

Département de l'Isère  
Commune de St-Romain de Jalionas

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
du 21 septembre 2016 au 21 octobre 2016

**PROJET D'ÉLABORATION**  
**du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**  
**de la commune de SAINT-ROMAIN**  
**de JALIONAS**

**Conclusions du Commissaire Enquêteur**

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE : DÉCISION N° E 16000217 / 38 DU 1ER AOUT 2016

ARRÊTÉ MUNICIPAL N° 2016-ADM-04 DE MONSIEUR LE MAIRE DE ST-ROMAIN DE JALIONAS  
EN DATE DU 25 AOUT 2016

Commissaire enquêteur : **Alain Monteil**

# CONCLUSIONS PERSONNELLES ET MOTIVEES

## 1 RAPPELS

**Les présentes conclusions concernent le rapport d'enquête relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de St-Romain de Jalionas.**

Compte tenu de l'évolution de la commune, afin d'organiser son développement tout en assurant la préservation du cadre de vie des habitants et soucieux de créer un premier document d'urbanisme, le conseil municipal de St-Romain de Jalionas, sous la présidence du maire, après en avoir délibéré le 25 mars 2013 a décidé de poursuivre l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et a défini les modalités de concertation conformément aux dispositions des articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### **Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**

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

Le projet d'aménagement et de développement durable de St-Romain de Jalionas s'articule autour de deux axes principaux :

#### **1 - PRÉSERVER LE CADRE DE VIE**

- *Conserver une agriculture vivante,*
- *Préserver les éléments caractéristiques du paysage et protéger les espaces naturels,*
- *Valoriser le patrimoine architectural,*
- *Développer un réseau de déplacements alternatifs.*

#### **2 - CONSERVER ET MAITRISER L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE**

- *Maîtriser la croissance démographique pour préserver les équilibres communaux,*
- *Lutter contre l'étalement urbain et limiter la consommation d'espace à bâtir pour ne pas dégrader l'environnement agricole et naturel,*
- *Diversifier l'offre de logement pour permettre à toutes les générations et toutes les catégories sociales de pouvoir habiter le village,*
- *Soutenir les activités économiques et commerciales compatibles avec les caractéristiques de la commune,*
- *Compléter l'offre d'équipements publics,*
- *Garantir un accès performant aux technologies numériques pour rester connecté aux autres territoires.*

Par délibération en date du 10 mai 2016, le conseil municipal a approuvé le bilan de concertation et arrêté le projet de PLU et le maire de St-Romain de Jalionas, Monsieur Thierry BEKTI a publié le 25 août 2016 un arrêté municipal pour l'ouverture à l'Enquête Publique du projet de Plan Local d'Urbanisme, afin d'assurer un développement à moyen terme et à son échelle :

- qui respecte l'identité rurale de la commune et de ses paysages,
- qui permette la diversification de l'habitat en soutenant la mixité sociale,
- qui renforce la centralité du village dans une logique d'équilibre entre urbanisation nécessaire et intégration des grands enjeux agricoles et environnementaux.

## **Avis des Personnes Publiques associées**

Conformément au deuxième alinéa de l'article L123-9, le projet de PLU a été soumis pour avis aux personnes publiques associées selon la liste ci-dessous.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L.123.19 du Code de l'Urbanisme, les avis des PPA ont été joints au dossier d'enquête afin que le public les ait à sa disposition pour pouvoir apprécier le projet et faire part de ses observations.

- **Le Préfet et les services de l'état concernés (DDT),**
- Le Conseil régional Rhône-Alpes,
- **Le Conseil départemental de l'Isère,**
- **La Chambre de Commerce et d'Industrie Nord-Isère,**
- La Chambre des Métiers et de l'artisanat,
- **La Chambre d'Agriculture de l'Isère,**
- **Le SYMBORD / SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné,**
- La Direction Territoriale Rhône-Saône - Les Voies Navigables de France (VNF)
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) - Service Archéologie,
- **La Communauté de communes de l'Isle Crémieu (CCIC),**
- **La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers de l'Isère (CDPENAF),**
- **L'association Lo Parvi,**
- **Syndicat Intercommunal des Eaux du Plateau de Crémieu (SIEPC),**
- **Le Réseau de Transport d'Electricité (RTE),**
- La Maison du Haut-Rhône Dauphinois,
- La Communauté de Communes du Pays des Couleurs,
- Les communes limitrophes (Chavanoz, Villemoirieu, Tignieu, Crémieu) et les établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés,

