

DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE DE LA MURETTE

# Modification n°1 du PLU

## Enquête publique

du 4 au 21 novembre 2024

Modification de droit commun  
au titre des articles L153-41 à 44 du code de l'urbanisme et  
L123-2 et suivants du code de l'environnement

---

## Rapport du commissaire enquêteur

---

Arrêté d'ouverture d'enquête publique n°24-10-01 du 11 octobre 2024  
Dossier E240145/38 du Tribunal administratif

Le commissaire enquêteur : Michel Puech

# SOMMAIRE

<b>1. PRESENTATION DU PROJET</b>	<b>3</b>
1.1. Objet de l'enquête	3
1.2. Objectifs du projet	3
1.3. Le contexte réglementaire et la procédure	4
<b>2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	<b>4</b>
2.1. Dispositions administratives préalables	4
2.2. Prise de connaissance du projet	4
2.3. Information du public	5
2.4. Composition du dossier soumis à enquête	5
2.5. Accès au dossier	5
2.6. Remarques durant l'enquête publique	6
2.7. Démarches à l'issue de l'enquête	6
<b>3. RESUME DES OBSERVATIONS</b>	<b>7</b>
3.1. Observations inscrites sur les registres	7
3.2. Avis des personnes publiques associées et des collectivités	11
3.3. Avis de la MRAe	12
<b>4. ANALYSE THEMATIQUE</b>	<b>13</b>
4.1. Diffusion de l'information	13
4.2. Approbation ou non du projet	13
4.3. Dessertes difficiles	14
4.4. Imperméabilisation et ruissellement	16
4.5. Des réseaux insuffisants	17
4.6. Maintien des espaces verts / impact faune flore / cadre paysager	18
4.7. Collecte des ordures ménagères	19
4.8. Densité et mixité sociale	20
4.9. Architecture	21
4.10. Monuments historiques	23
4.11. Emplacements réservés	23
4.12. Préservation des murs et murets	24
4.13. Rappel des remarques de forme pointées par les personnes publiques associées	24
<b>5. CONCLUSIONS</b>	<b>25</b>
<b>6. ANNEXES</b>	<b>25</b>

# 1. PRESENTATION DU PROJET

---

## 1.1. Objet de l'enquête

Afin de faire évoluer son PLU, approuvé le 3 mars 2016, la commune de La Murette a engagé la modification n°1 de son PLU. Elle a été prescrite par un arrêté municipal en date du 1 juin 2023.

## 1.2. Objectifs du projet

Le projet vise principalement à réétudier le contenu des OAP de façon à faciliter l'émergence des projets d'urbanisation, de faire évoluer certaines dispositions du règlement écrit, d'ajuster règlement graphique et de rectifier quelques erreurs. Ces évolutions **ne remettent pas en cause l'économie globale** du PLU de 2016.

Toutefois pour être complet, il s'agit de :

1. Faire évoluer les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), notamment :
  - En intégrant des principes d'aménagements communs aux différentes OAP qui concernent la gestion des eaux pluviales, le développement des stationnements visiteurs via des aménagements perméables et l'intégration des éléments techniques (ordures ménagères, coffrets électriques et boîte aux lettres) de façon regroupée.
  - OAP n°1 « La Rondière » : en réduisant le périmètre, en ajustant les principes et le schéma de manière à modifier les accès et la densité de logements, tout en réaffirmant la nécessité de préserver les arbres présents et en ajoutant la réalisation d'un espace commun de convivialité.
  - OAP n°2 « Le Boulord » en ajustant le schéma de manière à améliorer l'intégration du projet en particulier au regard de son insertion dans le périmètre de protection des monuments historiques, notamment en supprimant la servitude de pré-localisation de voirie.
  - OAP n°3 « Le Grand Arbre » en réduisant le périmètre, en ajustant les principes et le schéma de manière à améliorer l'intégration du projet et la mobilité. En augmentant la densité de logements dans ce secteur proche du centre bourg.
  - Enfin, le projet prévoit un phasage (délai d'un an pour ouvrir un nouveau secteur à compter de la date de délivrance du permis d'aménager).
2. Faire évoluer le règlement graphique, en :
  - OAP n°3 « Le Grand Arbre » En créant un emplacement réservé n°3 dans l'objectif de prévoir une continuité du cheminement modes doux entre le futur quartier et le chemin de Mayen.
  - OAP n°1 « La Rondière » en ajoutant une servitude de cheminement modes doux afin de prévoir un maillage entre la montée de la Monférale et le centre-bourg, au sud du secteur.
  - En identifiant des murs et murets à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.
  - En rectifiant des erreurs matérielles (reliquats de zonage entre deux zones)
3. de faire évoluer le règlement écrit, en :
  - Mettant à jour les références réglementaires,

- Complétant les orientations visant à préserver les murets traditionnels notamment en garantissant leur valorisation,
- Mettant à jour les conditions d'ouverture à l'urbanisation des OAP n°2 « Le Boulord » et de l'OAP n°3 « Le Grand Arbre »,
- Interdisant les constructions à usage artisanal ou d'entrepôt en zone UB,
- Réhaussant le seuil minimal de logement social dans la zone AUa ;
- Ajustant les règles liées aux voiries en cohérence avec la redéfinition des OAP ;
- Corrigeant des erreurs matérielles s'agissant de la dénomination des zones de risques ;

### **1.3. Le contexte réglementaire et la procédure**

Le projet ne change pas les orientations du PADD, ne réduit pas les EBC, une zone agricole, naturelle ou forestière, ne concerne pas des protections contre les nuisances ou les milieux. Toutefois, considérant la réduction des surfaces à urbaniser, la procédure de modification de droit commun est conduite selon les articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme.

