

Département de l'Isère
Commune de Sainte-Agnès

Enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme
(PLU)

Enquête du 03 décembre 2019 au 03 janvier 2020 inclus

Rapport du commissaire enquêteur
et
Conclusions motivées du commissaire enquêteur
(Le 15 janvier 2020)

Sommaire du rapport de l'enquête publique

- 1 – Objet de l'enquête
- 2 – Organisation et déroulement de l'enquête
- 3 – Composition du dossier d'enquête
- 4 – Analyse du dossier présenté
- 5 – Avis des personnes publiques associées (PPA)
- 6 – Observations du public

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

**Annexes
Pièces jointes**

Le présent document rassemble deux parties distinctes :

- le rapport de l'enquête ainsi que quelques pièces jointes
- les conclusions motivées du commissaire enquêteur relatives à l'enquête publique.

Ces parties sont indépendantes l'une de l'autre.

Leur réunion dans un même document est une facilité de présentation qui évite aussi la dispersion des différentes pièces.

1 – Objet de l'enquête

Le plan d'occupation des sols (POS) de la commune de Ste-Agnès a été approuvé le 03 avril 1991 et modifié à plusieurs reprises (1993, 2000, 2005 et 2010).

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU) annonçait le remplacement progressif des POS par des plans locaux d'urbanisme (PLU).

14 ans après, avec la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi Alur), les POS des communes (hors démarche PLU intercommunal) sont devenus caducs à la date du 27 mars 2017.

Hormis cette caducité, le contexte législatif et réglementaire ayant considérablement évolué, le POS de la commune (presque 30 années d'ancienneté !) était devenu complètement obsolète avec de nombreuses dispositions inapplicables et illégales maintenant.

Depuis mars 2017, c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'applique sur la commune de Ste-Agnès.

La commune a néanmoins anticipé la caducité de son document d'urbanisme - avec la nécessité de redéfinir un projet local intégrant les préoccupations actuelles et le contexte territorial - en prescrivant le 2 décembre 2015 la révision du POS pour l'élaboration d'un PLU.

Arrêté par délibération du conseil municipal le 28 août 2019, ce PLU fait maintenant l'objet de la présente enquête publique.

2 – Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 23 septembre 2019, le président du Tribunal administratif de Grenoble a désigné Mr Jacky Roy en qualité de commissaire enquêteur.

2.2 Modalités de l'enquête

- Entretien avec l'autorité organisatrice

Les détails et modalités de l'enquête ont été arrêtés conjointement avec le maire de la commune, M. Alain Rimet, lors d'une rencontre le 06 novembre 2019.

Les points suivants ont été arrêtés :

- . la durée de l'enquête publique du 03 décembre 2019 au 03 janvier 2020
- . les dates et horaires des permanences en mairie du commissaire enquêteur
 - mardi 03 décembre 2019 de 13 h 30 à 17 h
 - jeudi 12 décembre 2019 de 13 h 30 à 17 h
 - jeudi 19 décembre 2019 de 9 h à 12 h
 - vendredi 03 janvier 2020 de 13 h 30 à 17 h.

M. le maire m'a remis un exemplaire du dossier d'enquête établi par la Scop Atelier BDa, urbanisme et environnement installée à Chambéry.

Après avoir pris sommairement connaissance des différentes pièces du dossier du PLU, j'ai demandé que quelques correctifs soient apportés par le bureau d'études à certains plans afin d'en améliorer la lisibilité et la compréhension pour le public.

- Entretien avec la Direction départementale des territoires

J'ai rencontré le 25 novembre 2019 les chargé.e.s de planification (M.Cuniberti et Me Adamidi) qui ont suivis les différentes phases d'élaboration du PLU de la commune de Ste-Agnès.

Les enjeux les plus saillants étaient le respect et l'application des textes et lois actuellement en vigueur et notamment les dispositions de la loi montagne, la prise en compte des risques naturels, l'assainissement, la protection des espaces agricoles et naturels, la transcription des orientations et prescriptions du Schéma de cohérence territoriale de la Grande région grenobloise (SCoT de la GReG).

De leur point de vue, la collaboration avec les services de l'Etat a été constructive et s'est déroulée dans un climat de confiance.

- Visite des lieux

J'ai effectué une visite des lieux le 03 décembre 2019 au matin.

Cette visite m'a permis notamment :

- . de visualiser l'usage et l'occupation actuelle des terrains sur l'ensemble du territoire communal (zones bâties des hameaux mais aussi un certain nombre de cas de « mitage », zones agricoles et naturelles, localisation de bâtiments et sièges d'exploitation agricoles, de commerces, d'équipements publics...)
- . de visualiser des secteurs spécifiques tels que le col des Mouilles, le pré Marcel...
- . d'analyser les potentialités constructibles inscrites dans le projet de PLU
- . d'appréhender les enjeux paysagers et l'importance des risques naturels.

Par ailleurs, je connaissais pour l'avoir parcouru, le secteur alpages et haute montagne de la commune (refuge Jean Colet, lac Blanc, glacier de Freydane, Trois Pics de Belledonne).

- L'arrêté portant ouverture de l'enquête

Cet arrêté municipal n° 27-2019 du 06 novembre 2019 précise notamment l'objet de l'enquête, le nom du commissaire enquêteur, la durée de l'enquête, les dates et le lieu des permanences, les modalités de consultation du dossier, les mesures de publicité...

2.3 Déroulement de l'enquête

- Les permanences

Le dossier et le registre d'enquête publique ont été déposés et mis à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie.

Les 4 permanences se sont tenues dans la mairie de Ste-Agnès.

J'ai rencontré à l'occasion de ces permanences le maire de la commune.

Mes permanences se sont déroulées dans un climat que je qualifierai de serein malgré le passage de quelques personnes à l'esprit davantage polémique. La dernière permanence a été dense et s'est achevée au delà de l'horaire arrêté.

- Publicité et information du public

La commune a fait paraître l'avis d'enquête publique dans le quotidien « Le Dauphiné Libéré » du 11 novembre et 11 décembre 2019 et dans l'hebdomadaire « Terre Dauphinoise » du 14 novembre et 05 décembre 2019.

Le public a également été informé par l’affiche réglementaire au format A2 sur fond jaune apposée sur l’ensemble des panneaux municipaux d’affichage.

Le maire a fourni un certificat d’affichage et les photos de ces panneaux.

A noter aussi, l’organisation d’un démarchage soutenu auprès d’un certain nombre de familles de la commune pour l’obtention de signatures contre le PLU, et la répétition d’actes d’arrachages ou de gribouillages anonymes d’affiches.

La version numérique du dossier d’enquête était consultable pendant toute la durée de l’enquête sur le site Internet de la commune (www.sainte.agnes.fr) comme j’ai pu le vérifier.

Un courrier électronique pouvait être envoyé à l’adresse suivante : mairie@sainte-agnes.fr

- Clôture de l’enquête

Le dossier d’enquête, ainsi que le registre clos et signé, m’ont été remis en main propre par le maire immédiatement à la clôture de l’enquête.

3 – Composition du dossier d’enquête

Le dossier présenté a été réalisé par le bureau d’étude Scop Atelier BDa, urbanisme et environnement à Chambéry.

Il comprend :

- le rapport de présentation du projet de PLU
- le projet d’aménagement et de développement durables (PADD)
- les orientations d’aménagement et de programmation (OAP)
- les règlements graphiques (4 plans)
- le règlement écrit
- les annexes avec : les servitudes d’utilité publique, les documents relatifs aux risques naturels, aux concessions minières, aux annexes sanitaires (alimentation en eau potable, assainissement).

Autres documents joints :

- les différentes délibérations du conseil municipal relatives au PLU
- les avis des personnes publiques associées (PPA)
- l’avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
- la décision de la Mission régionale d’autorité environnementale.

L’avis du Conseil départemental (PPA) reçu hors des délais réglementaires a néanmoins été joint, pour information, quelques jours après l’ouverture de l’enquête publique.

4 – Analyse du dossier présenté

4.1 Le rapport de présentation

Ce document de 164 pages agrémenté d’illustrations, de photos, de tableaux, de graphiques et de plans s’inscrit dans une réelle volonté pédagogique et de mise à la portée des habitants.

Cependant, certaines photos et plans sont très réduits et auraient mérité un agrandissement pour une meilleure lisibilité.

Par ailleurs de nombreuses fautes (notamment singulier/pluriel) dans certains paragraphes dégradent la qualité de lecture. Il conviendrait d'y remédier dans le document final.

La première partie présente un diagnostic de territoire qui balaye les thèmes de la démographie, de l'urbanisme/habitat, de l'économie, des déplacements, des équipements, de la vie locale, de l'intercommunalité...

En 35 ans, la commune a doublé sa population qui s'établit à 541 habitants en 2012. L'approche démographique montre aussi un vieillissement de la population issue des apports migratoires des dernières décennies.

Le maintien d'un dynamisme démographique maîtrisé dans un cadre rural préservé et de qualité est un enjeu clairement identifié.

Les données sur la démographie restent néanmoins hétérogènes et en partie périmées. Certaines datent de 2012, d'autres de 2016. Une actualisation plus proche de la date d'arrêt du PLU aurait été souhaitable.

L'approche habitat et urbanisation montre clairement l'évolution du nombre de nouvelles constructions et de logements réalisés dans le bâti existant depuis ces 12 dernières années (en moyenne 1,3 nouveaux logements par an). Aujourd'hui, la possibilité de création de logements nouveaux dans le bâti existant est beaucoup plus réduite. La répartition des habitants sur le territoire (8-9 hameaux) est relativement équilibrée.