Les personnes publiques associées apparaissant **en caractères gras** dans la liste ci-dessus, ont rendu un avis qui a été analysé par le commissaire enquêteur dans son rapport. Elles ont toutes donné un avis favorable accompagné parfois de réserves ou de recommandations.

## **Déroulement de l'enquête**

L'enquête publique pour le Plan Local d'Urbanisme de St-Romain de Jalionas s'est déroulée du 21 septembre au 21 octobre 2016 inclus, dans les conditions prévues par l'arrêté municipal du 25 août 2016, permettant la libre expression du public.

A la demande du commissaire enquêteur et conformément à l'arrêté municipal, une réunion publique d'information et d'échange a été programmée le 23 septembre 2016 dans la salle polyvalente de la commune et les quatre permanences du commissaire enquêteur ont eu lieu à la mairie, aux dates suivantes :

- le mercredi 28 septembre de 9 h 30 à 11 h 30,
- le jeudi 6 octobre de 16 h à 19 h,
- le lundi 17 octobre de 9 h à 11 h 30,
- le vendredi 21 octobre de 15 h à 18 h (clôture).

L'enquête publique s'est déroulée sans incidents majeurs avec une mobilisation relativement importante des habitants de la commune.

Pendant la durée de l'enquête, 38 observations orales ont été recueillies lors des permanences et 31 observations écrites ont été consignées et / ou annexées dans les registres mis à la disposition du public à la mairie de la commune, soit un total de **69 observations** relevées et analysées.

## Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur Alain Monteil, désigné commissaire enquêteur titulaire par décision n° E16000217 / 38 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble en date du 1<sup>er</sup> août 2016, après avoir rédigé le rapport d'enquête ci-joint, a établi les conclusions personnelles et motivées suivantes :

## 2 AVIS ET CONCLUSIONS

- Après avoir étudié l'ensemble des pièces du dossier d'enquête au titre des articles L 123-1 et suivants du code de l'environnement,
- Après avoir organisé une réunion publique au début de la période d'enquête,
- Après avoir entendu le monsieur le maire de Saint-Romain de Jalionas, son adjointe à l'urbanisme et plusieurs conseillers municipaux,
- Après avoir analysé les avis, réserves et recommandations des Personnes Publiques Associées,
- Après avoir visité les lieux à plusieurs reprises,
- Après avoir reçu et entendu le public, les représentants d'associations et des collectivités concernés par le projet et analysé toutes les observations,
- Après avoir vérifié la régularité de la procédure d'enquête publique,

En l'état actuel du dossier, et considérant que :

- En application des articles L 123-6 et L 300-2 du Code de l'Urbanisme, les modalités de concertation pendant la phase d'élaboration du projet de PLU ont été bien mises en place et que leur efficacité a été tangible,
- Le diagnostic tant physique, sociologique et économique de la commune est très complet et correspond à l'esprit de la loi SRU ; la notion de développement durable apparaît bien dans la volonté de limiter l'étalement urbain, de préserver les espaces agricoles, naturels, paysagers et les écosystèmes,
- Le règlement écrit et le règlement graphique sont conformes aux objectifs fixés pour chacune des zones du PLU en tenant compte des différentes contraintes, risques ou servitudes,
- Le dossier soumis à l'enquête publique, conforme aux dispositions réglementaires, est complet, bien documenté et illustré. Le public a apprécié sa disponibilité en mairie et sur le site internet de la commune,
- La publicité, effectuée conformément à l'article 10 de l'arrêté municipal dans deux journaux locaux, par l'affichage de l'avis d'ouverture sur le panneau extérieur de la mairie et sur plusieurs panneaux disposés dans certains hameaux existants sur le territoire communal, a été suffisante et satisfaisante,
- La réunion publique d'information et d'échanges, organisée au début de la période d'enquête, a permis de sensibiliser les habitants sur le rôle du commissaire enquêteur, d'expliquer le déroulement de l'enquête et de présenter les grands enjeux du projet de PLU,
- Les 4 permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions et les 69 observations écrites ou orales recueillies pendant l'enquête publique, sur le registre ou lors des permanences, ont été analysées par thèmes ou séparément pour les cas spécifiques et ont fait l'objet d'une analyse détaillée et de recommandations de la part du commissaire enquêteur,