Après la demande faite auprès de l'autorité environnementale, dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas, la MRAe a rendu un avis conforme le 17 septembre 2024. Elle considère que la modification du PLU de la Murette n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Le projet est soumis à enquête publique ; celle-ci est organisée conformément aux articles L. 123-3 à 18 du code de l'environnement. En absence d'évaluation environnementale, la durée de l'enquête est réduite peut être réduite à 15 jours. (L123-9 du CE)

## **2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

---

### **2.1. Dispositions administratives préalables**

En vue de procéder à l'enquête relative au projet, le tribunal administratif a désigné le commissaire enquêteur, Michel PUECH, le 23 août 2024.

L'arrêté d'ouverture d'enquête publique n°24-10-01 du 11 octobre 2024 fixe les dates d'ouverture de l'enquête du 4 au 21 novembre 2024 pour une durée de 18 jours. Il précise les dates et heures des permanences et prescrit les modalités d'affichage et les moyens d'information à mettre en œuvre.

Les permanences du commissaire enquêteur ont été fixées :

- Lundi 4 novembre 2024 de 9H à 12H
- Samedi 16 novembre 2024 de 9H à 12H
- Jeudi 21 novembre 2024 de 14H à 17H.

### **2.2. Prise de connaissance du projet**

Le dossier numérique a été remis au commissaire enquêteur le 19 septembre avec l'avis de la MRAe. Les avis des personnes publiques associées (PPA) ont été téléchargés depuis le site de la commune.

Le 24 octobre, le commissaire a visé toutes les pièces du dossier et paraphé le registre destiné à recevoir les observations du public.

J'ai visité les sites des OAP, lorsque j'étais sur place, avant les permanences.

### **2.3. Information du public**

L'information du public de la tenue d'une enquête est fondamentale. Au-delà des parutions dans deux journaux d'annonces légales, le Dauphiné Libéré et l'Essor Isère par la commune, 15 jours avant le début de l'enquête, puis réinsérés dans les mêmes journaux immédiatement après le début de l'enquête, le commissaire enquêteur a souhaité que plusieurs canaux de communication soient utilisés.

L'information a été relayée sur le site internet de la commune / rubrique urbanisme et sur le compte Facebook de la commune / rubrique publications. L'avis d'enquête a été affiché sur les panneaux d'informations municipales. L'information a également été relayée sur le panneau lumineux implanté devant la mairie.

### **2.4. Composition du dossier soumis à enquête**

Le dossier soumis à enquête comporte :

- Les pièces réglementaires
  - L'arrêté portant prescription d'une modification de droit commun du PLU
  - L'avis annonçant l'enquête
  - La délibération du CM sur l'évaluation environnementale
  - L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique n°24-10-01
- Le dossier d'enquête
  - Rapport de présentation
  - Orientation d'aménagement et de programmation – V6
  - Plan de Zonage
  - Plan des risques et prescriptions
  - Règlement
- L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
- Les avis des personnes publiques associées
  - Avis de l'institut national de l'origine et de la qualité
  - Avis de la communauté d'agglomération du Pays Voironnais
  - Avis du SCoT de la Grande région de Grenoble
  - Avis du Département de l'Isère
  - Avis de la DDT

### **2.5. Accès au dossier**

Le dossier papier était consultable à la mairie de La Murette aux heures d'ouverture.

Le dossier était également disponible sur le site de la commune : Onglet La Commune/POS-PLU/Modification n°1 du PLU/Enquête publique.

## **2.6. Remarques durant l'enquête publique**

### **Expression du public**

Pendant cette enquête le public pouvait consigner ses observations sur :

- Le registre déposé dans la commune
- En adressant un courrier au commissaire enquêteur au siège de l'enquête
- En adressant un courriel à l'adresse dédiée : [modif1plu@mairie-lamurette.fr](mailto:modif1plu@mairie-lamurette.fr)
- Pendant les permanences, auprès du commissaire enquêteur

### **Permanences et observations**

Lors des permanences, j'ai reçu 16 personnes.

15 contributions sont enregistrées pendant l'enquête, dont 5 observations sur le registre papier, 2 courriers, 4 courriels et 4 observations auprès du commissaire enquêteur sans contribution sur le registre.

Les observations reçues par mail ont été affichées sur le site de la commune. Onglet La Commune/POS-PLU/Modification n°1 du PLU/Enquête publique/Observations par voie électronique.

## **2.7. Démarches à l'issue de l'enquête**

Le procès-verbal de notification des observations orales et/ou écrites du public durant l'enquête publique a été adressé à la commune le 4 décembre. La présentation du PV s'est déroulée le 5 décembre à la mairie en présence de madame Carole Serayet - maire, madame Pascale Orlando – adjointe à l'urbanisme, monsieur François Xavier Zgainski – adjoint aux finances, monsieur Rémy Guyard – conseiller, madame Christine Pellegrini – service urbanisme.

La réponse du maître d'ouvrage nous est parvenue le 14 décembre 2024.