La perspective de l'accroissement du vieillissement de la population et de son renouvellement sont à nouveau évoqués. La nécessité de diversifier le parc de logements (accueil de jeunes foyers, parcours résidentiel...) est une priorité affichée.

La commune de Sainte-Agnès fait partie du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la grande région de Grenoble approuvé le 21 décembre 2012. C'est un document supra-communal de planification dont les élus ont souhaité se doter pour assurer la cohérence des politiques publiques territoriales.

Il s'impose à la commune et le PLU doit être compatible avec les dispositions du SCoT de la GReG.

La commune est considérée comme un « pôle local » avec un quota d'environ 39 logements pouvant être réalisés (constructions nouvelles et réhabilitation du bâti existant) dans les 12 années suivant l'approbation du SCoT. La répartition est de 40% pour de l'habitat individuel isolé sur une surface foncière de 700 m² maximum par construction et 60% pour d'autres formes d'habitat (groupé, jumelé, collectif...) sur 350 m².

Sur ces bases, le dimensionnement du potentiel de foncier urbanisable à proposer dans le projet de PLU est de 3 hectares.

Dans le respect de la loi montagne, ces zones constructibles doivent être localisées à l'intérieur du périmètre des bourgs et hameaux existants (« dents creuses ») ou en extensions limitées de ce bâti, sans porter atteinte à la préservation des espaces agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites et milieux naturels.

La prise en compte des risques naturels, la capacité des réseaux à supporter de nouvelles constructions et l'aptitude des terrains à l'assainissement individuel, bien que pas spécifiquement signalées à ce stade, sont aussi des éléments déterminants dans l'élaboration du PLU.

La consommation d'espace ces dernières années est assez disparate mais peut être estimée entre 1700 à 2000 m² par logement individuel. Ce sont autant de surfaces soustraites à l'activité agricole et aux espaces naturels.

Avec 15 hectares de surface « potentiellement » constructible, le POS de 1991 pas particulièrement en conformité avec la loi montagne de 1985 ainsi que des autres dispositions législatives qui ont suivi, ne maîtrisait pas significativement le mitage et l'étalement urbain.

Ses potentialités sont rappelées ici, en quelque sorte pour mémoire, mais ce document d'urbanisme ancien et maintenant caduc ne constitue pas un document de référence utile à l'élaboration du PLU.

Les enjeux du PLU sont notamment de réfléchir à la diversification des logements, d'évaluer les possibilités de changements de destination du bâti existant, de dimensionner les zones à urbaniser en réduisant significativement la consommation foncière.

L'approche socio-économique aborde la nécessaire mobilité des ménages (emplois locaux réduits, peu d'équipements et de services sur place...) et les activités liées au cadre rural et montagnard du territoire.

On note la présence de deux microcentrales électriques, de quelques hébergements touristiques (gîtes, ancienne colonie de vacances, refuge d'altitude), de deux établissements de restauration et d'activités touristiques et de loisirs (randonnées été et hiver, VTT, cyclotourisme).

L'agriculture est encore bien présente avec 7 exploitations dénombrées en 2015. La rédaction de ce paragraphe est un peu confuse et là aussi les données devraient être actualisées pour 2019 avec l'association pour le développement de l'agriculture de Belledonne (ADABEL), sigle à traduire dans le document.

Les exploitations sont de taille moyenne (22 hectares - chiffre 2010 non réactualisé), orientées vers l'élevage avec des exploitants exerçant souvent une double activité historique. Certaines sont tournées complètement ou en partie sur la transformation et la vente directe.

Les bâtiments abritant du bétail sont pour l'essentiel en périphérie immédiate des hameaux avec des ouvertures sur l'espace agricole pâturé de proximité.

Un tiers des exploitations sont « patrimoniales » avec une logique d'entretien du patrimoine familial.

Cette agriculture est soumise à de fortes contraintes : pentes fortes, rareté des terrains mécanisables, parcellaire morcelé, desserte agricole peu aisée dans les hameaux, avancée de la forêt, forte pression résidentielle...

Cependant, l'influence périurbaine de la vallée et de l'agglomération grenobloise ainsi que la fréquentation touristique sont aussi des atouts pour la vente de produits agricoles et le développement de l'agrotourisme.

L'agriculture demeure un partenaire important du dynamisme économique et social de la commune et participe fortement à l'identité et l'attractivité du territoire (paysage ouvert, mise en valeur de l'environnement, protection contre les risques...). Ces effets positifs bénéficient naturellement à l'ensemble des résidents et visiteurs.

Un important domaine pastoral s'étend sur la partie haute de la commune avec deux alpages principalement utilisés par des troupeaux d'ovins. La qualité de l'environnement et la forte identité de cet espace d'altitude sont indéniablement liés à cette pratique.

Dans le cadre du PLU la préservation du foncier agricole et tout particulièrement les espaces agricoles stratégiques (terrains mécanisables, prairies de proximité pour les troupeaux laitiers) est un enjeu majeur. Il est rappelé que toute affectation de terrains « plats » (labourables) à l'urbanisation déséquilibre économiquement l'exploitation agricole en entraînant l'abandon de l'exploitation des surfaces pentues

La précarité foncière est incompatible avec le maintien et le développement d'une agriculture durable sur la commune. Avec son corollaire, un paysage ouvert et de qualité particulièrement recherché et apprécié des résidents.

Une attention particulière doit aussi être portée sur la situation des exploitations agricoles en périphérie immédiate de l'urbanisation et sur, quand la topographie le permet, l'amélioration d'accès ou de traversées de hameaux.

L'approche déplacements et stationnement montre les difficultés inhérentes à la topographie, à l'évolution des hameaux ces dernières décennies, aux liaisons inter-hameaux et vers la vallée, à la traversée des villages, au stationnement, à l'étroitesse des voies, à la desserte par les transports en commun...

Suite à ce diagnostic, le PLU s'efforcera d'identifier les secteurs sensibles (stationnements, zones de croisement) pour mettre en place des emplacements réservés et d'édicter des préconisations relatives au stationnement pour les projets d'urbanisation nouvelle.

L'approche équipements et vie locale inventorie l'ensemble des équipements communaux. Seuls le projet de mutation d'une maison forte pour des manifestations ponctuelles et l'évolution d'un site dédié au broyage bois et d'une plate forme de déchets verts sont évoqués.

L'intercommunalité est abordée à travers la communauté de communes du Grésivaudan et l'Espace Belledonne, structure associative qui fédère les communes et acteurs du massif de Belledonne autour d'une approche transversale pour un développement et aménagement concertés du territoire. Enfin, sont évoqués les prémices d'un projet de parc naturel régional de Belledonne. Malgré un dynamisme local certain et un avis favorable de la Région Rhône-Alpes à la poursuite de la réflexion, le projet semble maintenant suspendu par la nouvelle Région Auvergne-Rhône-Alpes (ce paragraphe serait à actualiser avec l'Espace Belledonne).

La deuxième partie porte sur l'état initial de l'environnement. Les thématiques abordées concernent le milieu physique, la gestion de l'eau, les milieux naturels, la qualité de l'air, les nuisances, la pollution, l'énergie et le paysage.

On peut relever qu'au niveau de l'eau potable l'adéquation entre ressources et besoins est largement excédentaire en situation actuelle et future.

Le schéma directeur d'assainissement des eaux usées a été mis à jour avec un volet eaux pluviales. Ce schéma sera intégré au schéma directeur global de la communauté de communes du Grésivaudan. Le zonage d'assainissement des eaux usées est joint en annexe du PLU.

Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 (prairies sèches, col des Mouilles, landes du Ferrouillet), les zones humides ainsi que les corridors écologiques sont bien identifiés et repérés.

Le potentiel d'utilisation de l'énergie solaire reste intéressant compte tenu de l'orientation privilégiée (versant sud ou ouest) de la majorité des hameaux.

L'étude paysagère balaye l'ensemble de la commune ainsi que les alentours (notamment depuis la vallée et le village de St-Mury). Tous les hameaux bénéficient d'une approche plus détaillée (tissu bâti ancien, constructions récentes, secteurs de mitage, implantation et orientation des bâtiments, architecture locale, matériaux).

La troisième partie est consacrée aux choix retenus, et leur justification, pour l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.

Cette partie est essentielle pour comprendre le projet de la commune et bien appréhender le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) envisagés permettant la mise en œuvre du PADD dans de bonnes conditions.

Six orientations du PADD sont ainsi définies :

1- Préserver le territoire rural et montagnard de qualité de la commune.

Cette orientation se décline à travers la pérennisation de l'activité agricole, la préservation du paysage et l'identité des hameaux, le maintien de la biodiversité.

Le PADD prévoit notamment de classer des terres exploitées en A (en identifiant aussi les secteurs ouverts et sensibles sur le plan paysager qui devront rester exempts de toutes constructions nouvelles), de classer spécifiquement les alpages, de prendre en compte les contraintes de fonctionnement des exploitations (accès, réciprocité vis-à-vis des espaces urbanisés), d'éviter l'étalement urbain.

L'intégration dans la pente et la prise en compte des caractéristiques architecturales et urbaines des futures constructions, le maintien de coupures entre hameaux, la préservation des milieux remarquables... sont également prévus dans cette orientation.

2- Renforcer la dynamique démographique et accueillir dans de bonnes conditions.

