

DEPARTEMENT DE L'ISERE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE relative au projet de REVISION du PLAN LOCAL D'URBANISME et à la mise à jour du ZONAGE d'ASSAINISSEMENT de la commune de COUBLEVIE

du 26 août au 4 octobre 2024

<><><>

CONCLUSIONS MOTIVÉES sur le projet de REVISION DU PLU

La commune de Coublevie a prescrit la révision de son PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 2 septembre 2020.

Le PLU actuel date de 2013, il a été modifié en 2015 et 2019.

La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais (CAPV).

Elle appartient au SCoT de la GREG approuvé le 21 décembre 2012.

Le SCoT identifie Coublevie comme pôle d'appui, avec des objectifs de développement de 5,5 logts/an pour 1 000 habitants (soit 29 logts/an pour la commune) et de diversification de l'offre d'habitat.

Coublevie est couverte par un Schéma de secteur.

Le PLH qui arrive à terme en 2024 préconise un développement plus important pour Coublevie que le SCoT en nombre de logements.

Coublevie est en partie dans le périmètre du Parc Naturel Régional de Chartreuse (PNRC)

La commune a établi un diagnostic précis et complet de son développement actuel qui révèle :

- Un développement urbain basé sur l'habitat individuel très consommateur d'espace sur les coteaux augmentant démesurément la surface des hameaux
- Peu de diversification dans la taille des logements (80 % de logements de plus de 4 pièces)
- Peu de logements sociaux (10%) en retard par rapport à la loi SRU
- Des espaces agricoles, naturels et forestiers à protéger
- Un centre bourg mal identifié avec des commerces de proximité absents
- Une circulation piétonne et vélo mal aisée et peu sécurisée sur les grands axes routiers qui traversent la commune

(voir la présentation plus détaillée de la commune dans le Rapport d'enquête, résumée du Rapport de présentation du PLU)

Le projet de révision du PLU qui a fait l'objet de l'enquête a été développé dans le PADD :

Au vu des éléments du diagnostic, des documents supra-communaux et du contexte législatif, le projet de PLU communal, pour la douzaine d'année à venir, a été défini autour de sept orientations développées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

A. Maîtriser et structurer les développements urbains

- Une part de logements sociaux très faible (8 %) malgré des efforts de rattrapage ces dernières années, une nécessaire diversification du parc de logements
- Développer les logements aidés et offrir des logements plus adaptés et diversifiés
- Réduire la consommation foncière, favoriser les opérations de densification, arrêter le mitage sur les coteaux, favoriser un développement urbain et collectif autour du nouveau cœur de village et le long de la route de Grenoble
- Développer les mobilités douces,
- compléter les équipements publics (école, équipements sportifs)
- permettre l'accueil des commerces services et activités culturelles et sportives

B. Préserver et mettre en valeur les sites naturels et forestiers et les paysages

- S'opposer à la forte pression foncière qui menace l'activité agricole et risque de fragmenter les corridors écologiques
- Préserver les espaces boisés, les milieux naturels (dont ZNIEFF), les zones humides (Voissants, Croix de Bayard), ENS (tourbière étang du Dauphin, des Rivoirettes)
- Maintien des coupures paysagères entre les hameaux
- Préserver espaces agricoles, bâtiments agricoles (développement, intégration architecturale et paysagère, diversification des activités, accès aux parcelles)
- Maintien des trames verte, bleue et noire, des corridors verts entre hameaux (paysage agricole du coteau), favoriser la biodiversité dans les jardins, garantir l'écoulement des eaux entre les limites séparatives, préserver la biodiversité des milieux humides, restaurer et mettre en valeur les cours d'eau
- Préserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine existant et garantir l'insertion des nouvelles constructions.

C. Investir dans des équipements publics en cohérence avec l'évolution de la population

- Manque d'équipements en lien avec l'augmentation de la population et équipements mal adaptés (pour les jeunes) ou non accessibles
- Objectifs de développer de nouveaux équipements publics (école, crèche, espaces culturels et sportifs, accueil de loisirs et activités jeunesse), des services à destination des personnes âgées et de la petite enfance, des activités pour les enfants adolescents et jeunes adultes.
- Utiliser de nouveaux espaces comme le Couvent des Dominicains

D. Orienter l'aménagement et l'urbanisation vers une approche durable et résiliente prenant en compte les risques majeurs

