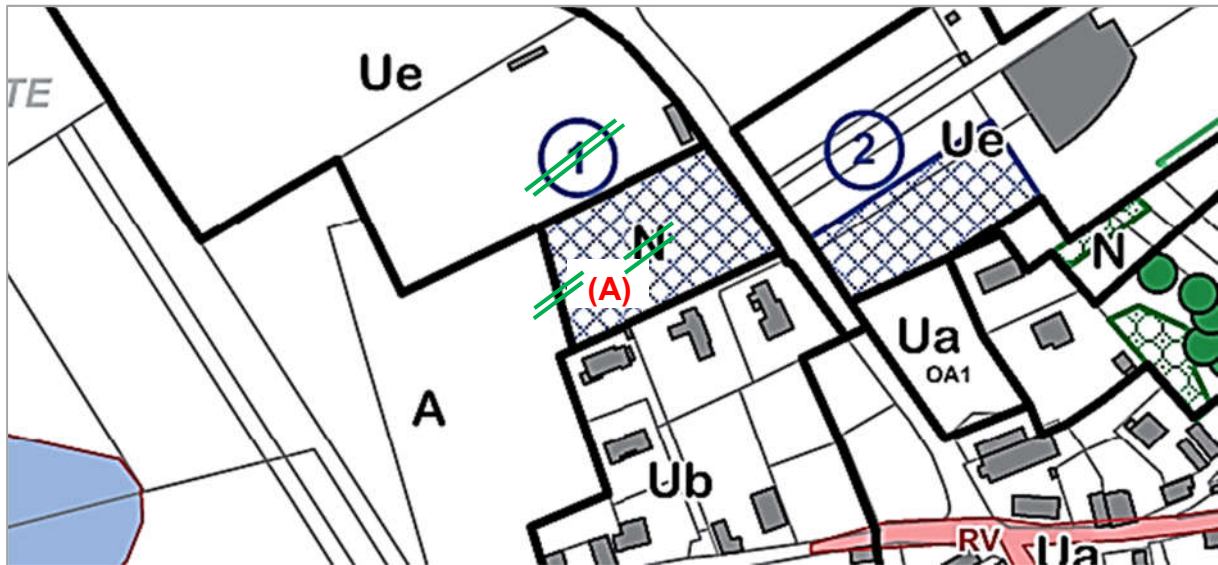
Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maître d'ouvrage. Cette réponse est conforme à l'avis donné par les participants à la réunion de remise du procès-verbal de synthèse le mardi 30 juillet 2019 (voir page 84 de ce rapport).

Le commissaire enquêteur a constaté sur place le mardi 30 juillet 2019 que cette parcelle, plantée de maïs, est effectivement cultivée.

Il approuve le classement en zone A de de cette parcelle AA 3, anciennement classée en zone N au projet de PLU et en zone Nd au plan d'occupation des sols.

Le commissaire enquêteur prend note de la suppression de l'emplacement réservé ER1 qui grève cette parcelle au projet.

La proposition de modification du *Document graphique du règlement* figure ci-après.



Afin d'acter cette réponse, *ce point fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions du commissaire enquêteur.*

M3 – Maître PAGLIAROLI, notaire, pour Monsieur Régis FABRE – cf. pages 77, 78, 79 et 85 de ce rapport

Réponse du Maire

- o M3/R10 (Maître Gilles PAGLIAROLI notaire pour le compte de M. Régis FABRE), demande que les parcelles ZB 366 et ZB 380 soient classées en zone Ub (classées en Ue avec ER 2)

Observation du Maire :

Il est à noter que le projet de PLU classe en Ua le terrain situé entre les deux maisons d'habitation dont celle récemment construite du fils (parcelle AA 177) et la RD 23 (parcelle AA 147 partielle, issue de la parcelle A 733 également).

Afin de respecter au mieux le protocole, bien que celui-ci, n'ait pas été déposé, mais aussi de préserver les enjeux de développement et de desserte liés à ces terrains en continuité des équipements publics, nous proposons de classer :

- la totalité de la parcelle AA 147 en Ub, soit environ 600 m² supplémentaires classés en Ub (classés N au projet de PLU arrêté).
- la partie Sud-Est de la parcelle ZB 380 en UaOA1 pour environ 1170 m² (classés Ue et en ER 2 au projet de PLU arrêté). l'autre partie restant en Ue et en

emplacement réservé n° 2.