## 3. RESUME DES OBSERVATIONS

### 3.1. Observations inscrites sur les registres

Ordre et origine de l'observation	Noms et adresse	Contenu des remarques
1 Permanence 1 04/11/2024 + Registre	Monsieur PERRIN Louis, PERRIN Marcel, Madame VIAL Aline	Sont concernés par l'OAP du Grand Arbre. Souhaitent l'urbanisation de ce secteur dont ils sont propriétaires.
2 Permanence 2 16/11/2024	Madame GRILLON Denise	Habite proche du projet du Grand Arbre. Souhaite s'informer du projet de construction à venir. Satisfaite que l'urbanisation de la zone AU « stricte » soit différée.
3 Permanence 2 16/11/2024	Madame FRANCOZ Chantal	Habite le château de la Rondière. Souhaite vendre les terrains le plus rapidement possible pour régler la succession avec sa sœur. Déploie les délais administratifs qui s'allongent. Estime que la conservation des cèdres à proximité des constructions serait dangereuse. Demande un passage de 5 m (servitude) derrière le mur en limite avec le château pour accéder aux parcelles situées en dessous, classées en zone naturelle indicée p : protection paysagère du château de la Rondière. S'inquiète de l'imperméabilisation des sols sur un secteur pentu et des risques de ruissellement depuis Bavonne si la densité de construction est élevée (12 à 15 logements prévus).
4 Permanence 2 16/11/2024	Monsieur DRIOT	Habite l'impasse qui dessert l'OAP du Grand Arbre. a) Considère qu'il y a un problème d'accès à ce secteur où le croisement de véhicule n'est pas possible rue du grand arbre. Actuellement, 5 voisins gèrent cordialement la situation. Il considère qu'avec 11 logements supplémentaires ce ne serait pas possible. S'inquiète de l'accès qui est prévu pour la zone AU « stricte » qui viendrait contre le mur de son habitation. Il demande un autre plan de circulation. b) Possède une source sur le terrain en amont de sa maison. Il souhaite conserver à terme l'accès à cette source. Et s'inquiète des risques de glissement du fait de la présence d'eau dans les terrains amont connaissant l'impact du changement climatique sur les événements exceptionnels. c) n'est pas vendeur de la parcelle 35 qui est actuellement en pré (dans la zone AU).
5 Permanence 2 16/11/2024	Monsieur LALEVEE Jean François	Situé dans le périmètre de protection du château classé monument historique. Rappelle les contraintes imposées par l'ABF pour les modifications des habitations existantes.
6 Courrier	Monsieur HENLEY Sylvain	A l'adresse 330, route du pin. Souhaite créer une dépendance au fond du jardin, indépendante de la maison pour y exercer son activité professionnelle, sur un terrain actuellement classé N. Remarque du CE : La modification n°1 du PLU ne traite pas ce sujet qui ne peut être pris en considération que dans le cadre d'une révision de PLU. =>Demande hors sujet dans le cadre de la modification n°1 du PLU. Le courrier est transmis à madame le maire.
7 Registre	CEVC Madame EILERS Ingeborg	Association de protection de l'environnement Reconnait le besoin d'urbaniser de manière modéré avec des logements sociaux.

		<p>Considère que les projets des OAP reste relativement peu dense avec 19 à 21 logements par hectare pour l'ensemble des opérations.</p> <p>Fait un lien avec les autres OAP. Dénonce la faible densité de l'OAP 4 et l'accord du permis d'aménager alors que l'enquête publique est en cours.</p> <p>Considère qu'une forte densité sur l'OAP 4 aurait satisfait les besoins en logements sans développer les OAP 2 et 3 zone AU stricte.</p> <p>Dès lors demande l'abandon des projets sur l'OAP 2 et sur la zone AU stricte ; deux zones en extension de l'enveloppe urbaine et soumises à des contraintes naturelles fortes.</p> <p>Parallèlement demande de limiter l'imperméabilisation des sols pour les voiries, garages, terrasses et stationnements.</p> <p>Considère que les piscines individuelles doivent être interdites, invoquant la consommation d'espace et l'impact sur la ressource en eau.</p> <p>Par ailleurs, se déclare défavorable au bouclage routier de l'OAP2 Boulord.</p>
8 Courriel	Monsieur FOURNERIE Rémi	<p>S'inquiète du nombre de logements prévus dans les projets OAP Rondière et OAP Boulord. Considère que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la route d'accès est trop étroite.</li> <li>- la gestion des poubelles doit être améliorée</li> <li>- l'impact sur la faune et la flore sera important</li> </ul> <p>Demande de réduire de moitié le nombre de constructions et d'améliorer l'accès et la collecte des ordures.</p>
9 Courrier recommandé	Messieurs MONTEIL Jean Christophe, MONTEIL Pierre, MONTEIL Philippe et Madame MONTEIL Céline	<p>Les propriétaires demandent de classer des parcelles actuellement en zone agricole en zone constructible, dans le secteur des Sorbières.</p> <p>Remarque du CE : La modification n°1 du PLU ne traite pas ce sujet qui ne peut être pris en considération que dans le cadre d'une révision de PLU.</p> <p>=&gt;Demande hors sujet dans le cadre de la modification n°1 du PLU. Le courrier est transmis à madame le maire.</p>
10 Permanence 3 21/11/2024 + courrier au registre	Mesdames ASTA- GIACOMETTI, PASSARD, LAGUET	<p>OAP Boulord :</p> <p>Demandent la conservation du cadre bucolique, soulignent la présence d'arbres remarquables et de fruitiers ainsi que de nombreux animaux sauvages =&gt; considèrent que cette zone, en limite des bois de Bavonne, n'a pas vocation à être construite.</p> <p>Considèrent que les risques de ruissellement des eaux pluviales seraient augmentés par l'arrachage des arbres. Le talus au-dessus du chemin des Chapoutiers pourrait être déstabilisé.</p> <p>Rappellent que des ravinements sont identifiés jusque dans les prairies situées en amont, donc s'inquiètent de l'aggravation liée à l'imperméabilisation de nouvelles surfaces.</p> <p>Le projet prévoit la rétention des eaux pluviales, mais aucun espace n'est identifié à cet effet et il n'existe pas de réseau pour accepter la vidange du bassin de rétention.</p> <p>S'interrogent également sur la capacité du réseau d'assainissement.</p> <p>Considèrent que la desserte par le chemin de la Monférale, déjà difficile (forte pente, étroitesse) pour les habitants actuels n'est pas adaptée pour une augmentation substantielle de trafic, ceci d'autant que cette rue dessert également le projet de l'OAP 1 de la Rondière. Au vu des propriétés riveraines, aucun élargissement ne peut être envisagé et aucun stationnement ne peut être proposé. Par ailleurs il n'y a pas de trottoir pour sécuriser les déplacements des piétons.</p> <p>Rappellent que leurs habitations sont équipées de surpresseurs pour avoir une pression suffisante en eau potable.</p> <p>Expliquent que la gestion actuelle des poubelles reste un sujet compliqué. Le camion de ramassage effectue un demi-tour au début du chemin des Chapoutiers. Comment desservirait-il les nouvelles habitations ?</p> <p>Considérant les contraintes liées au périmètre de protection du château de l'enclos et les raisons évoquées ci-dessus, elles demandent de réduire le nombre de logements à construire sur ce site.</p>
11 Permanence 3 21/11/2024 + courriel	Madame YRIBARREN Louise	<p>Exprime de vives réserves , particulièrement sur le projet de l'OAP3.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Estime que ce projet est en contradiction avec l'esprit de la loi ZAN. Demande de miser sur la réhabilitation de logements anciens ou vacants.</li> <li>2. Rappelle l'inquiétude des habitants sur l'aggravation de la congestion de la circulation, des nuisances de voisinage et le risque d'accidents.</li> </ol>