- Le procès-verbal de synthèse des observations a été transmis par le commissaire enquêteur à la Commune de St-Romain de Jalionas dans les délais mentionnés dans l'arrêté municipal,
- Après une réunion en mairie avec les élus, la Commune de St-Romain de Jalionas a souhaité obtenir des informations complémentaires afin de répondre au mieux à certaines interrogations du public et du commissaire enquêteur,
- C'est donc avec un peu de retard que la commune a rédigé et transmis son mémoire en réponse, ce délai supplémentaire ayant été accordé par un échange de plusieurs courriels entre le commissaire enquêteur et la commune,
- De façon générale, la procédure d'enquête publique s'est déroulée dans le respect des dispositions prévues par l'arrêté municipal du 25 août 2016 et aux principes généraux codifiés aux articles L.123-9 et R.123-18 et suivants du Code de l'urbanisme,

En dépit des points faibles suivants :

- 1- De nombreuses réserves, réticences ou remarques des Personnes Publiques Associées (PPA) qui ont été analysés par le commissaire enquêteur dans son rapport que la commune devra étudier et tenir compte,
- 2- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) décrites à minima :  
En effet, le PLU compte 7 OAP : les 5 premières correspondent à des projets liés à l'habitat, le sixième correspond au développement de la zone économique et enfin la dernière est liée à une protection environnementale. La première remarque du commissaire enquêteur est le manque de justification de ces OAP :  
L'utilité des OAP n'est pas démontrée ainsi que les apports positifs pour la commune.  
Quant à l'OAP n°6 concernant l'extension de la zone d'activité des Sambettes 1, là encore, les informations données paraissent très incomplètes : en particulier quelles sont les activités envisagées et quelles sont les dates probables de mise en œuvre ?  
Par ailleurs, quelques remarques ont été formulées par les personnes publiques associées, en particulier les services de l'Etat, dont la commune devra tenir compte.
- 3- Les quelques imperfections de forme du dossier d'enquête signalées dans le rapport ainsi que quelques corrections à effectuer dans la version définitive du PLU,
- 4- Le volumineux dossier d'enquête et sa complexité technique ont rebuté beaucoup de personnes du public n'ayant pas pour la plupart la compétence ni la patience d'en apprécier la teneur et qui auraient préféré un dossier plus simple, plus accessible,
- 5- Le manque de définition et de précision des indicateurs de suivi de l'évolution du PLU permettant de mesurer l'adéquation des objectifs aux besoins de la commune sur le temps du PLU,
- 6- Le manque d'information et de précisions pour certains emplacements réservés, notamment l'emplacement réservé n° 2 de la zone Uep.
- 7- Dans sa globalité il est à déplorer le peu d'intérêt et d'enthousiasme suscité par la population sur les réels enjeux du projet de PLU,

Mais en raison des points forts suivants :