- le déplacement de l'ER 2 sur la parcelle ZB 366 en conséquence, déjà classée en Ue au projet de PLU arrêté.

Il conviendra, conjointement au document graphique, de modifier les principes de l'OAP 1 au vu de l'extension du secteur en préservant l'objectif d'un aménagement qualitatif de cette entrée de centre-bourg.

La réponse du Maire est complétée de l'extrait du plan d'occupation des sols (POS) en vigueur à la date de la signature du protocole d'octobre 2011.

La demande de Me PAGLIAROLI a fait l'objet d'un examen très complet de la part du commissaire enquêteur, mais aussi du Cabinet Urba 2P, de la commune de CRACHIER et de son maire en particulier.

En effet, hormis le souhait particulier de Me PAGLIAROLI d'étendre la zone constructible aux parcelles de son client Monsieur Régis FABRE, l'aménagement

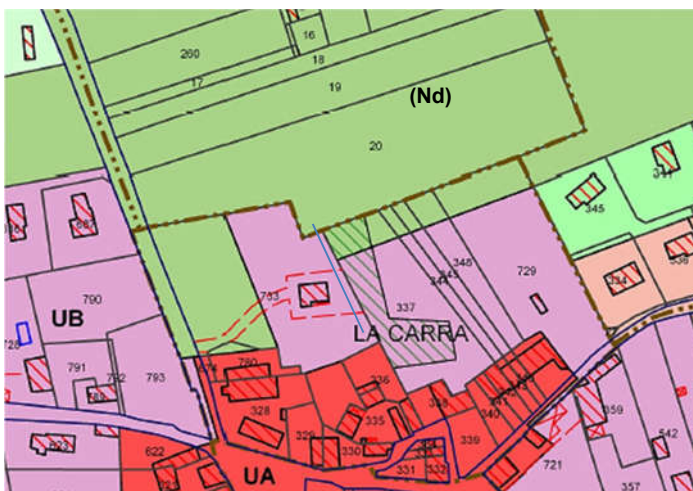


Photo MR – 30 juillet 2019 – CRACHIER, entrée nord du village

de ce secteur est majeur en terme d'harmonie et d'équilibre urbain de l'aménagement de l'entrée nord du village.

La densification de la zone comprise entre la mairie et l'accès au groupe scolaire « la Revolaire » permettrait de rapprocher visuellement et physiquement cette école construite légèrement à l'écart du bourg.

Cet argument complète les informations développées en pages 77, 78, 79 et 85 de ce rapport.