Le PADD envisage l'accueil de 80 à 90 habitants sur les 12 années à venir (30 à 40 logements) en cohérence avec le rythme observé ces dernières années. Le renouvellement de la population (vieillesse, maintien des jeunes) doit être assuré par une diversité de l'habitat (logements aidés et sociaux). Les secteurs les plus propices au développement, notamment vis-à-vis de la gestion des réseaux et de la desserte, seront identifiés.

3- Modérer la consommation d'espace et structurer le développement.

Il s'agit de ramener la consommation d'espace excessive (en moyenne 1750 m² par logement ces dernières années) au détriment principalement du foncier agricole, à environ 700 m²/logement.

Le PADD doit se baser sur les objectifs du SCoT en matière de logements (environ 36). De ce fait, le potentiel libre de terrain constructible est estimé entre 2,4 et 2,9 ha.

La priorité est à l'utilisation des « dents creuses » et à l'extension en périphérie immédiate de l'urbanisation conformément aux dispositions de la loi Montagne.

La réhabilitation du bâti existant est à favoriser (le nombre de logements à créer est estimé à 7) ainsi que la réalisation d'opérations d'habitat groupé.

Un rapide calcul permet de constater que le dimensionnement de l'enveloppe constructible dépasse déjà les critères affichés.

Enfin, pour conserver la structure « polynucléaire » spécifique de Sainte-Agnès, un développement équilibré de chacun des hameaux est préconisé avec la préservation de leur identité par le maintien des coupures d'urbanisation. Un certain nombre de précisions sont données pour chaque hameau.

4- Promouvoir et encourager le développement économique.

Même si la situation locale est peu propice à l'installation de commerces et services, le PADD préserve la possibilité de réaliser d'éventuels projets (restauration, accueil de visiteurs, activités de plein air, animation...) au col des Mouilles, à la Gorge et dans le secteur du Grand Joly.

A noter également l'attrait touristique de la route des balcons de Belledonne qui pourrait se développer.

5- Prévenir les risques naturels, gérer les eaux pluviales.

La commune dispose d'un plan de protection des risques naturels (PPRN) approuvé en 2003. Elle est concernée par des risques naturels de toute nature, éventuellement forts, qu'il convient d'éviter d'aggraver en limitant l'imperméabilisation des sols et en gérant les eaux pluviales et les ruissellements.

6- Maîtriser les dépenses énergétiques et sensibiliser au développement durable.

Les déplacements doux peuvent être encouragés et la limitation de déplacements motorisés découle des choix d'urbanisation privilégiant les secteurs les mieux desservis.

La valorisation du site de broyage bois, ainsi que la plateforme de recyclage des déchets verts, répondent à cet objectif.

Enfin, des règles spécifiques encouragent l'amélioration énergétique des constructions anciennes ou à réhabiliter et la mise en œuvre de l'énergie solaire. Une opération exemplaire au Grand Joly est par ailleurs envisagée.

Cinq OAP sont proposées pour 5 secteurs de la commune :

Elles s'avèrent nécessaires pour répondre à certains objectifs du PADD.

- OAP 1 : la Ville/Eglise

Elle permet de modérer la consommation foncière, de lutter contre l'étalement urbain en contenant ce pôle dans son périmètre urbanisé actuel et de préserver la coupure paysagère avec le reste de la Ville (remplissage des dents creuses, densification des lots, mutualisation des accès).

- OAP 2 : le Mollard aval

Au-delà de la modération de la consommation foncière avec la réalisation de logements groupés, l'urbanisation de ce secteur nécessite l'aménagement de la desserte et la préservation de l'identité du hameau (implantation, orientation...).

- OAP 3 : le Mollard amont

Les orientations de ce secteur classé en zone insuffisamment desservie par les réseaux (2AU) seront précisées lors de la procédure qui permettra l'ouverture à l'urbanisation. Le remplissage de cette dent creuse est lié à la problématique de la desserte.

- OAP 4 : le Fay

Pour prendre en compte certains objectifs du PADD, il est envisagé de réaliser des logements groupés à proximité de l'ancienne école.

- OAP 5 : les Mouilles

Ce secteur de l'ancienne colonie de vacances, classé en zone à vocation touristique et de loisirs (Nt2), nécessite pour la réutilisation des bâtiments existants des orientations spécifiques (route des balcons, biodiversité, desserte par les réseaux).

Dispositions réglementaires pour la mise en œuvre du PADD et justification de la délimitation des zones

Le texte et les illustrations abordent de manière détaillée les zonages A, Ap et Na permettant de pérenniser l'activité agricole et l'évolution de l'habitat déjà existant dans ces zones (extensions et annexes autorisées sous conditions). Par contre le changement de destination de granges isolées manque d'explication et de justifications quant à l'absence d'impact sur l'activité agricole et la qualité des paysages (article L 151-11 2° du code de l'urbanisme). Ce point n'a pas non plus fait l'objet d'un avis de commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Les zones agricoles protégées Ap (pas de nouvelle construction) répondent à l'objectif de préservation des qualités du paysage et du cadre de vie.

Des règles spécifiques du règlement prennent en compte le caractère architectural des constructions existantes et l'intégration des nouvelles constructions et accès.

Les zones urbaines sont calibrées pour accueillir 29 nouveaux logements (le PADD en mentionne environ 30 à 40 et plus loin en page 157, c'est le chiffre de 32 qui apparaît...). Des précisions et de la cohérence devront être apportées dans la version définitive du PLU. 7 logements pourraient se réaliser par changement de destination dans le bâti existant.

Avec des règles permettant de réaliser de l'habitat groupé et le renforcement de la mixité sociale (logements aidés dans l'ancienne école communale du Fay), l'objectif de renforcer la dynamique démographique est pris en compte.

Les bonnes conditions d'accueil sont traduites aussi par la localisation d'un nombre d'emplacements réservés permettant l'amélioration de réseaux et voiries.

La modération de la consommation foncière est réelle avec priorité aux dents creuses, à l'extension de l'urbanisation sur des tènements de taille réduite ou maîtrisé avec des OAP, à la densification et au réinvestissement du bâti existant. La consommation d'espace serait ainsi à environ 700 m²/logement.

La structuration du développement se fait aussi par le biais des OAP.

Hormis les 2 zones Nt du col des Mouilles (restaurant et ancienne colonie de vacances) et la possible restauration du site du Grand Joly voué à de l'accueil mixte d'économie, le règlement des zones U favorise la mixité urbaine et la création de commerces de détail et d'artisanat.

La double cartographie met en parallèle les prescriptions propres au projet de PLU et la cartographie pour information des risques (reprise du PPRN).

Cependant, compte tenu de l'impossibilité de la part de l'Etat à fournir un fichier numérique du PPRN correctement superposable à celui du cadastre, des imprécisions de report apparaissent. Pour éviter toute ambiguïté, cette présentation devra être abandonnée avec consultation des annexes pour toutes informations relatives aux risques naturels.

La limitation des murs, l'adaptation des constructions et accès, la gestion des eaux pluviales doivent permettre de se prémunir des risques et d'éviter de les aggraver.

Enfin, des préconisations et des règles constructives vont dans le sens de la maîtrise des dépenses énergétiques. Les installations hydroélectriques sont par ailleurs autorisées en zone N.

Justification des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) et bâti isolé.

Le STECAL Nt2 ayant été abandonné, le document (page 145) devra être corrigé.

Le STECAL Nt1 (restaurant) permet l'extension du bâti existant.

Quant au bâti isolé situé dans les zones A et N, des possibilités d'évolution limitée sont possibles (extensions ou annexes de 30 m² implantées dans un rayon maximum de 10 m). En zone Ap, elles doivent être accolées au bâtiment principal.

Conformément aux articles L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme, la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a été saisie sur ces deux points.

Le changement de destination des granges isolées (déjà évoqué précédemment) n'est pas, d'une part justifié et d'autre part, n'a pas fait l'objet de l'avis de la CDPENAF. Ce point est à reconsidérer.

Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP

Ce paragraphe revient sur chaque OAP et précise l'application des dispositions réglementaires qui sont celles de la zone où se situe l'OAP (zones Ua, 1AUa, 2AU et Nt2).

La quatrième partie est consacrée aux incidences du PLU sur l'environnement.

On signalera tout d'abord que la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes, après examen au cas par cas, a décidé que le projet d'élaboration du PLU de Sainte-

Agnès n'était pas soumis à évaluation environnementale. Il n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine (décision du 18 octobre 2019 n°2019-ARA-KKU-1689).

La prise en compte des principes de la loi Montagne est examinée à travers le projet de PLU. Il s'agit notamment:

- .de la préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières
- .de la protection du patrimoine naturel et culturel montagnard
- .de l'urbanisation en continuité avec l'existant
- .de la maîtrise du développement touristique et du respect de la qualité des sites
- .de la protection des parties naturelles des rives des plans d'eau.

A noter que l'extension du refuge de Jean Collet devra faire l'objet d'une procédure spécifique, le règlement de la zone N ne permettant pas ce type de projet.

La consommation d'espace est réduite et maîtrisée par rapport au POS (devenu caduc en mars 2017). Le dimensionnement de l'urbanisation et l'objectif de création de logements sont compatibles avec le SCoT de la grande région de Grenoble.

Néanmoins, dans son avis, celui-ci entrera davantage dans le détail de cette compatibilité.

Les incidences du PLU sur le milieu physique, la gestion de l'eau et le patrimoine naturel sont également abordées. Aucun aspect négatif n'est relevé et les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales améliore les situations actuelle et passée.