- 1- Un processus d'élaboration du PLU relativement long mais réfléchi et une procédure de concertation prévue par les textes bien respectée,
- 2- Une bonne information du public, notamment par un affichage sur les panneaux municipaux couvrant le territoire communal,
- 3- Le respect des objectifs du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné et la conformité avec les lois Grenelle ainsi qu'avec les documents supra-communaux :
  - a. La production de logements respecte les orientations du SCoT avec un objectif de 205 et 255 logements dont une part significative est encadrée par des OAP,
  - b. Un objectif affiché de 20% de logements neufs aidés soit un pourcentage supérieur à l'objectif du PLH,
  - c. Une consommation d'environ 11 hectares avec une densité moyenne d'une trentaine de logements à l'hectare.
- 4- Un Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) conforme aux prescriptions de la loi SRU du 13 décembre 2000 :
  - a. Il expose les objectifs de production en logements en assurant la mixité sociale avec la création de 230 logements, dont 50 logements locatifs sociaux. Pour y parvenir, 6 OAP ont été établies, dont 5 à thématique « habitat » et 3 avec un programme de construction en locatif et en accession sociale.
  - b. Il vise un juste équilibre entre développement urbain, développement économique, cohésion sociale et la valorisation des éléments de singularité environnementale et paysagère du territoire
- 5- La mise en cohérence les capacités d'urbanisation du PLU avec l'objectif démographique
  - Réduction des capacités d'urbanisation du nouveau document d'urbanisme,
  - Limitation des secteurs d'extension urbaine,
  - Choix, dans la zone à urbaniser «des Vignes», d'une densité plus forte que celle des dernières décennies dans les lotissements «standards».

Le PLU vise à augmenter la densité dans la zone 2AU «des Vignes» avec une densité minimale de 40 logements à l'hectare.
- 6- Dans l'ensemble, les dispositions développées dans le rapport de présentation, le règlement et les documents graphiques, reflètent bien la déclinaison technique des enjeux affichés dans le PADD et paraissent réalistes quant aux besoins identifiés à l'horizon du PLU,
- 7- Une volonté de préservation de la qualité du cadre de vie et des caractéristiques rurales de la commune par un développement raisonné de l'urbanisation,
- 8- Un projet de PLU cohérent ayant le souci de la population, des activités agricoles, du parc de logements et des équipements municipaux,
- 9- La plupart des observations recueillies ont porté sur des demandes personnelles de constructibilité de parcelles ou de modification de zonage mais aucune d'entre-elles n'a marqué sa ferme opposition à l'ensemble du projet de PLU,
- 10- Enfin, le souhait de constituer un document d'urbanisme opposable aux tiers et susceptible d'être modifié en fonction de l'évolution de la situation économique ou démographique de la commune,

Ainsi à partir des éléments du dossier, des observations relevées dans les registres ou des courriers adressés au Commissaire enquêteur, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, ce dernier exprime in fine, un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance.

Tout d'abord, pour l'ensemble des raisons évoquées ci-dessus, le projet de PLU, conforme au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), est réfléchi, cohérent, raisonnable et nécessaire à la commune de Saint-Romain de Jalionas pour les 10 prochaines années.

En outre, au travers de son projet PLU, qui constitue un document de base, la commune s'engage clairement dans le sens des orientations de la Loi SRU, que la commune est tenue de respecter.

**En conséquence, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de St-Romain de Jalionas (Isère) soumis à enquête publique,**

**assorti de trois réserves et de cinq recommandations :**

### **Réserves**

De manière générale, la commune devra tenir compte de toutes les remarques et réserves émises par les Personnes Publiques Associées dans leurs avis, en particulier celles émises par les services de l'Etat et des réserves suivantes du commissaire enquêteur :

#### **1- Zonage des parcelles du Poney-club au Moulin du Peillard**

Le projet de PLU prévoit de modifier le classement de la portion de terrain située entre la rivière Girondan et l'étang du moulin du Peillard (parcelles n°124 et 301), par le passage d'une zone ND au POS vers une zone agricole « An » non constructible au projet de PLU.

Cette zone correspond à un delta humide inondable où des activités équestres se sont développées depuis une quinzaine d'années. Située en contre-bas de l'étang du moulin du Peillard, elle subit ses débordements lors des crues du Girondan.

Les Personnes Publiques Associées, la commune, les propriétaires, les exploitants et les autres personnes directement concernées ont donné des avis très contrastés sur le zonage de ces parcelles. Cependant, le commissaire enquêteur considère que l'espace concerné n'ayant aucun potentiel agronomique, biologique ou économique de terres agricoles a nettement une vocation de « zone naturelle ».