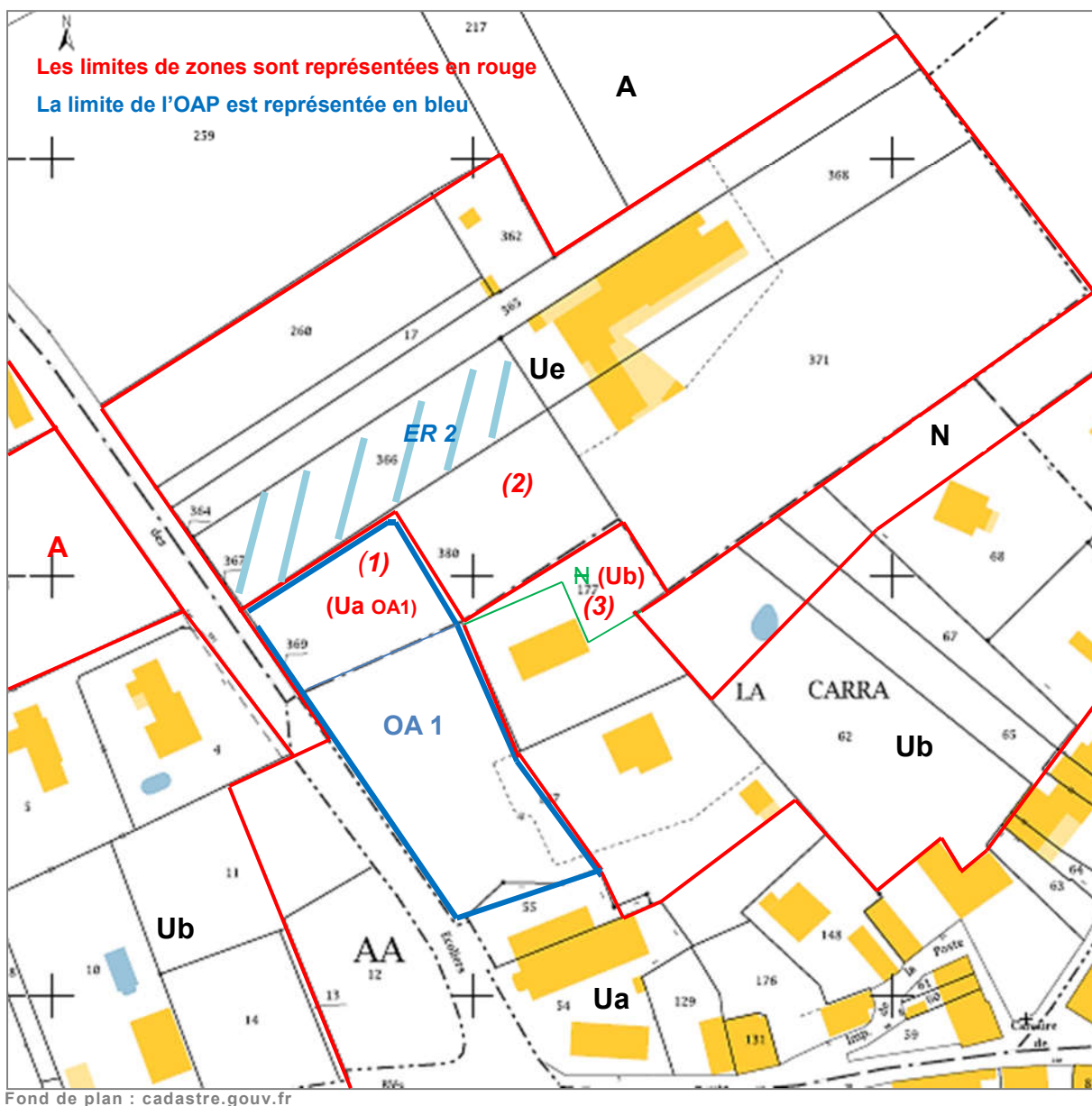
Aussi, au regard de la réponse du Maire, des divers échanges oraux et écrits sur le sujet et des différents constats effectués sur le terrain, le commissaire enquêteur propose les aménagements du *Document graphique du règlement* suivants :



Photo MR – 30 juillet 2019 – Parcelle AA 177 (repère3 au plan ci-après)

- déplacement de l'emplacement réservé ER2 sur la parcelle ZB 366 (propriété de M. Régis FABRE) classée en zone Ue. Cette proposition est représentée en en hachuré bleuté sur le plan de la page 98,
- division de la parcelle ZB 380 de M. Régis FABRE en 2 lots numérotés (1) et (2) sur le plan de la page 98. Classement du lot (1) d'une contenance d'environ 1.170 m² en zone urbanisable Ua (au lieu de le Ue) et intégration de ce lot dans l'OAP1. Le surplus (2) reste en zone Ue, mais n'est plus grevée de la servitude d'emplacement réservé,
- reclassement en zone Ub de la partie arrière de la parcelle AA 177, propriété du fils de M. Régis FABRE suite à cession, classée en zone N. Cette partie, d'une surface d'environ 500 m² est repérée (3) au plan de la page 98.

Le plan qui figure en page suivante résume graphiquement les propositions de zonage du PLU retenues pour répondre à la demande de Maître PAGLIAROLI.



En complément d'information, le commissaire enquêteur signale que cette proposition intègre en zone constructible Ua ou Ub une surface de plus de 4.000 m², préalablement classée au plan d'occupation des sols (POS) non constructible.

En tenant compte de la construction déjà effectuée par le fils de Monsieur Régis FABRE sur la parcelle AA 177 issue de la division de la parcelle mère A 733, le commissaire enquêteur constate que cette proposition d'aménagement du document graphique du règlement répond à l'engagement stipulé en page 3 du protocole du 5 octobre 2011 (cf. page 20 de l'annexe 1.2) : « la commune de CRACHIER s'engage à tout faire pour rendre constructible une surface constructible de 4.822 m² à prendre dans le surplus des parcelles ZB 19 et ZB 20 sises à CRACHIER et restant appartenir à M. FABRE et partie de la parcelle cadastrée A n°733 appartenant à M. FABRE ».