- Assurer la protection de la population contre les risques : inondation, ruissellement, gonflement et rétractation des argiles, glissements de terrain, sécheresses successives et canicule
- Repenser la gestion du grand cycle de l'eau
- Protection de la forêt, encourager la biodiversité, lutter contre les îlots de chaleur
- Mettre en place une approche environnementale dans tous les projets

E. Organiser les conditions de déplacement sur l'ensemble du territoire communal, en encourageant les modes de déplacement doux et les transports en commun

- Trois axes majeurs traversent la RD1075 (route de Grenoble), RD128 (bourg et rte de St Jean), RD520 qui laissent pas ou peu de place pour les déplacements doux, de même que le long des autres voies de circulation et nombreuses voies privées ou en impasse qui bloquent le maillage.
- Développer et restaurer les modes doux, entre quartiers, sites propres, cheminements de loisir et dans les nouveaux projets (voir les OAP)
- Transformer route de Grenoble en boulevard urbain
- Sécuriser les points de circulation difficiles

- Encourager le développement des transports en commun et le covoiturage
- Etoffer l'offre de transport scolaire

F. Favoriser l'implantation et le développement des activités économiques, agricole, touristique et commerciale locale

- Manque de commerces de proximité dans le cœur de village, et manque de professionnels de santé et paramédical
- Attirer les commerces en centre de village et favoriser l'offre de santé
- Prévoir le développement mixte Rte de Grenoble pour attirer commerces et activités économiques
- Développer le pôle économique existant autour de la zone du Roulet et les zones d'activités existantes (Paviot)
- Développer l'offre touristique au pied du PNR Chartreuse à destination de loisirs et d'affaires
- Préserver les espaces agricoles pour exploitations
- Préserver la destination commerciale des rez-de-chaussée Place du 19 mars 1962

G. Renforcer la cohésion sociale et encourager la solidarité

- Des services aux citoyens qui n'ont pas suivi l'évolution de la population, vie de village peu dynamique, manque de lieux de rencontre intergénérationnels
- Favoriser ce lien intergénérationnel, habitat étudiants,
- Mise en place d'un programme de réussite éducative, favoriser les actions citoyennes.

Le PLU actuel offre un potentiel mobilisable de presque 33 ha en dents creuses et 16 ha en extension, classé U ou AU, soit 49 ha. La révision de ce PLU passe forcément par des choix importants et impactants.

Concrètement, pour mettre en œuvre ces objectifs du PADD, la commune a pris le parti de restreindre drastiquement le développement urbain sur les coteaux et dans les hameaux et de concentrer son développement urbain dans l'espace préférentiel de développement identifié par le SCoT de la Grande Région de Grenoble et le Schéma de Secteur du Pays Voironnais.

La mise en place du nouveau PLU doit répondre aux objectifs imposés par la législation d'offrir au moins 20% de logements sociaux (loi SRU), de répondre aux obligations du SCoT qui a identifié un espace préférentiel de développement et du PLH en terme de production de logements et de logements sociaux.

En outre la commune entend s'inscrire dans la trajectoire ZAN de la loi Climat et Résilience et prévoit de diminuer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, pour la période 2021-2031, de pratiquement 50 % des surfaces consommées de ces mêmes espaces sur la période 2011-2021 (le projet prévoit une consommation de 20,26 ha sur la période 2022-2036).

Ceci s'est traduit à travers les outils du PLU et dans ses règlements graphiques et écrits pour les points les plus importants :

- Des zonages U indicés « S » ont été définis sur tous les secteurs de hameaux, principalement sur les coteaux, situés en dehors de l'emprise de l'espace préférentiel du SCoT, visant à limiter l'extension des pavillons et arrêter le mitage sur les coteaux.
- Neuf OAP sectorielles sont prévues sur la partie plateau, assurant une densification de l'habitat, une diversification de l'offre de logements et imposant des logements sociaux dans chaque opération. Des zones Ue ou Ua1 sont dédiées à l'accueil de logements étudiants et seniors. Ces OAP sont toutes situées dans l'espace préférentiel de développement identifié par le SCoT.