En conséquence, il conviendra de maintenir les parcelles n°124 et 301 en zone naturelle « N ». (Voir les observations n° O-201, O-301, O-408 et L-110)

#### **2- Zonage des parcelles n° AC57 et AC58**

Les documents remis par Monsieur Roger BERTONI et consorts montrent, sans ambiguïté, qu'il existe un engagement d'une part par une convention tripartite et d'autre part par un acte notarié entre la Commune et les consorts BERTONI pour la constructibilité des deux parcelles n°AC57 et AC58 en échange d'une servitude publique.

En conséquence, malgré l'avis de la commune, le commissaire enquêteur considère que cet engagement doit être respecté même s'il a été signé par l'une des municipalités précédentes. C'est également l'avis de Monsieur Georges BLÉRIOT, ancien maire de la commune.

Il conviendra donc :

- 1°- Soit de placer ces 2 parcelles, n°AC57 et AC58, dans la zone UC limitrophe,
- 2°- Soit de créer une nouvelle zone à aménagement différé 2AU regroupant les 2 parcelles n°AC57 et AC58, secteur destiné à l'habitat dont l'urbanisation sera conditionnée à une modification du PLU. Ce classement en zone 2AU est lié aux incertitudes concernant l'approvisionnement en eau potable de la commune.

(Voir les observations n° O-103, L-109, L-111 et L-209 des consorts BERTONI)

### **3- Zonage des parcelles n° AC356 et AC354 situées entre la Route des moulins et le canal d'amenée à l'étang du Peillard**

Ces parcelles sont classées :

- Sur le plan de zonage : pour moitié en zone constructible UC et pour moitié en zone naturelle N, la maison étant elle-même coupée en deux : pour moitié en zone UC et pour moitié en zone N.
- Sur le plan des risques : pour moitié en zone violette, c'est-à-dire un secteur inconstructible en raison d'un risque naturel fort ou moyen de crue rapide de rivière et pour moitié en secteur sans risque, la maison étant elle-même coupée en deux : pour moitié en zone violette non constructible et pour moitié en zone sans risque particulier.

Cette situation est ingérable tant par la commune que par les propriétaires.

Après avoir visité les lieux, le commissaire enquêteur estime qu'il s'agit d'une erreur manifeste d'interprétation de la cartographie du secteur.

Interrogé par la commune, le bureau d'études Alp'Géorisques propose de ramener l'aléa fort [C3] de crue rapide de la rive droite à une bande de 2 mètres mesurée depuis la bordure du cours d'eau. Cette bande de 2 mètres permet de préserver une zone de sécurité par rapport au bief, en soulignant que la berge reste un espace fragile (zone plus ou moins saturée en eau, potentiellement affaiblie et ponctuellement érodable). Cette adaptation de l'aléa peut être appliquée entre la RD65b et la retenue d'eau du chemin du Peillard. Elle est également répercutée sur la carte de zonage réglementaire qui voit ainsi la zone violette « FC » frappant la rive droite du bief se réduire d'autant.

En conséquence, il conviendra de faire appliquer la proposition faite par Alp'Géorisques dans leur lettre du 1<sup>er</sup> décembre 2016, afin d'apporter une solution au problème de zonage de ces parcelles tenant compte de la configuration particulière des lieux.

(Voir les observations n° O-208 et L-206 de Mme Nathalie SCHMITT)

### **4- Autres réserves des Personnes Publiques Associées**

Il conviendra de tenir compte de toutes les réserves émises par les Personnes Publiques Associées et en particulier par les services de l'État.

Sans être exhaustif, les réserves suivantes doivent être prises en compte :

#### Services de l'État

- Les services de l'Etat font quelques remarques qu'il faudra prendre en considération dans les annexes sanitaires : eaux usées, eaux pluviales, eau potable. En particulier, certains points devront être corrigés.
- De manière générale, les services de l'Etat rappellent que la traduction réglementaire des zones d'aléas doit être basée sur l'annexe 1 du guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme.
- Concernant le plan de zonage du PLU, il convient d'y reporter la carte correspondant à l'aléa de référence et l'extension de la carte correspondant à l'aléa exceptionnel par rapport à l'aléa de référence.