Afin d'acter cette proposition, **ce point fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions du commissaire enquêteur.**

R6 et R11 – Monsieur BIENTZ – Madame PACCALIER-VIRRETON – cf. pages 80 et 81 de ce rapport

Réponse du Maire

La réponse est complétée d'une observation générale relative aux demandes particulières de classement en zone constructible.

- o R6 (M. Lucien BIENTZ). demande que la parcelle AA 157 soit entièrement classée constructible (classée en Ub et A)
- o R11 (Mme Jeanine PACCALIER-VIRETON). demande que la parcelle AA 157 (soit entièrement classée constructible (classée en Ub et A)

Observation du Maire :

Le chemin mentionné pour l'accès est un chemin rural du domaine privé de la commune et à vocation agricole qui ne peut constituer un accès à la parcelle en vue de son urbanisation.

L'usage agricole de la parcelle et l'enjeu de préservation du foncier agricole et naturel sans extension de l'enveloppe urbaine par le PLU justifient le maintien en zone A.

Observations globales du Maire sur les demandes particulières de classement en zone constructible non retenue en proposition

Le classement en zone constructible de ces parcelles ne répond pas aux orientations générales du PADD visant à conforter le centre-village notamment par la mobilisation du foncier en dents creuses au sein des enveloppes urbaines du village raccordées au réseau d'assainissement collectif conformément aux prescriptions du SCoT.

Ces demandes ne sont pas compatibles avec le SCOT Nord Isère (capacités plafonnées). En effet, le projet de PLU, avec sa traduction réglementaire en particulier, présente des capacités suffisantes au sein des enveloppes urbaines resserrées, définies en prenant en compte la desserte existante par les réseaux, la préservation de secteurs agro-naturels pour répondre aux objectifs du PADD en termes de production de nouveaux logements pour la période du PLU (en compatibilité avec les prescriptions du SCoT Nord-Isère et du PLH2 de la CAPI).

Plus globalement, certaines de ces demandes ne respectent pas les dispositions législatives encadrant les PLU (lois SRU, Grenelle et ALUR) en participant à l'étalement urbain.

Le commissaire enquêteur, après visite du site (cf. page 80), confirme le caractère rural du chemin (non carrossable) et prend note de la réponse de Madame le Maire. Il confirme le maintien du classement au PLU de la parcelle AA 157 sur les deux zones Ub et A.

5.3. Réponses aux observations du commissaire enquêteur

La ressource en eau potable de la commune

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur a invité le maître d'ouvrage à modifier, actualiser et compléter la rédaction du paragraphe 1.9.1 du *Rapport de présentation*.

Réponse du Maire : (cf. page 9 de l'annexe 4)

En page 31, le paragraphe 1.9.1, du « Rapport de présentation » (document 1 du dossier) sera corrigé, ainsi que l'annexe sanitaire « 5.2.a .Alimentation en Eau Potable » :

« Suite aux travaux effectués par la CAPI depuis 2015, l'eau distribuée sur CRACHIER provient de l'interconnexion avec la commune de Four (captage de la Ronta et du Vernay) qui satisfait largement aux besoins des communes de Crachier, Maubec et Chèzeneuve. Le captage de Pré Guillaud de la commune de Crachier et celui de Chèzeneuve de Chavagnant ne sont par conséquent plus utilisés et le château d'eau ne sera plus alimenté même à moyen terme. ».

En effet, depuis 4 ans, la CAPI a effectué les travaux de l'interconnexion avec la commune de Four. Le captage de Pré Guillaud et celui de Chèzeneuve de Chavagnant ne sont plus utilisés. Le château d'eau ne sera plus alimenté même à moyen terme.

Cette réponse a été complétée le 17 août 2019 (cf. page 12 de l'annexe 4) par la Communauté d'agglomération Nord-Isère, gestionnaire du service public de l'eau et de l'assainissement sur la commune de CRACHIER.

Ce complément de réponse figure ci-après :

AEP :

Suite aux travaux d'interconnexion de 2015 (mise en sommeil du captage de Pré Guillaud), l'eau distribuée sur Crachier provient de la commune de Chèzeneuve qui elle-même est alimentée par la Ronta (via Four) suite à la mise en sommeil du captage de Mas Chavagnant.

La ressource de Mas Chavagnant n'est effectivement plus utilisée pour l'alimentation en eau potable de la commune. Cependant afin de maintenir en état les équipements électromécaniques, la station fonctionne quelques heures par semaine. L'eau pompée est ensuite mise à l'égout.