- A proximité du nouveau cœur de village l'OAP n°1 prévoit d'accueillir deux quartiers seniors et les OAP n°2 assurent une densification en habitat collectif le long de la route de Grenoble qui doit être transformée en boulevard urbain paysager accueillant des modes doux, avec élargissement de l'emprise actuelle de la Route départementale.
- En dehors des OAP, pour développer le logement social insuffisant et atteindre les 20% imposés par la loi SRU, une règle imposant 30% de logements sociaux dès la réalisation d'une opération de 2 logements est instaurée
- Autour du nouveau cœur de village, les commerces sont invités à s'implanter en rez-de-chaussée (linéaires commerciaux à protéger sur les abords de la place du 19 mars 1962)
- Les projets d'habitat des OAP devraient entraîner une augmentation de population entre 2 048 et 2 441 habitants à l'horizon 2036
- Cet apport de population supplémentaire génère un besoin en équipements publics dont la localisation est marquée sous forme d'Emplacements Réservés, 6 ER sont prévus pour des espaces et équipements publics.
- En tout 69 ER ont été localisés : 4 destinés au SYMBHI pour des aménagements hydrauliques (2 proches de l'OAP du Pattolat, Verchère, Beauregard), 3 à destination de la CAPV pour la réalisation des itinéraires inscrits au Schéma vélo intercommunal et 62 au profit de la commune.
- Cinq OAP thématiques, couvrant l'ensemble de la commune, sont prévues :
 - o OAP n°10 Mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité
 - o OAP n°11 Paysage
 - o OAP n°12 Gestion de la ressource en eau
 - o OAP n°13 Efficacité énergétique
 - o OAP n°14 Mobilité
- Concernant la mobilité, c'est un enjeu important du PLU, le projet de PLU prévoit de développer les modes de transport doux (piétons, vélos) de conforter les liaisons douces existantes, sur voies publiques et sur voies privées, (notamment dans certains lotissements, ce qui nécessitera des conventionnements), de créer de nouvelles voies et de sécuriser les rues, routes et carrefours. Les deux axes Route de Grenoble et Chemin de la Grande Sure doivent être réaménagés en intégrant les modes doux. Une cinquantaine d'Emplacements Réservés, soit près de 73% des ER prévus, sont destinés à l'amélioration des déplacements au sein de la commune.

En conséquence, après

- Une étude attentive du dossier de PLU de la commune de Coublevie, dont les éléments principaux sont repris ci-dessus
- L'analyse des observations du public et des réponses apportées par la commune qui se trouvent dans le Rapport d'enquête joint à ces conclusions motivées
- L'analyse des avis des Personnes Publiques Associées ainsi que l'Autorité Environnementale et de la CDPENAF et des réponses apportées par la commune qui se trouvent également dans le Rapport d'enquête joint à ces conclusions motivées

- Plusieurs visites sur le territoire communal et rencontres avec la commune et les élus

Considérant les aspects positifs du projet de PLU de Coublevie et les objectifs du PADD transcrits dans le règlement écrit et graphique du PLU, les principaux étant :

- Le choix vertueux de la municipalité de privilégier le développement urbain sur le secteur plateau du territoire, compris dans l'espace préférentiel de développement du SCoT, proche du centre, des équipements publics et des transports collectifs et de ne plus autoriser une seule construction sur les coteaux et dans les hameaux.
- Ce projet de PLU est en complète rupture avec l'urbanisation des dernières années :
 - Il assure une densification de l'habitat sur le plateau et un arrêt complet de la consommation d'espace et d'artificialisation du sol sur les coteaux et dans les hameaux,
 - bien que les documents supérieurs au PLU (SRADDET et SCoT de la GREG) n'aient pas encore intégré la loi Climat et Résilience avec la trajectoire Zéro artificialisation nette, avec ce nouveau PLU, la commune est déjà engagée dans cette trajectoire,
 - il assure une diversification de types de logements liée à la densification, offrant des logements plus petits que les logements de 5 pièces actuellement majoritaires (58 %), plus en lien avec l'évolution des ménages,
 - il assure une diversification de l'offre de logements en imposant une servitude de 30 % de mixité sociale pour toutes opérations de construction à partir de deux logements ainsi que dans toutes les OAP
- Ce choix permet au PLU de respecter les objectifs du SCoT et du PLH en matière de productions de logements (entre 910 et 1085 logements, soit 2028 à 2441 habitants supplémentaires à l'horizon 2036) et un rattrapage des besoins en logements sociaux pour atteindre les 20 % demandés par la loi SRU
- Les espaces naturels, agricoles et forestiers sont correctement protégés par un zonage adapté et 17 ha sont même reclassés en zones naturelle ou agricole ;
- Le patrimoine architectural est bien protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (création d'une OAP patrimoine concernant 46 bâtiments : maisons suspendues, maisons médiévales, maisons avec boutiques, ancien hôpital, poste, ancien hôtel...), avec des règles strictes de protection (réglementation des travaux d'aménagement...) en vue de respecter les caractéristiques esthétiques ou historiques.
- La protection des habitants est correctement assurée par l'élaboration d'une carte des risques intégrée au règlement graphique,
- Les emplacements réservés nécessaires au maillage de la commune par des cheminements doux assurent une meilleure sécurité dans les déplacements piétons vélos
- Ce PLU est respectueux de l'environnement et de la préservation du cadre de vie de ses habitants et il a été élaboré dans le respect des lois ALUR et Grenelle.