La cinquième partie définit des indicateurs et modalités de suivi pour l'évaluation des résultats du PLU conformément à l'article R 151-4 du code de l'urbanisme.

Ils permettront, à l'aide de bilans réguliers, de suivre le nombre d'habitants accueillis, le nombre de logements créés et l'évolution de la consommation d'espace.

4.2 Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Celui-ci a été débattu et approuvé au sein du Conseil municipal le 25 mai 2018.

Le document développe les six orientations qui, pour certaines, sont illustrées par une carte explicative.

La synthèse de ces orientations ayant été fidèlement résumée dans le rapport de présentation, il serait redondant et fastidieux de les reprendre ici. Il convient donc de se reporter au paragraphe précédent 4.1 relatif au rapport de présentation.

4.3 Les orientations d'aménagement et de programmation

Les cinq orientations sont décrites avec précisions et simulées sur des vues aériennes avec report du cadastre. Avec l'implantation des constructions et des stationnements donnée à titre d'exemple, l'enjeu de ces OAP apparaît clairement.

Comme pour le PADD, les OAP ayant été reprises dans le rapport de présentation, il convient de se reporter au paragraphe précédent 4.1.

4.4 Le règlement

Le règlement écrit définit de façon classique les règles applicables dans chaque zone. Des dispositions détaillées avec quelques croquis permettent aussi d'aborder la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions et ainsi respecter le caractère du village et l'identité des hameaux.

Les documents graphiques comprennent un plan d'ensemble à l'échelle du 1/10.000^{ème}, 1 plan au 2.500^{ème} et 2 plans au 1/2.500^{ème} reprenant les parties urbanisées de la commune.

A ma demande quelques correctifs ont été apportés par le bureau d'études à certains plans afin d'en améliorer la lisibilité et la compréhension pour le public. Quelques corrections seront encore à apporter dans le document définitif.


Pour une meilleure compréhension, la cartographie des risques naturels est mise en parallèle avec le zonage du PLU.

Les plans sont renseignés avec les constructions nouvelles non cadastrées, les bâtiments d'élevage et leur périmètre de réciprocity, les granges pouvant changer de destination, les haies et espaces d'intérêt environnemental à préserver, les emplacements réservés et les secteurs à OAP, le secteur avec des logements sociaux imposés et le secteur à performance énergétique renforcée.

4.5 Les annexes

Le dossier compile les documents relatifs aux servitudes d'utilité publique, aux risques naturels, aux concessions minières et aux annexes sanitaires (eau potable et zonage d'assainissement). Avec les avis des personnes publiques associées, des compléments seront à prévoir.

5 – Avis des PPA, de la MRAe et de la CDPENAF

 *Mes commentaires ou analyses sont portées en italique.*

Liste des Personnes publiques associées (PPA) consultées ayant répondues :

- Préfet de l'Isère
- Direction départementale des territoires (DDT)
- Département de l'Isère (réponse hors délai)
- Communauté de communes du Grésivaudan
- Schéma de cohérence territoriale de la grande région de Grenoble (SCoT)
- Chambre d'agriculture de l'Isère
- Commune de Laval

PPA n'ayant pas répondues :

- Région Auvergne-Rhône-Alpes
- Réseau de transport d'électricité
- Chambre des métiers et de l'artisanat
- Chambre de commerce et d'industrie
- Commune de Saint-Mury-Monteymond
- Commune de Vilard-Bonnot
- FDSEA

La Mission régionale d'autorité environnementale (MARE) Auvergne-Rhône-Alpes et la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ont été consultées et ont transmis leur avis.

Le préfet de l'Isère a émis un avis favorable avec quelques réserves et observations :

Les réserves.

- Prise en compte des risques naturels. Il est demandé de compléter et d'adapter le rapport de présentation, les annexes, le règlement écrit et graphique en tenant compte d'éléments du PPRN, de la gestion de l'eau, des servitudes d'utilité publique.

- Assainissement. Des dispositions relatives à l'assainissement non collectif comme l'aptitude des sols, et à l'assainissement collectif comme la restriction à l'urbanisation dans l'attente de mise en conformité des stations d'épuration, doivent être rappelées dans le PLU.
- Protection des captages. Des périmètres sont à reporter et les annexes à compléter.
- Zones A et N. L'extension du refuge devra faire l'objet d'un STECAL et de l'avis de la CDPENAF.

☞ *Ces réserves, qui ne remettent pas en cause les orientations et dispositions du PLU, demandent cependant un travail minutieux de corrections et d'adaptations des différents documents du PLU.*

Je précise qu'en zone N un STECAL doit faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF et de la commission des sites.

Les observations.

- Compatibilité avec le SCoT. Le rapport de présentation doit davantage la justifier. La production de 38 logements sur 12 ans est compatible avec le SCoT, sous réserve de la vérification de la production passée entre 2013 (date d'opposabilité du SCoT) et 2019.
- Risques naturels. De petites corrections.
- OAP1. Une densité potentielle de ce secteur pourrait être indiquée.
- Assainissement non collectif. Quelques précisions à apporter.
- Annexes en zones A et N. Les règles du PLU sont cohérentes avec l'avis de la CDPENAF. Il conviendrait cependant d'apporter des précisions sur les extensions, les annexes, l'emprise au sol et la hauteur.
- STECAL. La surface de plancher est à remplacer par l'emprise au sol.
- Capacités de stationnement. L'inventaire est insuffisant et pourrait être complété. Des précisions sont aussi apportées sur les vélos.
- La réglementation des semis, plantations et replantations d'essences forestières doit figurer dans les annexes du PLU.

☞ *La prise en compte de ces observations améliorera le contenu du PLU et l'efficacité de sa mise en œuvre. L'observation relative à la compatibilité est à rapprocher de l'avis émis par le SCoT.*

Le département de l'Isère a répondu hors délai. Son avis est favorable et ses observations sont reprises pour information.

- Routes départementales. Le département rappelle des éléments de sa doctrine et demande à être associé dès la phase préopérationnelle des projets.
- Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR). Il pourrait être mentionné et repris.
- Espace naturel sensible. La trame relative aux espaces d'intérêt environnemental pourrait englober l'ENS du col des Mouilles.
- Patrimoine bâti. Des précisions manquent sur cette thématique.
- La réglementation des semis, plantations et replantations d'essences forestières doit figurer dans les annexes du PLU. Les périmètres interdits étant caducs depuis mai 2018, le département propose de mettre en œuvre, à la demande de la commune, la procédure de révision.

☞ *Les observations sur le PDIPR et sur l'ENS peuvent être reprises. Par contre, il me semble qu'à ce stade de l'élaboration du PLU, une approche patrimoine peut difficilement être approfondie.*

Même si la réglementation des boisements est une procédure indépendante de celle du PLU, la proposition du département est pertinente et serait bien entendue à envisager.

La communauté de communes du Grésivaudan a émis un avis favorable avec des réserves et des observations.

Les réserves.

- Emplacement réservé n° 17. Le bénéficiaire est la communauté de communes.
- Protection des captages. Les périmètres doivent être représentés sur les documents graphiques et les arrêtés préfectoraux mis dans les annexes.

☞ *Il convient de modifier l'ER n°17. Pour les captages, la réserve rejoint celle de l'Etat.*

Les observations.

- Tourisme. La communauté de communes est susceptible d'apporter une aide aux projets.
- Logement. Des précisions sont à apporter sur la servitude de mixité sociale.
- Eau et assainissement. Voir les corrections mentionnées.
- Transports. La communauté aborde les arrêts de transport en commun sécurisés qui peuvent être pris en considération dans les OAP.

Le SCoT de la grande région de Grenoble a émis un avis favorable au projet de PLU sous réserve de faire état dans le rapport de présentation du nombre de logements mis en chantier depuis la date exécutoire du SCoT (21 mars 2013) jusqu'à l'arrêt du PLU (2019). L'annexe de ce courrier rappelle les orientations du SCoT, l'identification de Ste-Agnès en tant que pôle local du Grésivaudan et l'obligation de compatibilité des choix opérés dans le PLU avec les orientations du SCoT.

Le PADD du PLU respecte le principe de limitation de la consommation d'espace en évitant notamment l'étalement de l'urbanisation sur les espaces agricoles, en maintenant une coupure entre les hameaux et en programmant l'urbanisation à l'intérieur des espaces potentiels de développement identifiés par le SCoT.

Le SCoT revient ensuite sur les objectifs de production de logements (au maximum 41 sur 12 ans) à justifier et à ajuster éventuellement avec la production de logements constatée entre 2013 et 2019. Sur la base de 700 m² en moyenne pour de l'habitat individuel et 350 m² pour d'autres formes d'habitat, le dimensionnement de l'enveloppe potentiellement urbanisable pour la commune de Ste-Agnès est de 3 ha au maximum. Le potentiel foncier identifié par la commune dans son PLU est donc compatible avec le SCoT.

Il est rappelé également la nécessité pour le Grésivaudan de produire plus de diversité dans les formes d'habitat en produisant 60% d'habitat intermédiaire et 40% d'habitat individuel isolé.

Par ailleurs le SCoT constate que les espaces préférentiels de développement identifiés dans le PLU sont compatibles avec le SCoT.

☞ *Sous réserve d'éventuels ajustements (après examen du nombre de permis de construire délivrés ces dernières années), le projet de PLU est compatible avec le SCoT. Des justifications plus précises restent à apporter dans le rapport de présentation.*

L'avis de l'Etat rejoint d'ailleurs celui du SCoT sur cet aspect essentiel de la compatibilité du PLU de la commune avec ce document de rang supérieur, le SCoT.