		<p>3. Les terrains, actuellement enherbés infiltrent les eaux de pluie. L'imperméabilisation, les effets du changement climatique risquent d'amplifier le ruissellement des eaux de pluie et d'aggraver les insécurités, notamment sur des parcelles dont la pente est soutenue.</p> <p>4. Concernant l'OAP3 du Grand Arbre, considère que la route d'accès est beaucoup trop étroite pour accepter un trafic supplémentaire.</p> <p>En conséquence, s'oppose fermement au projet de modification et en particulier à l'OAP du Grand Arbre.</p>
12 Permanence 3 21/11/2024 + courriel	Monsieur LEPRETRE Damien	<p>S'oppose au projet de modification n°1 et particulièrement au projet de l'OAP3 dite du Grand Arbre.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Dénonce l'artificialisation des espaces naturels par les projets qui sont en contradiction avec les objectifs de la loi ZAN. Propose de prioriser la réhabilitation des logements anciens ou vacants.</li> <li>S'inquiète de l'augmentation du trafic invoquant la saturation, les nuisances et le risque d'accident. Souligne le problème récurrent de stationnement qui serait aggravé.</li> <li>Estime que le ruissellement serait aggravé pour les riverains en contrebas, notamment pour des épisodes extrêmes, conséquence du changement climatique</li> <li>Sur le secteur de l'OAP du Grand Arbre, l'accès est particulièrement inadapté. Du fait de son étroitesse, il deviendrait dangereux.</li> </ol> <p>Par des mots forts, projet irresponsable et inadapté aux besoins, monsieur Lepretre demande de reconsidérer le projet pour mieux répondre aux enjeux environnementaux, sociaux et sécuritaires.</p>
13 Permanence 3 21/11/2024 + courrier au registre	Madame GILLET Bérénice et Monsieur GILLET Robert	<p>Soulignent plusieurs problèmes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rappellent qu'il n'y a pas de réseau d'eau pluviale sous le chemin de la Monférale. Les grilles actuelles qui conduisent à des puits perdus sont régulièrement bouchées et débordent.</li> <li>Déplorent que trop d'arbres seraient sacrifiés</li> <li>Signalent que les voiries ne sont pas adaptées pour recevoir de nouveaux logements</li> <li>Signalent que la faune locale est abondante et demandent qu'elle soit prise en compte dans le projet</li> <li>Rappellent les difficultés de gestion des poubelles et s'interrogent sur l'évolution de la situation en cas de nouvelles constructions</li> </ul> <p>Concluent en souhaitant un nombre plus limité de logements</p>
14 Permanence 3 21/11/2024 + courriel	Madame BERNARD Anaëlle	<p>Ecrit un document complet en 13 thèmes qui reprennent les prescriptions du règlement de la zone AUa et s'adapte ponctuellement au projet de modification du PLU</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Indique que des études hydrauliques détaillées devraient être réalisées pour prévoir les dispositifs des gestion de eaux pluviales adaptés. Les prairies situées au-dessus du projet OPA2 Boulord sont très humides.</li> <li>Signale que les règles d'implantation et de distance par rapport aux voies pourraient du fait de la pente, imposer des contraintes supplémentaires et des restrictions d'implantation.</li> <li>Rappelle que les stationnements augmentent les surfaces imperméabilisées et demande des revêtements perméables. Par ailleurs questionne sur le respect des prescriptions pour la conservation des espaces verts.</li> <li>Insiste sur le respect de 30% de surfaces végétalisées malgré la densité des constructions</li> <li>Demande l'amélioration des points de collecte des ordures ménagères, l'implantation de lieux de compostage collectif.</li> <li>Remarque que l'implantation en cascade ne permettrait pas de respecter toutes les exigences architecturales (formes compactes, volumes simples, ouvertures sud, performances énergétiques).</li> <li>Souligne que la superposition des contraintes (ruissellement accru, surcharge des réseaux existants, densité de logements, ...) pourrait nuire aux relations de voisinage.</li> <li>Demande des précisions sur les attentes de l'ABF avant d'engager un projet de construction. (Volets électriques ? roulants ?, vélux ?...)</li> </ol>

		<p>9. Signale que le chemin de la Monférale, qui dessert également la biscuiterie Carpentier et est utilisée par les tracteurs descendant de Bavonne, devrait supporter une augmentation de trafic liée aux 2 OAP Rondière et Boulord (+ 25 logements). Considère que cette voirie étroite, notamment dans sa partie basse, devrait être élargie et sécurisée avant urbanisation. Souligne que la pente et les conditions hivernales aggravent les dangers pour les usagers.</p> <p>10. Demande confirmation d'une plateforme de retournement à l'extrémité de la voie de desserte de l'OAP Boulord.</p> <p>11. Signale que le stationnement est actuellement impossible sur le domaine public ce qui crée des difficultés pour les visiteurs ; la situation serait aggravée par les nouveaux logements.</p> <p>12. S'interroge sur l'absence d'obligation de logements sociaux pour l'OAP Boulord.</p> <p>13. Rappelle également que le réseau AEP a manqué de pression l'été dernier et craint que le raccordement de 25 logements supplémentaires impacte encore la distribution des eaux potables.</p> <p>Conclut en demandant des études détaillées pour des solutions concernant les réseaux, une densité réduite pour respecter les exigences en espaces verts, les contraintes paysagères et une faible imperméabilisation des sols.</p>
15 Permanence 3 21/11/2024 + registre	Monsieur SAINT BONNET Pierre	<p>Considérant les difficultés de circulation sur la montée de la Monférale qui serait aggravées par la construction de 22 à 27 logements, monsieur Saint Bonnet demande quelles solutions seront apportées (diagnostic par comptage ? voiries complémentaires ?).</p> <p>Il rappelle les problèmes récents d'alimentation en eau potable et s'inquiète de l'augmentation du nombre de raccordements. Il demande des mesures concrètes.</p> <p>Il rappelle que le hameau du Boulord est sensible au ruissellement des eaux pluviales en raison de la forte pente du secteur. Il craint de nouveaux désordres suite à l'imperméabilisation des terrains construits et demande des explications sur la gestion des eaux pluviales et des risques qu'elles engendrent.</p> <p>Il préconise au regard des contraintes énoncées ci-avant à la construction des 6 maisons sur chacune des 2 OAP Boulord et Rondière.</p>