### Conseil Départemental de l'Isère

- Visibilité du carrefour pour les véhicules sortant du terrain concernant l'OAP n° 3,
- L'accès de l'opération pour l'OAP n°4 devra être aménagé sur la voie communale et non pas sur les routes départementales,
- Pour les OAP 2 et 5, le pourcentage de logements sociaux à réaliser doit être indiqué dans l'article 2 du règlement,
- Enfin, il serait souhaitable de distinguer les logements locatifs sociaux des logements en accession sociale, afin de pouvoir vérifier la compatibilité du PLU aux documents de niveau supérieur.

### Chambre d'Agriculture de l'Isère

La Chambre d'Agriculture de l'Isère donne un avis favorable sous réserve de la prise en compte de 9 demandes listées dans leur courrier et dont il faudra tenir compte.

Par contre, en ce qui concerne le Poney-Club (réserve n°2), considérant les risques naturels de ce secteur, les services de l'Etat (DDT) proposent de traduire la zone d'aléa C1 (fond jaune) en zone réglementaire RC (fond violet) ce qui signifie un sous-secteur inconstructible lié à des risques moyens ou forts de crues rapides de rivière. Dans ces conditions, le classement de ce secteur en zone agricole « A » ne paraît pas adapté.

***Le rapport de présentation, le règlement écrit, le plan de zonage du PLU et tous les documents s'y attachant devront être mis à jour pour tenir compte des réserves formulées par le commissaire enquêteur et par les Personnes Publiques Associées.***

### **Recommandations**

De manière générale, la commune devra, dans la mesure du possible, tenir compte des remarques et observations émises par les Personnes Publiques Associées dans leurs avis et des recommandations suivantes du commissaire enquêteur :

#### **1- Repérage des granges et bâtiments agricoles sur le plan de zonage**

Le rapport de présentation indique que la commune dispose d'une vingtaine de constructions mutables (granges, bâtiments agricoles ou bâtiments vacants ...) à rénover ou à aménager en logements.

Il semble cependant que le nombre de bâtiments non utilisés comme habitation et qui pourraient être réhabilités en logement soit beaucoup plus élevé.

Le règlement écrit précise que cette rénovation avec changement de destination dans la limite du volume existant est autorisée, à condition d'être destiné à un usage d'habitation et d'être repérés au document graphique par un triangle bleu.

Plusieurs personnes ont exprimé leur souhait de faire réhabiliter de vieilles granges, remises ou anciens bâtiments agricoles situés en zone A ou N, dans le but de les transformer en habitation or ces bâtiments ne sont pas repérés par un triangle bleu sur le plan de zonage. Ces personnes demandent donc ce repérage. Il s'agit des :

- observations n° O-102 et O-407 de Mme Janine GEORGES,
- observations n° O-104, R-105 et R-106 de M. Paul PRADIER,
- observation n° O-308 de M. Pierre POURCHER,
- observations n° O-401 et L-210 de M. Éric BOURDELAIX.

Tenant compte des observations et des remarques de plusieurs propriétaires concernés par cette situation, il conviendrait de revoir la liste complète des constructions mutables (granges, remises et anciens bâtiments agricoles ...) et de les repérer sur le plan de zonage de la commune.

## **2- Parcelles pour lesquelles une modification de zonage est recommandée**

Pour quelques parcelles, le commissaire enquêteur recommande ou émet une réserve pour un changement de zonage, c'est-à-dire, le plus souvent, pour le passage d'une zone agricole ou d'une zone naturelle vers une zone urbaine UA, UB ou UC.

Les observations concernées sont les suivantes :

- observations n° O-103, L-109, L-111 et L-209 des consorts BERTONI, concernant le passage des parcelles AC57 et AC58 de la zone A à la zone 2AU ou UC,
- observations n° O-108, O-201, O-301, O-408 et L-110 de l'Association « Les Amis du Moulin du Peillard », concernant le passage des parcelles n°124 et 301 de la zone An à la zone N,
- observations n° O-208 et L-206 de Mme Nathalie SCHMITT, concernant le passage des parcelles AC356 et AC354 de la zone N à la zone U,
- observations n° O-302 et L-207 de M. Félix DECHANOZ, concernant le passage des parcelles AB1401 et AB1403 de la zone An à la zone UE,
- observations n° O-304 et L-304 de M. Jean-Pierre PIARULLI, concernant le passage de la parcelle 715 de la zone N à la zone UC,
- observation n° O-309 de M. et Mme Denise MARTINEAU, concernant le passage d'une portion de la parcelle 74 de la zone An à la zone A,
- observation n° L-202 de la commune concernant le passage de la zone 1 AUe inscrite au projet de PLU en zone 2 AUe, suite aux préconisations du Symbord.