La chambre d'agriculture a émis un avis favorable assorti de réserves.

Elle constate l'effort de modération de la consommation d'espace.

- La « pastille » A relative au bâtiment accueillant du bétail au nord de la Bourgeat fait également partie d'un espace d'intérêt environnemental. De ce fait le règlement de la zone A applicable à ce secteur serait équivalent à celui de la zone Ap. D'une manière plus générale, il est demandé que les zones Ap et les espaces d'intérêt environnemental ne portent pas sur des bâtiments agricoles où des projets pourraient se développer.

- Pour affirmer la vocation agricole des alpages, un classement en zone A indicée aurait pu être utilisé.
- Au lieu-dit le Dos du Brave, la possibilité d'un changement de destination des 3 bâtiments agricoles en activité doit être supprimée.
- La chambre émet des réserves quant au repérage de haies au titre de l'article L 151-23 qui serait contraire à l'objectif de préservation de l'activité agricole.
- Lors de l'aménagement des emplacements réservés, il conviendra de veiller à la prise en compte de la fonctionnalité agricole des parcelles.
- Règlement de la zone A. Il est demandé d'autoriser les exhaussements et affouillements du sol, de porter la hauteur des constructions à usage agricole à 12 m avec des pentes de toit plus faibles et la suppression des plantations pour protéger des vues les aires de stockage.

☞ *La suppression de la trame espace d'intérêt environnemental sur la « pastille » A n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité environnementale du secteur. Par ailleurs, il ne me semble pas que d'autres bâtiments soient concernés. A vérifier.*

Un classement des alpages en zone A indicée aurait pu être envisagé. Le maintien du classement N indicé est cependant sans incidence sur la vocation et l'usage des lieux.

Le changement de destination des 3 granges au Dos du Brave doit en effet être supprimé. Il en est de même pour les autres granges identifiées sur la commune. Les dispositions de l'article L 151-11 2° du code de l'environnement ne sont pas respectées. Aucune justification n'est apportée dans le rapport de présentation et la CDPENAF n'a pas été saisie sur ce point particulier.

Le rapport de présentation, le règlement et les documents cartographiques devront être modifiés en conséquence.

Compte tenu du nombre très réduit de haies repérées, l'observation ne me semble pas pertinente.

Pour le règlement de la zone A, il est demandé d'examiner précisément les points évoqués.

Cependant, compte tenu de la topographie et des fortes identités visuelles de ce territoire, il me semble indispensable de maintenir des prescriptions pour l'intégration paysagère des aires de stockage. A l'occasion d'un projet, l'architecte conseiller de la commune peut être utilement consulté pour concilier fonctionnalités agricoles et prescriptions paysagères.

La commune de Laval a donné un avis favorable sans observation. Elle constate que ses remarques sur l'emplacement réservé du col des Mouilles et le taux de couverture d'énergie renouvelable ont été prises en compte.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes, après examen au cas par cas, a décidé que le projet d'élaboration du PLU de Sainte-Agnès n'était pas soumis à évaluation environnementale. Il n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine (décision du 18 octobre 2019 n°2019-ARA-KKU-1689).

La Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de sa séance du 19 septembre 2019 a émis un avis favorable.

- Les possibilités d'évolutions (extensions et annexes) des habitations situées en zones agricole ou naturelle ne doivent pas dépasser une emprise au sol totale de 200 m². Les extensions doivent être dans la continuité de la construction existante. La hauteur est à préciser.
- Le STECAL (Nt1) au col des Mouilles a pour objet la possibilité de réaliser une extension du bâti existant dans la limite de 100 m² de surface de plancher sur un niveau.

☞ *Le projet de PLU intègre ces dispositions. A vérifier l'aspect hauteur. Il convient par ailleurs de supprimer toutes références - notamment dans le rapport de présentation - au STECAL Nt2 qui a été abandonné.*

6 – Observations du public

Durant l'enquête, j'ai reçu plus d'une trentaine de personnes lors de mes permanences en mairie. La plupart des personnes connaissaient bien la démarche et avaient déjà participé à des réunions d'échanges avec le bureau d'études et la commune lors de l'élaboration de ce PLU.

Elles n'ont pas toutes souhaitées faire d'observation écrite sur le registre d'enquête. J'ai parfois retranscrit l'objet de leur visite.

Certaines souhaitaient simplement avoir quelques précisions de ma part sur les documents soumis à l'enquête, sur des dispositions du PLU ou sur la procédure.

31 courriers ou courriels et un livret émanant d'un « collectif » m'ont été adressés ou remis en main propre pendant les permanences. Pour plus de simplicité, j'utiliserai le terme « lettre », d'autant que des doublons me sont parvenus.

De manière exhaustive, je relate ci-après les observations recueillies, expurgées bien évidemment de tout procès d'intention ou calomnie.

☞ *Mes commentaires ou analyses sont portés en italique.*

- **Mr Durand Jean-Luc** (lettre n°1) demeurant à Beauregard dans la Drôme, possède une parcelle de 3000 m² en indivision cadastrée C1135 au hameau du Fay. Elle est classée dans le projet de PLU en zone agricole Ap. Il signale que cette parcelle de faible pente, avec les réseaux à proximité, n'est exposée à aucun risque et que la présence d'animaux créerait des nuisances pour le voisinage. Il demande le classement de cette parcelle en zone constructible.

☞ *Le classement de cette parcelle agricole hors de l'enveloppe urbanisée du hameau augmenterait de manière considérable les capacités d'accueil de la commune. Seule la partie nord de la parcelle (environ 500 m²) en extension de la Ua pourrait être envisagée.*

- **Me Dalban-Canassy Muriel** résidant au hameau de la Gorge constate qu'une partie seulement de sa parcelle 1374 est classée en zone Ua. Elle souhaite que le petit triangle situé au nord-est de sa parcelle, classé en zone N, soit constructible afin de réaliser un garage à proximité immédiate de sa maison d'habitation.

☞ *Le zonage peut évoluer en ce sens. Le projet de construction devra prendre en compte la proximité d'un secteur de risque naturel.*

- **Me Garcier Annie** (lettre n°2) demeurant à Meylan, est propriétaire d'une maison sur un terrain cadastré C1136 au hameau du Fay et classé en zone Ap. Elle estime que tous les critères sont réunis pour un classement de ce terrain en zone constructible.

☞ *Le terrain n'était pas précédemment constructible, puisque la commune depuis la caducité de son plan d'occupation des sols relevait du règlement national d'urbanisme. Par ailleurs, l'ancien document d'urbanisme n'avait pas intégré les évolutions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme. De ce fait de nombreuses dispositions étaient devenues illégales. L'intégration de la parcelle avec cette construction à l'écart du périmètre bâti n'est pas envisageable compte tenu des quotas de développement que la commune doit respecter. Il est rappelé que le règlement de la zone Ap permet de faire évoluer la construction (annexe et extension possibles).*

- **Mr Dolomieu**, habitant le hameau de la Bourgeat, projette une construction à l'angle nord-ouest de la parcelle 120, en aval de la route départementale. Lors de notre entrevue a également été évoqué le devenir et l'entretien d'une importante grange située en zone Ua sur la parcelle 119.

☞ *Le zonage pourrait être étendu d'environ 500 m² dans ce secteur. Quant à la grange, qui ne fait pas l'objet d'une observation, un véritable projet intégrant de la mixité sociale serait à réfléchir dans les années à venir en partenariat avec la collectivité.*

- **Mr et Me Carvin Jean et Thérèse** (lettre n°3) habitants Ste-Agnès souhaitent que la parcelle A470 mitoyenne de plusieurs habitations au lieu-dit Mont Gouyard soit constructible. Une route privée dessert déjà les constructions voisines et les réseaux sont à proximité.

☞ *La parcelle est trop vaste pour être classée en zone urbaine. Seule une extension d'environ 500 m² de la zone Ua dans l'angle sud de la parcelle 470 pourrait s'envisager.*

- **Mr Dolomieu** (lettre n° 4), résidant au Versoud, est opposé à l'emplacement ER1 tel que représenté actuellement sur le plan. Il est destiné à améliorer la desserte des terrains agricoles situés en amont du hameau de la Bourgeat. Il propose une modification du tracé et demande que les parcelles 80 et 734 soient constructibles.

☞ *La desserte des terrains agricoles en amont du hameau de la Bourgeat se fait actuellement par un chemin très pentu avec un virage très prononcé entre des constructions existantes qui ont été réhabilitées. Cet accès historique est dangereux et ne répond pas aux caractéristiques d'une desserte agricole motorisée d'aujourd'hui. L'emplacement réservé ER1 qui emprunte une portion de voie privée déjà existante est donc une approche intéressante.*

Par contre un examen de son tracé est à envisager pour un calage plus précis de l'ER1, éventuellement plus en aval de la parcelle 80. Voir aussi l'observation de Me Emieux propriétaire d'une parcelle voisine souhaitant que son chemin privé ne soit pas déplacé et modifié avec cette réalisation et l'observation de Mr Terrier.

La parcelle 80 est déjà en zone Ua. Par contre la parcelle 734 doit rester en zone A compte tenu de sa localisation et de l'absence d'accès et d'équipements.

- **Me Raymond Monique**, habitante de Ste-Agnès, s'oppose globalement au projet de PLU qui comporte beaucoup trop d'incohérences.