## 3.2. Avis des personnes publiques associées et des collectivités

### Avis du Pays voironnais

Le Pays Voironnais indique que les évolutions envisagées dans le cadre de la modification du PLU sont compatibles avec les politiques intercommunales et émet un avis favorable au projet. Il signale toutefois la présence d'une conduite d'alimentation en eau potable, présente sur le site de l'OAP du Boulord dont le dévoiement sera nécessaire préalablement à l'aménagement de la zone.

### Avis du SCoT de la grande région de Grenoble

L'EP SCoT indique après examen du projet que les modifications et évolutions des règlements écrits et graphiques du PLU sont compatibles avec les orientations du SCoT de la Grande Région de Grenoble. Il recommande toutefois de modérer l'interdiction des constructions ou changements de destination à usage artisanal ou entrepôts en zone UB. Il rappelle que le DOO (document d'orientations et d'objectifs page 385) du SCoT indique que les espaces urbains mixtes puissent accueillir les commerces et les activités dont la localisation est compatible avec la proximité de l'habitat

### Commentaire du commissaire enquêteur

*L'orientation 5.3.1. du DOO est très claire :*

- *Localiser en priorité les activités et équipements compatibles avec l'habitat dans les espaces urbains mixtes, et plus particulièrement dans « les espaces préférentiels du développement » et les espaces bien desservis par les transports collectifs (et donc, ne pas les localiser dans les espaces dédiés à l'économie situés à l'extérieur des espaces habités).*
- *Réserver en priorité les zones dédiées à l'économie pour les seules activités qui ne sont pas compatibles avec la proximité de l'habitat.*

*Je trouve qu'il s'agit d'une recommandation forte du SCoT qui pourrait être reprise dans le règlement pour favoriser la mixité urbaine et renforcer le dynamisme du village. Le SCoT propose de revoir la formulation pour n'interdire que les seules activités incompatibles avec la proximité de l'habitat.*

Par ailleurs, l'EP SCoT propose de corriger 2 erreurs du règlement actuel :

- Page 8 Art. UA2 : sont autorisées ... les constructions (ou le changement de destination) à usage de commerce d'une surface supérieure à 300 m2 .... Remplacer supérieure par inférieure
- Page 28 Art. UB2 : sont autorisées ... les constructions (ou le changement de destination) à usage de commerce d'une surface inférieure à 300 m2 .... Ajouter d'une surface de vente inférieure à ...

### Avis de la DDT pour le Préfet

Après l'examen de la notice de présentation, la DDT émet un avis favorable au projet de modification du PLU, avis accompagné de plusieurs remarques destinées à améliorer le document et à en faciliter son application ultérieure.

**Pour les OAP du Grand Arbre et du Boulord**, le Préfet demande de préciser les exutoires des eaux pluviales. Il rappelle que les travaux réalisés aux abords de la maison forte de Vachon (périmètre de protection des monuments historiques) devront obtenir l'accord de l'architecte des bâtiments de France et demande des précisions sur les modalités de la programmation pour l'ouverture des différentes OAP de façon à ne pas entraver le démarrage d'une nouvelle opération.

**Concernant le règlement écrit**, il demande de vérifier la transcription de la recodification du code de l'urbanisme. Il note quelques oublis en ce qui concerne les références des EBC (espaces boisés classés) et de la traduction des aléas en zonage réglementaire risque. Il

explique qu'il serait judicieux d'ajouter une table des concordances des articles anciens/nouveaux du code de l'urbanisme.

**Constatant plusieurs incohérences et difficultés de lecture du règlement graphique**, il demande d'effectuer des modifications de forme pour rendre le document plus lisible. (Perte des intitulés des pièces 5.1 et 5.2, perte des informations concernant les zonages EU et EP, nuances de vert trop poches entre secteur N et art. L151-23).

Il rappelle que le classement sonore des infrastructures de transports terrestres, **annexe obligatoire** du PLU ayant fait l'objet d'une révision, il convient de corriger le référencement sur les règlements écrit et graphique.

Le préfet rappelle que le caractère exécutoire du PLU est conditionné à sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme et à sa transmission à l'Etat, en utilisant l'interface GPU-@CTES.

Par ailleurs, il encourage à réaliser le bilan du PLU et d'envisager son éventuelle révision.

#### **Avis du département de l'Isère**

Le service aménagement de la direction territoriale Voironnais Chartreuse indique que le projet n'appelle pas de remarque de la part du département.

#### **Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)**

Après l'examen des appellations contrôlées et des indications géographiques (AOP: Noix de Grenoble, IGP : Saint Marcellin, Comtés rhodaniens, Isère, IG : Génépi des Alpes) sur la commune et vérification des parcelles cultivées en agriculture biologique, l'INAO conclut qu'il n'a pas de remarque à formuler sur la modification du PLU.

### **3.3. Avis de la MRAe**

Après la demande faite auprès de l'autorité environnementale, dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas, la MRAe a rendu un avis conforme le 17 septembre 2024.