- Un projet de PLU est un acte collectif, d'intérêt général et pas seulement de niveau communal, le respect du SCoT et des documents supra-communaux garantissant d'ailleurs une approche collective à l'échelle d'un territoire ;
- L'Autorité Environnementale a donné un avis favorable assorti de recommandations ;
- Les PPA ont toutes donné des avis favorables pour certains assortis de recommandations (voir dans le Rapport d'enquête le détail des avis et les réponses apportées par la commune)

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

- Les oppositions quant au zonage indicé « S » qui gèle la construction des hameaux et des coteaux ;
- Les demandes de réintégration de terrains en zone constructible ;
- Les demande de limiter encore davantage la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers, en périphérie des zones urbanisées (dents creuses extérieures aux parties urbanisées à reclasser en zone agricole ou naturelle) ;
- La contestation du principe de l'indice "S" ajouté aux zones U qui ne stoppe pas l'urbanisation sur les coteaux comme énoncé dans les objectifs du PLU mais ne fait que "geler" et surseoir la constructibilité de ces zones ;
- La demande de ralentir l'évolution démographique prévue, comme la MRAe et l'Etat qui remettent en question le "développement important" notamment au regard de la ressource en eau ;
- Un aménagement le long du Gorgeat qui suscite nombre d'oppositions quant à la mise en place d'un cheminement piéton et d'un parc public par le biais d'emplacement réservé (ER n°53 et 54)
- Des observations sur le règlement agricole pour les hauteurs de serre demandées à 4 m minimum,
- Des inquiétudes exprimées par les riverains des OAP sur les implantations et hauteurs des constructions prévues notamment pour les OAP 1B, 3, 7, 8, dans les zones qui jouxtent les zones pavillonnaires existantes ;
- Des demandes d'autorisations de constructions agricoles en zone urbaine ;
- La demande pour encadrer un aménagement futur du secteur identifié comme constructible (grande zone de l'ancien centre d'exploitation du CD38 au Guillon et Pays Voironnais), actuellement en grande partie inconstructible car inondable

Malgré quelques insuffisances et faiblesses identifiées :

- Le dossier de PLU est difficile d'accès pour le public, le résumé non technique est incomplet et situé à la fin du Rapport de présentation du PLU. Le dossier PLU est volumineux (Rapport de

présentation de 752 pages) des cartes sont peu lisibles (par exemple au niveau des limites de zonage) sur lesquelles il manque des informations, des indications de lieux.

- La MRAe recommande notamment de compléter le PADD par des objectifs chiffrés et de compléter le diagnostic environnemental.
- Les explications du SCoT dans son avis (p 4) sur l'évolution du rôle de la commune dans la structuration territoriale devraient se trouver dans le Rapport de présentation du PLU.
- Les deux STECAL prévus pour des zones de loisirs en zone N, de superficie de 1,8 et 0,7 ha, ne sont justifiés par la commune que par l'absence de localisation des futurs sanitaires dans ces zones de loisirs.
- Des inquiétudes peuvent persister quant à la capacité d'assurer l'alimentation en eau potable de toute la population supplémentaire prévue dans le projet de PLU notamment en période d'étiage (avis MRAe), une note fournie par la commune prévoit une interconnexion avec le réseau de Grenoble Alpes Métropole, mais à moyen ou long terme.
- La prise en compte des nuisances sonores sur les projets le long de la route de Grenoble n'est pas suffisante comme l'a également souligné la MRAe.

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

Je donne un AVIS FAVORABLE au projet de révision du PLU de la commune de Coublevie

Sous RESERVE que la commune intègre réellement tous les points sur lesquels elle s'est engagée dans ses réponses aux observations des Personnes Publiques Associées, de l'Autorité Environnementale, et aux contributions du public et associations locales : voir les réponses de la commune dans le Rapport d'enquête et le document joint au Rapport d'enquête.