- **Mr et Me Bois Henri**, demeurant à Ste-Agnès, sont contre ce PLU qui défigure le village et restreint l'esprit de liberté et du bien vivre en montagne.

- **Me Emieux Jocelyne**, habitante du hameau la Bourgeat, est propriétaire de la parcelle 79 concernée par l'ER1 pour la réalisation d'une desserte agricole. Elle n'est pas opposée à ce que le chemin privé devienne communal, mais sans élargissement et déplacement du tracé actuel. Elle souhaite aussi que la partie sud-ouest de la parcelle 79, en aval de l'ER1, classée en zone Ua devienne agricole.

☞ *La problématique de cette nouvelle desserte agricole est à rapprocher de l'observation précédente de Mr Dolomieu et de la nécessité d'un calage plus précis du tracé.*

La partie de la parcelle 79 peut être classée en zone A.

- **Mr et Me Marques Joël et Annick**, exploitants agricoles au lieu-dit la Ville signalent qu'un de leurs enfants souhaiterait construire un bâtiment agricole sur la parcelle agricole n° 145 au lieu-dit « Côte Béarde des Mouillai ». Par ailleurs, à la Ville ils souhaiteraient un agrandissement de la zone constructible sur la parcelle 342.

☞ *La parcelle 145 fait partie d'un tènement compris dans un secteur à forts enjeux paysagers. Le classement en zone agricole protégée est justifié. Ce projet agricole n'aurait par ailleurs jamais été évoqué jusqu'à ce jour par les représentants de la profession associés à l'élaboration du PLU. Cependant la réalisation d'un tel projet est tout à fait possible, avec un moindre impact paysager, en aval de la route sur la grande parcelle agricole où des bâtiments et installations agricoles sont déjà présents.*

Il conviendra d'évoquer le plus en amont possible ce projet avec la consultance architecturale et paysagère de la commune. La fonctionnalité du bâtiment, son accès en aval de la route ainsi que son intégration dans le site pourront être ainsi approfondis.

La parcelle 342 est déjà concernée par une extension de la zone Ua. Dans l'optique préconisée d'une modération indispensable de la consommation foncière par logement, cette extension est en mesure d'accueillir 2 logements.

- **Mr Steiger Marc et Me Hadou Sophie** (lettre n°5), habitants Ste-Agnès, contestent l'emplacement réservé ER7 qui touche leur parcelle 53 au hameau du Mollard et empiéterait leur assainissement individuel. En cas d'aménagement du carrefour du chemin du Cloudy, objet de l'ER7, ils demandent la prise en charge du déplacement du champ d'épandage et le rétablissement de la clôture. Ils ne comprennent pas la logique des aménagements de sécurité proposés (boucle à sens unique du Mollard avec des « garages » le long de la voirie...). Enfin sont formulées des remarques générales restrictives et contraignantes qui augmenteraient le coût de la construction et seraient un frein à de nouvelles installations. La densification engendrerait des nuisances et conflits de voisinage...

☞ *Ce carrefour objet de l'ER7 fait partie des accès dangereux sur la route départementale repérés par les services du Conseil départemental. A ce titre l'amélioration de la sécurité de cette intersection est souhaitable. L'emprise de quelques m² de cet ER7 est très modeste et n'affectera pas je pense lors de sa réalisation le système d'assainissement individuel existant.*

Par ailleurs, il n'y a pas de mise en sens unique de la voirie. Les emplacements des « garages » de croisement avec identification d'un ER sont donc justifiés.

- **Mr Beitone**, habitant le hameau de la Perrière souhaite que sa parcelle n° 543 ? soit constructible. Observation orale que j'ai recueillie.

☞ *Cette parcelle en zone agricole est à l'écart des zones bâties.*

- **Mr Robert Christophe** sollicite une parcelle constructible parmi celles qu'il détient en propriété au hameau du Fay (n° 458, 459, 461, 462, 463, 464, 480). Observation orale que j'ai recueillie.

☞ *Ces parcelles en zone agricole ou naturelle sont en dehors des périmètres d'urbanisation délimités.*

- **Mr Lebreton Pierre et Me Hamelin Josiane** (lettre n°6), résidant au hameau du Fay, proposent une autre démarche avec de vastes zones à urbaniser où les constructions, tout en respectant les dispositions constructives du PLU, se réaliseraient au gré des souhaits des propriétaires. Plus précisément, ils sollicitent le classement partiel de la parcelle 1463 (anciennement 1429) en zone constructible.

☞ *Ces nouvelles règles d'urbanisme prônant la généralisation du mitage ne sont pas encore inscrites dans le code de l'urbanisme...*

Même si la parcelle 1463 dispose d'un accès et d'un sol favorable à l'assainissement individuel, elle est située à l'écart du périmètre urbanisable du hameau.

- **Me Zorzan Gertrude**, demeurant à Ste-Agnès estime que sa parcelle plate n° 1433 au hameau du Fay présente toutes les caractéristiques pour être classée en zone constructible.

☞ *Le classement de la totalité de la parcelle en zone Ua n'est pas envisageable. Par contre le classement en zone constructible de la partie nord de cette parcelle, le long de la voirie, pourrait être envisagé.*

- **Mr Sachet Joël et Me Bœuf Ginette** du hameau du Freynet estiment qu'un tel PLU trop restrictif fera fuir les jeunes du pays et favorisera la friche et l'envahissement de la forêt dans tous les hameaux, d'autant que les agriculteurs de montagne se font rares.

- **Me Perrot Sandrine**, propriétaire aux hameaux du Fay et de la Gorge est contre ce projet de PLU jugé politique... ainsi que le classement en zone N de sa parcelle construite n° 362 à la Gorge.

☞ *Le PLU est par définition un projet politique. Je pense que l'observation voulait signifier que le PLU avait été élaboré arbitrairement, en fonction de la personne...*

Ce classement en zone N ne pénalise nullement sa construction (extension et annexe possibles). Même si cela n'apporte rien de particulier, une extension de la zone Ua pourrait cependant être envisagé sur la parcelle 362 jusqu'à l'aplomb de l'habitation.

- **Mr Ducote Julien et Me Platgirod Christèle**, habitants du hameau de la Perrière sont satisfaits de ce projet de PLU. Ils souhaitent que pour l'aspect des toitures prévu dans le règlement, des aménagements soient envisagés pour les extensions et que les types de lucarnes de toits soient détaillés.

☞ *L'aspect des toitures du règlement est à compléter avec des adaptations possibles en cas d'extension de la construction. L'aspect des lucarnes doit s'inspirer de la typologie observée dans l'habitat traditionnel local.*

- **Mr Heusch Jean-Paul**, du hameau de la Gorge, est propriétaire des parcelles 1259 et 316 classées en zone rouge du PPRN et en zone N au PLU. Il imagine qu'un classement en zone Ua de ces parcelles lui permettrait de reconstruire dans un secteur de « moindre risque » des bâtiments très menacés qui pourraient être démolis.

☞ *Ces « arrangements » ne sont pas envisagés et possibles en zone rouge du PPRN.*

- **Me Gros Aimée** (lettre n°8), habitante du hameau de la Faure est contre ce PLU restrictif avec des normes trop contraignantes qui vont à l'encontre des spécificités de la commune.

- **Mr Francoz Jean et Me Rey Danielle** (lettre n° 9), de Ste-Agnès, considèrent que le PLU est un très bon projet qui répond aux objectifs du SCoT et de l'ensemble de la réglementation avec une agriculture qui peut continuer à s'exercer. Ils estiment que l'étroitesse des accès ne permet pas une circulation en sécurité d'un grand nombre d'habitants et que les réserves foncières au bord de certaines routes (plates-formes de croisement par ex) sont judicieuses.

- **Me Gau Raymonde** (lettre n° 10), de Ste-Agnès, souhaite que la parcelle 370 au hameau du Mas soit en zone constructible.

☞ *Cette parcelle est dans une rupture d'urbanisation entre les hameaux et n'a ni accès, ni équipements.*

- **Mr Gau Patrice** (lettre n° 11), de Ste-Agnès, pense qu'une partie de sa parcelle 549 au hameau de la Perrière, le long de la route, entre les deux maisons existantes et au delà du périmètre de réciprocité de l'exploitation agricole existante pourrait être constructible.

☞ *Il convient d'examiner plus précisément cette petite bande de terrain, notamment en terme de topographie et d'accessibilité directe depuis la route départementale.*

- **Me Thévenon Monique** (lettre n° 12 non datée), habitante du hameau de la Ville, est contre ce PLU qui n'est pas fait pour les gens du pays.

- **Mr Rosset Boulon Etienne** (lettre n°13 datée du 30 janvier 2019 !), du hameau de la Perrière, est contre l'emplacement ER 11 (stationnement et point d'apport volontaire) sur sa parcelle 539. Il pourrait être localisé ailleurs. Il s'étonne que sa parcelle 540 ne soit pas constructible.

☞ *La date de ce courrier ne correspond pas à la période d'enquête ?*

Compte tenu de la problématique circulation/stationnement extrêmement prégnante sur la commune, cet ER 11 me semble pertinent. A voir si des considérations techniques imposent cette localisation ou si une autre proposition peut-être envisagée ?

La parcelle 540, de grande surface, est hors du périmètre urbanisé du hameau. A priori des capacités d'intensification de la construction sont encore possibles sur la parcelle 539.

- **Mr Rebuffet Alfred** (lettre n° 14) est contre ce projet de PLU. Les hameaux devraient être reliés et les dents creuses seront difficiles à construire. Un certain nombre de dispositions ne lui semblent pas pertinentes (orientation, interdiction des constructions en rondins, haies...).