Après un examen détaillé du projet, et notamment en considérant :

- Que les modifications du nombre de logements des OAP restent limitées,
- Que le projet ne prévoit pas d'extension sur les zones A et N,
- Que les évolutions du PLU ne sont pas susceptibles d'impact notable sur les continuités écologiques, les milieux naturels et la biodiversité, ni sur les risques naturels, le paysage, l'air, et les besoins en eau et assainissement,
- Que le périmètre de protection des monuments historiques du château de la Murette assure une garantie supplémentaire pour la réalisation de l'OAP Boulord par l'accord nécessaire des services compétents,
- Que le projet vient corriger des erreurs matérielles du document original,

Elle indique que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et ne requiert pas d'évaluation environnementale.

## 4. ANALYSE THEMATIQUE

---

Ce chapitre reprend les principaux thèmes soulignés lors de l'enquête. Il comprend successivement une synthèse des observations correspondant à celle du procès-verbal, la réponse de la commune et une discussion qui prépare l'avis du commissaire enquêteur.

Les originaux du procès-verbal et de la réponse de la commune sont joints en annexes.

### 4.1. Diffusion de l'information

#### **Synthèse des observations et questions du commissaire enquêteur**

L'annonce de l'enquête publique de la modification du PLU de La Murette a été faite dans le bulletin municipal d'octobre, puis reprise sur le site internet et le Facebook de la Commune lors de l'enquête proprement dite. L'affichage a été effectué sur les panneaux d'informations municipales et sur le panneau lumineux situé devant la mairie.

Les annonces officielles ont été publiées à deux reprises dans le Dauphiné libéré et l'Essor Isère.

Le dossier était accessible sur le site internet de la commune, ce qui a vraisemblablement bien fonctionné puisque plusieurs personnes se sont présentées aux permanences avec des extraits du dossier.

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

*L'information concernant l'enquête a été largement diffusée. Le nombre de personnes reçues pendant les permanences montre que le public a été informé de l'enquête. Les riverains concernés par les OAP se sont généralement exprimés.*

### 4.2. Approbation ou non du projet

#### **Synthèse des observations et questions du commissaire enquêteur**

Globalement, le public rencontré ne s'oppose pas ou peu à l'urbanisation des secteurs retenus pour les OAP. Toutefois les situations sont différentes selon les secteurs.

OAP 1 : Rondière – La propriétaire souhaite que l'opération puisse se réaliser au plus vite. Certaines personnes souhaitent que le nombre de logements soit réduit.

OAP 2 : Boulord – Le public souhaite réduire le nombre de logements de moitié ou pour d'autres que le projet soit abandonné.

OAP 3 : Grand Arbre – Les propriétaires regrettent que les différents projets n'aient pas pu aboutir. Ils espèrent que le nouveau périmètre permettra une réalisation rapide. D'autres personnes signalent leur opposition au développement de l'urbanisation dans ce secteur en extension de l'enveloppe urbaine et prônent la réhabilitation des logements anciens ou vacants du village historique.

OAP 4 : Montée de l'Enclos – Le CEVC désapprouve l'accord du permis d'aménager (été 2023) pour 5 maisons individuelles sur ce secteur.

## Réponse de la commune

La commune rappelle que la modification de droit commun n° 1 du PLU de la Murette porte principalement sur les OAP du PLU approuvé en 2016. Ainsi, les secteurs OAP figurent en l'espèce déjà au PLU actuel.

La présente modification vise à faire évoluer certaines dispositions des OAP, relatives aux accès et à l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des constructions, entre autres, mais ne remet pas en cause les principes du PLU actuel.

### Analyse du commissaire enquêteur

*La commune rappelle que les projets d'urbanisation des OAP sont inscrits dans le PLU actuel et ne sont pas remis en question par la modification en cours.*

*En termes de zonage, les périmètres OAP de la Rondière et du Grand Arbre sont réduits, respectivement pour sortir les constructions déjà réalisées et pour extraire des arrières de parcelles exerçant une rétention foncière qui bloque le développement du secteur. Concrètement, la modification est engagée pour faciliter la réalisation d'opérations qui ont à plusieurs reprises échouées.*

## **4.3. Dessertes difficiles**

### Synthèse des observations et questions du commissaire enquêteur

Pour les OAP 1 et 2, la desserte paraît délicate. La pente, l'étroitesse des rues et les nombreux accès directs sur chemin de la Monférale créent des zones d'insécurité. Ce sujet est développé par de très nombreuses observations. Certains habitants soulignent que les conditions sont aggravées avec la neige et d'autres rappellent que l'élargissement paraît impossible, en soulignant l'absence de trottoirs. La situation actuelle paraît délicate. Assurer la desserte de 22-27 logements supplémentaires semble réellement compliquée pour l'ensemble des riverains (actuels et futurs). Des aménagements pourraient-ils être proposés ?

Concernant l'OAP 3, l'étroitesse de l'impasse du Grand Arbre, dénoncée par plusieurs observations, apparaît comme un problème majeur qui pourrait bloquer le développement de l'urbanisation prévue. La modification du PLU ne devrait-elle pas « reporter » l'aménagement de cette zone ?

D'autres questions sont posées.

- Dans ces espaces restreints, le stationnement visiteur n'est pas figuré sur les schémas illustrant les intentions d'aménagement. Où et dans quelles conditions pourrait-t-il être aménagé ?
- Plusieurs personnes ne souhaitent pas la création d'un bouclage de l'OAP du Boulord par le chemin des Chapoutiers. Elles demandent la confirmation d'une plateforme de retournement à l'extrémité de la voie de desserte, dessinée sur le plan. Cette disposition pourrait-elle être confirmée et inscrite dans les principes d'aménagement de l'OAP concernée ?

Remarque particulière : L'accès des parcelles 194, 195 et 196 (Rondière) se fait actuellement par la parcelle 940, entièrement couverte par le projet de l'OAP 1 Rondière. La propriétaire demande le maintien de cet accès.