Et de supprimer l'Emplacement réservé n°54 pour un parc urbain. En effet créer un parc public de 1.340 m², tout en longueur, dans une commune qui possède déjà plusieurs parcs publics et dont l'habitat est majoritairement de la maison individuelle avec jardin, n'est pas justifié. De plus le secteur est riche de biodiversité qui risquerait fortement d'être impactée par une fréquentation importante .

Et avec les RECOMMANDATIONS suivantes :

- Pour faciliter une lecture du projet et sa compréhension par le public compléter le dossier :
 - Nécessité de compléter le résumé non technique et le mettre au début du document (voir dans le Rapport d'enquête Contenu et analyse du dossier d'enquête chapitre II.5 et avis CEVC). Le résumé non technique, situé à la fin du document, n'est pas visible. Il doit être facilement identifiable ; il pourrait être placé au début du rapport de présentation et mériterait d'être étoffé. Rédigé de manière à être accessible à tous, il doit permettre au public de comprendre comment les enjeux environnementaux ont été pris en compte au cours de l'élaboration du document d'urbanisme ; tout en restant court et synthétique, il devrait reprendre les éléments essentiels et les conclusions de l'évaluation environnementale pour l'ensemble des phases de cette évaluation ;

- Améliorer la lecture du dossier, indiquer des noms de lieux pour se repérer, répéter les noms de zones, rendre les limites de zonage plus lisibles, éventuellement ajouter des couleurs, faire plusieurs cartes si il y a trop d'informations, compléter les éléments de patrimoine manquants ;
 - Améliorer le sommaire du Rapport de Présentation pour un meilleur repérage : pour retrouver facilement les chapitres et sous-chapitres qui portent le même numéro dans chaque grande partie ;
 - Prévoir des documents plus légers en matière de poids informatique pour permettre de les télécharger facilement ;
- Compléter la partie diagnostic environnemental, l'inventaire environnemental notamment sur les secteurs de projet, et renforcer l'analyse des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité avec les mesures ERC, notamment pour les OAP, le bassin de rétention en zone humide, les ER en secteur environnemental fragile comme demandé par la MRAe et les associations CEVC et le Pic Vert (voir les compléments demandés dans le Rapport d'enquête) ;
 - Intégrer les observations des PPA qui ont pour objet d'améliorer la cohérence du document du PLU et de compléter le diagnostic ;
 - Améliorer le document OAP : mettre une seule fois dans le document, pour rappel, la carte de synthèse du PADD en grand format avec localisation de toutes les OAP sectorielles et de supprimer la même carte reproduite en petit format dans chacune des OAP. Prévoir des mesures de protections pour les nuisances sonores le long de la route de Grenoble
 - Concernant les éléments de patrimoine repérés au titre de l'art L151-19 du CU, dans le Règlement aux 4.5 et 4.10 des dispositions générales, faire un rappel de la partie 3 « Patrimoine à préserver ou mettre en valeur » qui liste tous les éléments identifiés et inversement en partie 3 faire un rappel aux articles 4.5 et 4.10
 - La volonté affichée par le PLU de stopper l'urbanisation des hameaux, bien qu'une visite des différents hameaux ait permis de vérifier que des constructions ne sont pas mentionnées sur le plan et que les limites correspondent parfois à un élément de relief ou de paysage (talus, végétation), pourrait amener la commune à revoir certaines limites de hameaux qui se sont excessivement étendus, pour mettre en zone A ou N des parcelles nues qui n'ont pas vocation à être construites ou des parcelles construites qui n'ont pas vocation à être densifiées.
 - Il serait judicieux de prévoir une concertation avec les habitants des lotissements dans lesquels un cheminements doux est prévu pour prendre en compte leurs inquiétudes.
 - Concernant les bassins de rétention en zone humide, plutôt que de prévoir le projet et d'étudier ensuite les impacts et les mesures pour les éviter, les réduire... il serait plus judicieux d'étudier d'abord le fonctionnement de la zone humide, ses vulnérabilités, les enjeux environnementaux puis les différentes possibilités pour le projet (éviter le bassin de rétention, le réduire, le déplacer...)
 - Prévoir des mesures de protection autour des localisations des crapauds accoucheurs (espèce protégée) fournies par les associations CEVC et Pic Vert et dont la présence et les déplacements doivent être confirmés par un suivi régulier (un simple complément de l'état initial de l'environnement n'est pas suffisant).