Les communes de Chèzeneuve et Crachier peuvent également être alimentées depuis Buffevent (Maubec) et le Vernay via une interco de sécurité (appoint ou secours).

Les besoins en eau sont donc satisfaits.

Le commissaire enquêteur note avec satisfaction la volonté du maître d'ouvrage d'actualiser l'information relative à l'alimentation en eau potable de la commune de CRACHIER. Le texte proposé par la CAPI (ci-dessus) prendra sa place au paragraphe 1.9.1 du *Rapport de présentation*.

Afin d'acter cette proposition, **ce point fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions du commissaire enquêteur.**

La défense incendie

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur a constaté qu'aucun point d'eau incendie n'existe à hauteur du groupe scolaire « la Revolaire » et de l'emplacement réservé ER2.

Il demande qu'en cas d'extension de l'école ou de réalisation d'équipements publics sur l'ER2, un point d'eau incendie soit installé sur le secteur.

Réponse du Maire : (cf. page 9 de l'annexe 4)

- La défense incendie

Le document « 5.2.b Défense incendie » fait état de la présence de 10 points d'eau (poteau ou bassin) au sein de la commune, mais aucun implanté à proximité du secteur de l'école publique et du futur emplacement réservé ER 2 prévu pour l'extension des équipements publics scolaires, périscolaires, culturels et de loisirs. Le point d'eau incendie le plus proche est le 1, situé Route des Ecoliers, à côté de la Mairie.

Le permis de construire de l'école, instruit par la CAPI, a été délivré sans demande de point d'eau supplémentaire. Si une nouvelle installation sportive ou culturelle devait être réalisée sur les zones réservées, un nouveau poteau incendie serait à créer sur la canalisation permettant d'assurer une pression suffisante pour disposer d'un poteau incendie conforme à la réglementation en vigueur.

Cette réponse a été complétée le 17 août 2019 (cf. page 12 de l'annexe 4) par la Communauté d'agglomération Nord-Isère, gestionnaire du service public de l'eau et de l'assainissement sur la commune de CRACHIER.

Ce complément de réponse figure ci-après :

Défense incendie :

Le règlement de la défense extérieure contre l'incendie du département de l'Isère est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2017 (avant ou après PC école ?). Ce règlement impose pour les ERP de calculer le besoin en eau spécifique pour l'établissement à partir d'une annexe. Si le besoin est couvert avec les PI existants, nul besoin d'en rajouter sinon il convient de créer un poteau supplémentaire ou une bache si les réseaux ne peuvent fournir le débit requis.

La CAPI n'a pas en charge la création de point d'eau incendie mais juste l'entretien de ceux existants. C'est le SDIS (Adjudant-chef René AUGUSTE à Vienne) qui doit se prononcer sur cette question lors de l'instruction du PC et à la mairie de créer le point d'eau (bache ou PI) si besoin. J'attire votre attention que seul Mr Auguste peut donner son avis sur la question, les pompiers de secteurs ne maîtrisant pas le règlement.

Lorsque la direction de l'eau de la CAPI est associée aux réunions de travail lors des projets de construction d'ERP, elle alerte sur cette question bien que ne relevant pas de sa compétence. Ensuite les élus font ce que bon leur semble, la défense incendie relevant de leur pouvoir de police spéciale.

Stéphanie GUILLERMARD

Chargée d'opérations



Direction Eau et Assainissement

Communauté d'Agglomération

Porte de l'Isère

Services Techniques

25, rue du Creuzat

38081 L'ISLE D'ABEAU CEDEX

Le commissaire enquêteur note que le premier alinéa du texte de Madame GUILLERMARD répond à son interrogation. En effet, les établissements recevant du public (ERP) sont soumis au Règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) de l'Isère arrêté le 2 décembre 2016 par le préfet de l'Isère et modifié le 16 juillet 2018. Aussi, l'équipement en points d'eau incendie est examiné au cas par cas pour chaque projet par le Service départemental d'incendie et de secours (SDIS) en application de ce règlement.