Le plan de zonage devra être mis à jour pour tenir compte éventuellement de ces recommandations.

## **3- Emplacements réservés**

Le commissaire enquêteur regrette que la commune, dans le projet d'élaboration du PLU, n'ait pas développé davantage ce sujet et surtout donné une justification pour chacun des emplacements réservés.

Quelques observations relevées concernent les emplacements suivants pour lesquelles le commissaire enquêteur a émis une recommandation :

- ER n°1 : observations n° O-207 et L-113 de la part du propriétaire de cette parcelle AP388. Cependant, suite à une erreur, la commune a demandé la suppression de cet emplacement réservé ER n°1 dans son mémoire en réponse. Elle demande également la suppression du zonage Uep pour cette parcelle.
- ER n°2 : observations n° O-306 et O-410 de la part du propriétaire de cette parcelle, pour lequel le commissaire enquêteur recommande d'apporter quelques éclaircissements pour les habitants de la commune.
- ER n°4 : observations n° O-406 et L-303 avec une proposition de déplacer cet emplacement réservé.

L'avis du commissaire enquêteur est donné pour chacune des observations ci-dessus.

Par ailleurs, la commune a souhaité ajouté deux nouveaux emplacements réservés pour lesquels le commissaire enquêteur a donné un avis favorable :

- ER n°5 : observation n° L-202 concernant l'amélioration de la route de Malaval,
- ER n°6 : observation n° L-202 concernant l'extension du site archéologique du Vernai.

## **4- Classement en « Espace Boisé Classé » les ensembles boisés remarquables**

Favorable à la mise en œuvre des protections pour les haies, le commissaire enquêteur recommande de protéger par un classement en « Espace Boisé Classé » les bois ou ensembles boisés les plus significatifs de la commune.

Cette protection peut être mise en œuvre en reprenant les EBC identifiés au POS et en les qualifiant en fonction des enjeux « forts » et « très forts ».

Voir l'observation n° O-307.

## **5- Mise à jour du règlement graphique**

Il conviendrait, dans la mesure du possible, d'ajouter au plan de zonage les indications suivantes :

- Les éléments correspondant au patrimoine bâti remarquable à préserver : vieilles granges ou habitations remarquables ainsi que le petit patrimoine rural tel que fontaines, lavoirs, croix, etc.
- Les cônes de vue ou panoramas remarquables,
- La date de la dernière mise à jour du plan cadastral (fond de plan).

Il conviendrait également de s'assurer que le plan cadastral utilisé pour le plan de zonage soit la dernière version et de corriger certaines erreurs signalées lors des permanences.

Par exemple :

- Observation n° O-203, parcelle AS792, détaché de la parcelle n°153, chemin Perrier-Callet,
- Observation n° O-210, parcelles AE13 - AE14.

***Le rapport de présentation, le règlement écrit, le plan de zonage du PLU et tous les documents s'y attachant devront être mis à jour pour tenir compte éventuellement des recommandations formulées par les personnes publiques associées et par le commissaire enquêteur.***

Le commissaire enquêteur, estimant que l'enquête a été régulière et que le public a pu faire valoir correctement ses observations, remarques, oppositions ou contre-propositions, peut donc déclarer que les dispositions retenues pour le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sont recevables, nécessaires et justifiées, **sous réserve de la levée des réserves**, mentionnées ci-dessus, et de **la prise en compte éventuelle des recommandations** par la commune de Saint-Romain de Jalionas.

Fait à Varcès, Allières et Risset le 16 décembre 2016,



**Alain Monteil**  
Commissaire enquêteur