- La proposition d'établir un Atlas de la Biodiversité Communale (ABC) pourrait être reprise, c'est une démarche volontaire qui permet notamment de mieux connaître la biodiversité présente sur le territoire et sa richesse et vise à la fois à :
 - sensibiliser et mobiliser les élus, les acteurs socio-économiques et les citoyens à la biodiversité ;
 - mieux connaître la biodiversité sur le territoire d'une commune et identifier les enjeux spécifiques liés ;
 - faciliter la prise en compte de la biodiversité lors de la mise en place des politiques communales ou intercommunales" (cf. site Internet du ministère chargé de l'écologie)
 La commune peut se faire accompagner par le Parc Naturel Régional de Chartreuse.
- Supprimer les STECAL qui ne sont là que pour les installations sanitaires de la zone de loisirs. Un zonage N indiqué « I » autorisant des constructions, installations et aménagements légers nécessaires aux activités sportives ou de loisirs semble suffisant.
- Prendre en compte la doctrine en cours de mise à jour proposée par la DDT sur la question du risque inondation ; elle se justifie du fait du changement climatique, et notamment l'interdiction des sous-sol en zone inondable paraît à l'heure actuelle tout à fait fondée.
- Le projet de PLU prévoit une fourchette haute (1085 logements) et une fourchette basse (920 logements) en matière de développement urbain : la commune devrait s'orienter de préférence vers la fourchette basse.
 - D'une part au regard des incertitudes liées à l'alimentation en eau, la note fournie par la commune précise que de nouvelles pistes sont étudiées, notamment une interconnexion en rive gauche de l'Isère avec le réseau Grenoble Alpes Métropole qui pourrait être réalisée à moyen ou long terme, sans indication de date plus précise.
 - D'autre part au regard des demandes des riverains des OAP, ce qui permettrait de réduire à 7 m la hauteurs des bâtiments prévus en limite de zone pavillonnaire.
- De la même façon que le PLU interdit des constructions en zone U, il pourrait interdire les piscines avec une justification liée au projet communal : adaptation au changement climatique, à la raréfaction de la ressource en eau, en période de sécheresse... d'autant que la note sur l'eau potable jointe à la réponse de la commune mentionne de sensibiliser les habitants à la réduction de consommation d'eau potable.
- Prévoir la possibilité d'installer une serre indépendamment de la présence d'un bâtiment agricole. Les autoriser ne va pas entraîner un mitage de l'espace agricole.
- Autoriser en zones urbaines les constructions destinées à l'exploitation agricole en s'inspirant par exemple de ce que prévoit le PLUi de Grenoble Alpes Métropole qui mentionne dans les zones UA, UB, UC : « Constructions soumises à des conditions particulières : Les constructions destinées à l'exploitation agricole sont autorisées à condition que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits ». Ceci permettrait principalement l'exploitation maraîchage des surfaces classées U mais inconstructibles pour des raisons liées aux risques par exemple.
- Conditionner la mise en place de l'Emplacement réservé n°53 nécessaire à la continuité piétonne à l'absence de risque lié à l'inondation du secteur et à l'absence de nuisance pour la biodiversité locale et de l'établir en lien avec les études d'aménagement du Gorgeat.

- La suppression de l'ER n°38 pour un élargissement de trottoir qui arrive sur une maison et n'a pas de justification, mais qui s'apparente plutôt à une erreur.
- Concernant les parcelles de l'ancien centre d'exploitation du CD38 au Guillon (parcelle AD 337 inoccupée depuis le départ du centre d'exploitation) et le Pays Voironnais (parcelles AD 338, 301 et 302), la commune prévoit un jour une OAP sur cet ensemble classé Uc ; en attendant, elle aurait intérêt à bloquer tout projet individuel et par exemple classer ce secteur en zone AU pour l'instant ou avec un périmètre d'attente pour éviter des projets isolés sur les parties constructibles. Les travaux du SYMBHI pour la réduction des crues risquent de modifier l'aléa, d'entraîner une réduction des zones inondables et potentiellement redonner des droits à construire sur ces grandes parcelles.

Fait à Méaudre, le 14 novembre 2024

Françoise ROUDIER

Commissaire-Enquêtrice