Les servitudes d'utilité publique

Réponse du Maire : (cf. page 9 de l'annexe 4)

- **Les Servitudes d'Utilité Publique**

Suite à la réception en Mairie au format dématérialisé le 25 juillet 2019 des 3 documents suivants :

- la liste récapitulative des SUP sur CRACHIER établie en juillet 2019 ;
- le plan n°1 sur lequel figurent les servitudes :
 - 14 PERIMETRE DE SERVITUDE AUTOUR D'UNE LIGNE ELECTRIQUE AERIENNE OU SOUTERRAINE
 - PT3 COMMUNICATIONS TELEPHONIQUES ET TELEGRAPHIQUES (Établissement, entretien et fonctionnement des installations)
 - T8 RELATIONS AERIENNES (Protection des installations radioélectriques de navigation et d'atterrissage, obstacles et perturbations)
- le plan n°2 sur lequel figurent les servitudes :
 - 13 ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ, D'HYDROCARBURES ET DE PRODUITS CHIMIQUES

Ces documents seront intégrés dans le dossier de PLU, dans la partie « Annexes » en pièce « 5.1.SUP Servitudes d'utilité publique et remplaceront ceux du dossier d'Arrêt.

Cette observation rejoint l'observation des services de l'Etat traitée en page 88 et 89 de ce rapport.

Le commissaire enquêteur note la volonté de la commune de CRACHIER d'intégrer au dossier de PLU la nouvelle fiche des SUP et les deux plans qui lui sont annexés.

Ce point fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions du commissaire enquêteur.

6. Evaluation du projet

Les points faibles du projet

Dans ce dossier, le commissaire enquêteur constate que les points faibles ne concernent que des problèmes légers de forme ou d'actualisation du dossier, à l'exception du défaut d'information relatif à l'alimentation en eau potable de la commune de CRACHIER figurant dans le *Rapport de présentation*. Toutefois, l'engagement pris par le maître d'ouvrage de corriger et compléter le paragraphe 1.9.1 de ce rapport lèvera toute ambiguïté sur la desserte en eau potable de la commune.

Les points forts du projet

en la forme, ils reposent sur :

- un dossier rassemblant des documents d'urbanisme clairs et complets (hormis ce qui concerne l'alimentation en eau potable),
- une concertation préalable régulièrement conduite,
- une participation acceptable de la population au cours de l'enquête publique, reflet d'enjeux globalement divers et d'importance variable. Toutes les personnes qui l'ont souhaité ont pu être reçues dans de bonnes conditions par le commissaire enquêteur au cours de l'une des trois permanences de quatre heures organisées, et ont pu s'exprimer sans contrainte,

au fond, ils s'expliquent par :

- l'établissement d'un constat clair, objectif et complet de la situation de la commune,
- la présentation précise d'objectifs choisis et justifiés au niveau du P.A.D.D. dont l'économie générale appelle un avis favorable,
- des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) visant à maîtriser les conditions d'extension du centre bourg, cœur du village, stratégiques pour l'avenir de la commune, qui appellent un avis favorable,
- un projet qui prévoit une densification raisonnée du village,
- un projet qui prévoit une limitation acceptable des surfaces constructibles, pour être compatible avec les orientations supra communales, incluant la réalisation de quelques logements sociaux et préservant le caractère rural, les paysages et les sites sensibles au regard de l'environnement,
- un objectif d'évolution accompagnée d'une croissance démographique pondérée, en rapport avec les capacités des équipements publics et des réseaux permettant :
 - d'accroître modérément la population en consommant un minimum d'espaces fonciers nouveaux,
 - un rythme moyen raisonnable de constructions,
 - de remplir les objectifs du PLH2 (Plan Local de l'Habitat) de la Communauté d'agglomération Porte de l'Isère (CAPI) et du SCoT Nord-Isère,
 - une utilisation judicieuse des possibilités de réutilisation du bâti ou des surfaces bâties existants,
- une volonté de maintenir une vie économique au centre bourg,
- une volonté de préserver l'activité agricole encore viable,
- une volonté forte de protéger et préserver les milieux naturels existants, les espaces ouverts, les paysages du plateau, le caractère villageois au centre bourg et de modérer la consommation d'espace, incluant la création de déplacements doux,
- une saine gestion prévisionnelle des équipements publics,
- une prise en compte des risques naturels, certes limités sur la commune de CRACHIER,

- un soin porté dans l'élaboration du projet de P.L.U. pour choisir des orientations et des aménagements respectueux de l'environnement et de la qualité de vie des habitants actuels et futurs.

7. Conclusions du commissaire enquêteur

Comme le prévoient les instructions, les conclusions motivées du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé joint à ce rapport.

Fait à Grenoble, le 23 août 2019



Michel RICHARD

Commissaire enquêteur