Remarque de forme :

La parcelle 0639 (Grand Arbre) n'est pas incluse sur le plan présenté à la page 16 du rapport de présentation actualisé juillet 2024 alors qu'elle l'est page 19.

## Réponse de la commune

**OAP 1 et 2 - Chemin de la Monférale** : les voitures peuvent aujourd'hui se croiser, la largeur de la voirie est donc suffisante. Il est parfois nécessaire de rouler au ralenti afin de se croiser et la pente induit des vitesses parfois inadaptées aux lieux. C'est pourquoi la commune a déjà mis en place un STOP dans le sens descendant, au niveau du croisement de la montée du Boulord et de la rue du village. Elle pourra éventuellement réfléchir à d'autres mesures sur cette voie afin d'améliorer la sécurité routière comme par exemple une limitation de vitesse à 30 km/h.

**OAP 3 du Grand Arbre** : la superficie de l'OAP a été réduite induisant un trafic routier moindre. La voirie permet le croisement des véhicules actuellement. La rue du Grand Arbre étant parallèle, elle permet d'éviter la RD 520. C'est pourquoi la commune craignait que la superficie de l'OAP inscrite au PLU actuel n'induisse un trafic routier supplémentaire trop important. Ainsi la modification du PLU a permis de réduire la superficie de l'OAP.

**Places visiteurs** : les places visiteurs ne figurent pas sur les schémas mais la mention « Du stationnement visiteur devra être anticipé, et intégré via des aménagements paysagers qualitatifs, perméables et végétalisés. » pour la création de ces places visiteurs.

### ***L'article 12 du règlement écrit impose la création d'aire de stationnement visiteur***

*« Caractéristiques des aires de stationnements : Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris, sera prévue et des aires de stationnement pour les visiteurs devront être aménagées à raison de 0,5 place par logements. »*

Les places visiteurs sont donc bien encadrées règlementairement dans le PLU modifié.

**OAP du Boulord** : Le bouclage sur le Boulord sera uniquement piéton. La voirie principale s'achèvera pas une aire de retournement. Dans le cadre de l'approbation de la modification du PLU il convient de supprimer de l'OAP la mention suivante « mais un bouclage routier pourra être étudié par la suite. »

## Analyse du commissaire enquêteur

**Chemin de la Monférale** : La commune se montre soucieuse de la sécurité dans le village en rappelant qu'elle a récemment fait implanter un STOP dans la partie haute du chemin de la Monférale pour ralentir les véhicules descendants. Concernant la largeur disponible, elle considère qu'elle est suffisante pour un croisement à vitesse réduite. Elle pourrait cependant étudier la mise en place d'une limitation de vitesse à 30km/h.

Sur la partie haute, la largeur disponible et la pente atténuée autorisent une circulation facile. En revanche, sur la partie basse, les largeurs réduites et une pente accentuée rendent la circulation délicate en cas de croisement. Cette rue, devenant plus passante par les projets de construction, nécessiterait des aménagements de sécurité. Il pourrait être intéressant de réfléchir à un marquage au sol avec un espace piéton continu et si nécessaire d'envisager ponctuellement des chicanes ou un alternat.

La sortie (sens unique) du nouveau groupe d'habitations de la Rondière, relativement étroite, devrait être aménagée pour plus de visibilité et éventuellement rendue prioritaire dans le sens de la descente.

**Impasse du Grand Arbre** : L'impasse du grand arbre est le seul accès à l'OAP3 modifiée. Les entrées et sorties se font par la même rue qui doit être partagée lors de croisements. Ce tronçon de 40 mètres est étroit mais n'autorise le croisement qu'à vitesse réduite. Cette impasse dessert actuellement 4 habitations. Lors des croisements, les habitants s'accordent des priorités de bon voisinage. Le projet prévoit la construction de 11 logements supplémentaires, ce qui risque de rendre les croisements plus fréquents et les situations plus délicates à gérer.

De plus, cet accès débouche perpendiculairement sur la rue du Grand Arbre. Il constitue le véritable point noir de cette OAP.

*La commune avance que la superficie de l'OAP a été réduite ; ce qui limite ainsi le trafic routier. Mais la densité a été augmentée de 20 logts/ha à 25-30 logts/ha. Ce qui revient à maintenir 11 logements sur 4 000 m<sup>2</sup> (=27,5 logts/ha).*

*Pour faciliter la circulation il pourrait être intéressant de fixer des règles de priorité (priorité aux véhicules entrants) et d'aménager des espaces d'attente de part et d'autre de ce tronçon.*

**Places de stationnement visiteurs :** *L'article 12 du règlement pour les zones UA et UB prescrit l'aménagement de 2 places de stationnement par logement, excepté pour les logements locatifs sociaux pour lesquels 1 seule place par logement est exigée. De plus, 0,5 place par logement doit être réservée pour les visiteurs.*

*Les aires de stationnement devront être prévues à l'intérieur des secteurs en OAP, en dehors de la voie publique.*

*Il conviendra d'être très vigilant sur le secteur du Grand Arbre particulièrement contraint et où le pourcentage de 50% de logements sociaux restreindra le nombre total de stationnement à 20 places tout compris (résidents et visiteurs) pour un total de 11 logements.*

**Le bouclage routier du Boulord :** *La commune prend en compte intégralement la remarque faite sur le bouclage du Boulord. Elle confirme clairement le retournement à l'extrémité de la voie principale et supprime l'éventualité d'un bouclage par le chemin des Chapoutiers.*

**Remarques particulières :** *il me paraît important de rappeler la demande de maintien d'un accès aux parcelles 194, 195 et 196 situées sous le château de la Rondière, au travers de l'OAP du même nom.*

**Correction** du plan de la page 16 du rapport de présentation. Il convient d'intégrer la parcelle 0639 dans le périmètre de l'OAPn°3.