- **Mr Papet Jean** (lettre n° 15) du hameau de la Ville, n'exploite plus sur le plan agricole la parcelle 373 située au hameau du Mas et souhaite qu'elle soit constructible.

☞ *Cette parcelle fait partie d'une coupure à l'urbanisation renforçant l'identité des hameaux. Cette orientation est inscrite dans le PADD.*

- **Mr et Me Avenier-Broche** (lettre n° 16) n'exploitant plus la parcelle 277 située au lieu-dit Grand Chavon souhaite qu'elle devienne constructible.

☞ *Cette parcelle isolée est classée en zone A, dans un secteur d'intérêt environnemental.*

- **Me Soulier Pascale** (lettre n°17) de Ste-Agnès, propose un autre emplacement réservé (zone de croisement) dans la partie haute du chemin de la Colombière, secteur encore moins large que la partie basse.

☞ *Cette proposition est intéressante et complète l'aménagement cohérent de cette voirie.*

- **Me Monnier Solange et Mrs Bernard Michel et René** (lettre n°18). Ces habitants de la Combe-de-Lancey souhaitent que la parcelle 347 située au Mas/la Ville soit classée partiellement constructible. Les demandeurs joignent des accords amiables anciens avec la commune pour aménager les abords et l'accès au presbytère.

☞ *Ces considérations sont sans incidence sur le classement de ce terrain. Cette vaste parcelle à forts enjeux paysagers est en zone Ap et fait partie d'une coupure à l'urbanisation renforçant l'identité des hameaux. Ces orientations sont inscrites dans le PADD.*

- **Me Mars Estelle** (lettre n° 19) de Ste-Agnès relate (à sa manière) notre entretien lors de son passage à ma première permanence. Elle trouve que ce PLU présente de nombreux défauts et incohérences (stationnement, toit-terrasse, bardage...) et **que l'OAP2 n'est pas réalisable.**

☞ *Le paragraphe relatif au stationnement en zone A, sans objet, est à supprimer (page 49 du règlement).*

- **Me Chiappa Rachel** (lettre n° 20) signale qu'un certain nombre de constructions sont situées en zones A et N. Une liste de points sont à son avis incohérents (dents creuses, 700 m² de foncier par logement, habitat groupé, assainissement, recul par rapport aux voies, gabarit, OAP ...). Le PLU doit être complètement revu.

☞ *Le règlement des zones A et N prévoit la possibilité d'évolution des constructions existantes (extension et annexe). La CDPENAF a d'ailleurs donné son avis sur ce sujet.*

- **Mr et Me Cavigioli** (lettre n°21) résidant à Ste-Agnès estiment que l'équilibre habitat, ruralité et respect de l'environnement constaté sur la commune est fragile et peu compatible avec une augmentation significative du parc immobilier ; les ressources et structures existantes sont limitées (écoles, voirie, parcelles agricoles économiquement exploitables...). Le projet de PLU est satisfaisant et à adopter en l'état.

- **Mr Gros Bernard** (lettre n° 22) de Ste-Agnès fait part de son désaccord avec le PLU.

- **Me Cavigioli Liliane** (lettre n° 23) de Ste-Agnès considère le projet de PLU intéressant et à approuver en l'état.

- **Mr Mars Cédric** (lettre n° 24) résidant au hameau de la Gorge est opposé à ce PLU inapproprié et irréalisable (relief, accessibilité de certains terrains). Le réseau pluvial et d'assainissement est partiellement erroné.

- **Mr Escudo Albert** (lettre n° 25) du hameau de la Perrière est contre ce PLU restrictif avec des normes trop contraignantes...

- **Me Serre Fanny** (lettre n° 26) habitante du hameau de la Perrière souhaiterait des éclaircissements sur des règles constructives inscrites dans le PLU (bardages, fenêtres, teintes de toiture, teintes de matériaux...). Pour le bâti ancien, les réhabilitations ne peuvent pas se faire à l'identique...

☞ *Avec la consultance architecturale et paysagère, mise en place par la commune en partenariat avec le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement - CAUE, peuvent être abordés sereinement les approches paysagères et les aspects qualitatifs de la construction. Tout habitant de la commune ayant un projet, ou une intention de projet, est invité à prendre contact avec l'architecte conseiller.*

Cette pédagogie et ce dialogue sont naturellement à établir le plus en amont possible d'un projet, qu'il soit une construction neuve ou une réhabilitation.

- **Mr Massy Michel** (lettre n° 27) constate que la commune **de Ste-Agnès n'a pas de centre vivant** et que le PLU est restrictif au détriment des jeunes du pays.

- **Mr Martin Rémi** (lettre n° 28) estime que les enfants du pays n'ont pas été pris en considération et que les explications pour préserver l'identité des hameaux sont ridicules.

- **Mr Terrier Denis** (lettre n° 29), résidant à la Bourgeat, se réjouit de la manière dont est exploitée la grande surface agricole qui domine le hameau et qui n'a pas vocation à être modifiée (pâturage/stabulation/fourrage). Il estime que le chemin de desserte actuel n'est pas inadapté par rapport aux besoins. Il craint qu'un nouvel accès modifie le mode d'exploitation agricole de ce secteur avec des engins plus conséquents pouvant « exporter » la production fourragère du site. S'il est prouvé que le virage au nord-est de sa maison (parcelle 770) pose problème, il s'engage à céder du terrain pour l'élargissement ainsi que de casser l'angle au pied de la maison 103. Il estime aussi que le passage de gros engins chargés ne peut qu'engendrer de gros problèmes à la structure de la maison. La pente du chemin actuel a été aménagée et pourrait encore l'être. Il évoque ensuite les aspects techniques de ce nouvel accès (tourne à gauche en venant de la Bourgeat, franchissement du talweg, problème paysager...). Selon lui le projet pourrait être retiré et reconsidéré ultérieurement.

☞ *Ce projet a déjà donné lieu à des observations (voir plus haut). Je rappelle que l'identification d'un emplacement réservé ne signifie pas la réalisation immédiate du projet à cet endroit. L'ER est un outil d'aménagement qui préserve l'avenir et qui peut être éventuellement abandonné ultérieurement si d'autres solutions ou hypothèses apparaissent. Je pense que c'est dans cet esprit qu'il faut le maintenir, en mieux précisant son tracé, et expliquer dans le PLU cette ouverture du champ des possibles.*

- **Me Blanc-Coquand Bernadette** (lettre n° 30) résidant à Ste-Agnès signale son désaccord avec le projet de PLU.

- **Mr Blanc-Coquand Claude** (pièce n° 31), ancien maire de la commune, a remis un livret avec 7 pages compilant des remarques disparates et 12 pages rassemblant des signatures qui seraient opposées au PLU. Ce projet serait inapplicable techniquement et financièrement. Il demande au commissaire enquêteur d'émettre un avis défavorable et au préfet d'annuler ce PLU.

☞ *Cet étonnant et surprenant démarchage à domicile en porte à porte a permis de recueillir environ 170 signatures de personnes qui n'ont, pour la plupart, certainement pas analysé ainsi ce PLU. Ce « complot » revanchard traduit une détermination à décrédibiliser le projet de PLU et ses auteurs. A mon sens la manœuvre est bien maladroite et peu crédible.*

- **Maître Poulet-Mercier-L'Abbé Marjolaine** (lettre n° 32), avocat à Grenoble, conseil de Mr Blanc-Coquand Claude propriétaire de la parcelle n° 243 au hameau du Mollard. Cette requête de 11 pages, non évoquée par l'ancien maire lors de sa visite à la dernière permanence que j'ai tenue, a été déposée par messagerie électronique quelques minutes avant la clôture de l'enquête.

Avec ce passage en revue de tout le dossier du projet de PLU, sont évoqués les points suivants :

- . l'insuffisance du rapport de présentation (caractère erroné du rapport de présentation, imprécision des choix retenus, information sur l'assainissement, informations fausses sur la forêt...)
- . l'incohérence des dispositions du règlement et des objectifs du PADD
- . l'incohérence des règles issues du règlement (notamment règles de recul...)
- . l'incompatibilité entre la délimitation des secteurs constructibles et les risques naturels
- . l'erreur manifeste d'appréciation et l'erreur de droit, à la délimitation de la parcelle en zone agricole
- . l'ouverture insuffisante à l'urbanisation.

Il note l'absence de l'avis de la CDPENAF.

En conclusion, est sollicité le classement de la dite parcelle en zone urbaine.

☞ L'avis de CDPENAF (que j'ai paraphé) est bien présent dans le dossier soumis à l'enquête publique.

En fait, cette longue requête tente de démontrer que le projet de PLU « ne tient pas la route » et, par voie de conséquence, le classement en zone agricole de la parcelle B243.

Sans rentrer dans un quelconque esprit de polémique, quelques points méritent cependant d'être précisés.

Le plan d'occupation des sols antérieur, souvent cité en exemple, ne peut aucunement être une référence pour l'élaboration du PLU. En effet, depuis la date de sa caducité en mars 2017, le POS n'existe plus. C'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui a pris le relais. A noter aussi que le POS n'était déjà pas en conformité avec les dispositions de la loi Montagne de 1985 (préservation des espaces liés au maintien et développement des activités agricoles, urbanisation maîtrisée en continuité des bourgs...)

Par ailleurs, cet ancien document d'urbanisme (approuvé en 1991) n'avait pas non plus évolué pour intégrer les très nombreuses nouvelles avancées législatives et réglementaires en matière d'urbanisme (lois SRU de 2000, ENE de 2010, Alur de 2014...). De ce fait de nombreuses dispositions étaient devenues illégales ou inapplicables.

Il n'y a donc pas de « droits acquis » en la matière.

Enfin, il n'est nullement fait référence au SCoT approuvé de la grande région de Grenoble et de l'obligation de compatibilité des choix opérés dans le PLU avec les orientations du SCoT.

Ce document de rang supérieur s'impose à la collectivité dans un rapport de compatibilité.

Le PLU respectant :

- . le principe de limitation de la consommation d'espace en évitant notamment l'étalement de l'urbanisation sur les espaces agricoles (maintien de coupures entre les hameaux et programmation de l'urbanisation à l'intérieur des espaces potentiels de développement)
- . les objectifs de production de logements (au maximum 41 sur 12 ans)
- . le dimensionnement de l'enveloppe potentiellement urbanisable qui doit être de 3 ha au maximum (base 700 m² en moyenne pour de l'habitat individuel et 350 m² pour d'autres formes d'habitat),

l'Etat et le SCoT ont émis un avis favorable sur la compatibilité du projet de PLU de la commune avec le SCoT.

En conclusion, compte tenu de la localisation hors des périmètres urbanisés du hameau de la parcelle B243 d'une superficie d'environ 1600 m², je ne propose pas de changer le classement de cette parcelle déjà support d'une construction.

Conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet de plan local d'urbanisme de Sainte-Agnès

Le projet

Sans document d'urbanisme opposable aux tiers, la commune est actuellement régie par le règlement national d'urbanisme.

Compte tenu des caractéristiques propres de Sainte-Agnès, commune de montagne sous fortes influences périurbaines, la collectivité a souhaité se doter d'un document d'urbanisme répondant aux enjeux locaux et affichant une vision à moyen terme du développement maîtrisé de son territoire.

Le projet présenté a pour objet :

- de préserver la qualité du territoire rural et montagnard de la commune
- de renforcer la dynamique démographique et les bonnes conditions d'accueil de la population
- de modérer la consommation d'espace et structurer le développement
- de promouvoir et encourager le développement économique
- de prévenir les risques naturels et gérer les eaux pluviales
- de maîtriser les dépenses énergétiques et sensibiliser au développement durable.

Les orientations de ce projet d'aménagement et de développement durables (PADD) se déclinent à travers les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement et son zonage avec notamment :

- la pérennisation de l'activité agricole, la préservation du paysage et l'identité des hameaux, le maintien de la biodiversité
- la maîtrise du rythme de construction et la diversité des formes d'habitat
- la limitation de la consommation foncière avec l'utilisation des « dents creuses », l'extension de l'urbanisation en périphérie immédiate des zones construites, la réhabilitation du bâti existant, la réalisation d'opérations d'habitat groupé
- l'amélioration énergétique des constructions anciennes ou à réhabiliter et la mise en œuvre de l'énergie solaire
- ...

L'enquête

Ainsi qu'il a été dit dans le rapport ci-joint, l'enquête publique relative au projet de plan local d'urbanisme de la commune de Sainte-Agnès, que j'ai conduite conformément à l'arrêté municipal du 06 novembre 2019, s'est déroulée du 03 décembre 2019 au 03 janvier 2020.

De bonnes conditions ont été réunies pour recevoir le public. Une trentaine de personnes se sont déplacées pour venir me rencontrer lors de mes permanences en mairie. La plupart des personnes connaissaient bien la démarche et avaient déjà participé à des réunions d'échanges et/ou de concertation avec le bureau d'études et la commune.

Certaines souhaitaient simplement avoir quelques précisions de ma part sur les documents soumis à l'enquête, sur des dispositions du PLU ou sur la procédure.

Elles n'ont pas toutes souhaitées faire d'observation écrite sur le registre d'enquête, notamment lorsqu'elles adhéraient au projet ou n'avaient pas d'intérêt particulier à faire valoir.

C'est assez habituel dans ce genre d'enquête où l'adhésion ne se manifeste que discrètement par rapport au mécontentement qui se cristallise plus spontanément.

Pour d'autres personnes qui ont consigné des remarques, il s'agissait principalement de solliciter des terrains constructibles ou de remettre en cause un emplacement réservé ou simplement de s'opposer par principe au PLU.

Parmi la trentaine de courriers, je citerai le recueil d'un certain nombre de signatures d'opposition au PLU. Il s'agissait en fait d'une démarche manifestement téléguidée cherchant à décrédibiliser le contenu du projet de PLU et ses auteurs et influencer ainsi le commissaire enquêteur dans la rédaction de son avis final.

D'une manière générale, de nombreux habitants très attachés à leur cadre de vie approuvent cette politique de dynamisation maîtrisée de leur commune qui ne dispose que de peu de services et d'un réseau routier inadapté à une augmentation significative de la circulation.

Au-delà de ce constat partagé, nombre de propriétaires fonciers souhaiteraient quand même que leurs propres terrains soient constructibles.

Cette contradiction n'est pas l'apanage de la commune de Sainte-Agnès. Elle est particulièrement prégnante dans toutes les communes du Balcon de Belledonne et plus largement dans toutes les zones sous influence périurbaine où la spéculation foncière est généralisée.

Conclusions et avis motivé

- Après avoir effectué une visite des lieux
- après avoir entendu les observations du public venu lors de mes permanences
- après examen des observations écrites consignées dans le registre d'enquête publique ou reçues en mairie
- après analyse du dossier de projet du PLU
- après avoir examiné l'avis des personnes publiques associées, notamment celui de l'Etat et du SCoT
- après avoir pris connaissance du courrier de la Mission régionale d'autorité environnementale
- après avoir pris connaissance de l'avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
- après avoir rencontré les chargé.e.s de planification de la Direction départementale des territoires et le maire de la commune
- après avoir pris acte des éléments apportés en réponse par la commune au procès verbal de synthèse,

Je fais l'analyse suivante :

- le projet de PLU découle d'un choix de la municipalité visant à porter des projets précis répondant à des enjeux et problématiques spécifiques à la commune ; en ce sens, il répond aux prérogatives que lui assigne le code de l'urbanisme
- le projet est conforme aux orientations fixées notamment par les lois SRU, ENE, Alur, mais aussi par la loi Montagne de janvier 1985
- le projet préserve les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles et pastorales et protège le patrimoine naturel et la biodiversité
- le projet s'avère compatible au cadre déterminé par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la grande région de Grenoble, exécutoire depuis le 21 mars 2013, avec notamment :
 - . une maîtrise du rythme de construction de logements (prolongeant le rythme constaté ces dernières années)
 - . une diversification des formes d'habitat

. une utilisation économe de l'espace en évitant l'étalement urbain, en maintenant des coupures entre hameaux, en utilisant les dents creuses, en favorisant la réhabilitation de l'existant...

Ce PLU, à l'échelle locale, s'insère dans une stratégie foncière cohérente avec celle du SCoT.

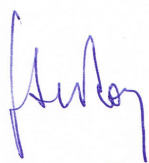
- le projet prend en compte les aspects risques naturels et assainissement
- le projet incite à l'augmentation des performances énergétiques des constructions
- le projet introduit des règles constructives permettant une meilleure intégration des constructions dans le paysage et le bâti existant
- le projet aborde l'amélioration de la sécurité des déplacements.

J'ai cependant noté :

- des insuffisances rédactionnelles, des actualisations à envisager, des corrections et des compléments à apporter dans le dossier définitif ainsi que des reports à prévoir sur les documents graphiques (captages...) ou des représentations des risques à supprimer
- des annexes à compléter (servitudes, risques naturels, assainissement, captages, réglementation des boisements...)
- une erreur à corriger en supprimant le classement en zone A de la parcelle support de l'usine hydroélectrique en limite de Villard-Bonnot
- des explications à apporter sur le nombre de constructions réalisées depuis la date d'approbation du SCoT et des précisions à développer sur l'aspect compatibilité du projet de PLU avec les dispositions du SCoT
- le changement possible de destination des granges identifiées en zone agricole à abandonner
- des éclaircissements ou des précisions à apporter sur les emplacements réservés (notamment l'ER1) et la création d'un nouvel ER
- une spéculation foncière, renforcée par la situation périurbaine de la commune, se manifestant par des insatisfactions des intérêts privés de certains propriétaires souhaitant un classement de leur terrain en zone constructible
- une méconnaissance réelle pour certains, mais de circonstance pour d'autres, de l'obligation de compatibilité des choix opérés dans le PLU avec les orientations du SCoT, document de rang supérieur qui s'impose à la collectivité
- quelques demandes d'ajustements du zonage sur des parties de parcelles limitrophes de zones U qui pourraient être envisagées
- ...

Dans ces conditions et compte tenu de tout ce qui précède, j'émet un **avis favorable** au projet de PLU de la commune de Sainte-Agnès soumis à la présente enquête, en l'assortissant néanmoins des observations émises ci-dessus ou mentionnées dans mon rapport ainsi que celles formulées par les personnes publiques associées.

Le 15 janvier 2020



Le commissaire enquêteur
Jacky Roy

Pièces jointes

- 1 à 3 - Délibérations relatives au PLU
- 4 - Arrêté relatif à l'enquête
- 5 à 6 - Annonces dans la presse
- 7 - Certificat d'affichage et photos
- 8 - Site Internet de la commune
- 9 - PV de synthèse
- 10 - Lettre en réponse