#### **4.4. Imperméabilisation et ruissellement**

##### **Synthèse des observations et questions du commissaire enquêteur**

L'imperméabilisation des sols et le risque de ruissellement sont très présents dans les observations du public. Les aléas marqués de glissement et de ravinement qui affectent partiellement les secteurs des OAP inquiètent le public. Certains terrains sont reconnus comme très humides, des sources sont signalées, des venues d'eau lors des terrassements sont rapportées. L'imperméabilisation générée par l'urbanisation des zones fait craindre l'aggravation de ces phénomènes. (Inondations et ravinements) ; ceci d'autant plus avec l'augmentation de la fréquence et de la violence des événements naturels en lien avec le changement climatique.

Face à ces risques, les observations suggèrent la conservation des espaces naturels, le maintien des haies, la limitation des garages, terrasses, stationnements et la mise en œuvre de revêtements perméables.

Les intentions d'aménagement ne sont pas renforcées par rapport aux textes du PLU de 2016 malgré des contraintes climatiques avérées. La commune peut-elle apporter d'autres précisions, prescriptions pour répondre à ces interrogations ?

##### **Réponse de la commune**

Les intentions d'aménagement relatives à la gestion des eaux pluviales ont été renforcées dans les OAP. La CAPV compétente en la matière a été consultée et un travail conjoint a été mené. Les dispositions inscrites dans l'OAP visent au contraire à renforcer les dispositions prises sur la gestion des eaux pluviales par rapport au PLU de 2016 cf page 9 du rapport de présentation du PLU modifié. Le contenu des OAP a été enrichi sur ce point du fait des échanges avec la CAPV notamment.

Le PLU de 2016 est conforme à la carte d'aléas figurant au PLU en vigueur. Il n'y a pas eu de modification de zonage. La commune est conforme à la réglementation en matière de risques.

L'avaloir de chaque puits perdu de la montée de la Monférale a été retravaillé pour absorber plus d'eau de ruissèlement. Un entretien de ces puits perdus a été renforcé, il est effectué tous les 6 mois par une entreprise spécialisée, ainsi que l'entretien des drayes en amont sur le secteur de Bavonne.

### **Analyse du commissaire enquêteur**

Concernant **la gestion des eaux pluviales**, la commune, consciente de la présence importante de l'eau sur le versant de Bavonne (« chaque vieille maison avait sa source ») rappelle que la modification du PLU ajoute des principes qualitatifs pour toutes les OAP en prescrivant :

1. La gestion des eaux pluviales par des aménagements internes au site
2. La limitation des surfaces imperméabilisées en intégrant autant que possible les stationnements aux ouvrages
3. Des stationnements visiteurs perméables

Un paragraphe concernant la gestion des eaux pluviales est inscrit pour chacune des OAP. Il précise que la gestion devra se faire par infiltration. En cas d'impossibilité, une rétention avec un débit de fuite vers le réseau public devra alors être mis en place.

Concernant **les risques associés aux fortes précipitations**, la commune fait référence à la carte des aléas annexée au PLU de 2016. La nouvelle carte des risques et prescriptions jointe au projet de modification n°1, transcrit les secteurs inconstructibles et constructibles sous condition, en correspondance avec la carte des aléas selon la doctrine du service sécurité et risques de la DDT de l'Isère. Les 3 projets des OAP sont dans le secteur constructible sous conditions. Ces dernières sont rappelées dans le descriptif de chaque projet.

**Montée de la Monférale** : il est rappelé que des travaux d'amélioration ont été réalisés sur les avaloirs et les puits perdus de cette rue et que des entretiens sont régulièrement effectués. Depuis, les incidents anciens, gardés en mémoire, ne semblent plus se reproduire.

## **4.5. Des réseaux insuffisants**

### **Synthèse des observations et questions du commissaire enquêteur**

#### Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de nombreuses fois soulevée. Les riverains du Boulord signalent que les eaux pluviales sont actuellement traitées à l'aide de puits perdus implantés sous le chemin de la Monférale. Les grilles ne permettent pas de capter correctement toutes les arrivées et sont saturées en cas de fortes pluies. Des études ont-elles été faites pour établir un diagnostic et envisager des solutions ? Le réseau du chemin de la Monférale sera-t-il redimensionné ?

Sur le projet de l'OAP Boulord, le bassin de rétention n'est pas implanté sur les plans proposés. Où serait-il positionné ?

#### Eaux usées

La capacité du réseau des eaux usées est également posée. Est-il apte à recevoir de nouvelles constructions ?

### Eaux potables

Des difficultés d'alimentation ayant été subies par les habitants l'été dernier, ils s'inquiètent de l'augmentation du nombre de personnes raccordées sur le réseau. Quelles solutions sont prévues pour desservir convenablement ce quartier situé en haut du village ?

### Réponse de la commune

**Eaux usées et eaux potable :** La CAPV (Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais) est compétente sur le volet eau potable et assainissement.

Sur le volet assainissement, Il n'y a pas eu de remarque particulière lors des avis des PPA (personnes publiques associées). La commune dispose des réseaux suffisants.

De même pour **la ressource en eau potable**. Le réseau d'eau potable est suffisant et répond aux besoins de la population actuelle et future. La CAPV autorité compétente n'a pas fait d'objection particulière relativement à l'alimentation du réseau d'eau potable lors des avis PPA.

### Analyse du commissaire enquêteur

#### Eaux pluviales

*Le commentaire concernant les eaux pluviales est celui du chapitre précédent.*

*Concernant les eaux pluviales du Boulord. L'infiltration est interdite (aléa faible de glissement). Les eaux devront être captées gravitairement et dirigées vers un bassin de rétention avant d'être évacuées par un débit de fuite régulé vers le réseau public.*

*Compte tenu de la pente de direction principale Sud-Sud-Ouest qui conduit naturellement les eaux vers l'extrémité Sud-Ouest du secteur et que le collecteur communautaire est situé coté Est Le raccordement risque d'être difficile. Pour les eaux qui seraient conduites vers le réseau du chemin de la Monférale, celui-ci paraissant saturé, la problématique reste posée.*

#### Eaux usées et Eaux potables

*La commune rappelle que ces compétences relèvent de la CAPV (Communauté d'agglomération du Pays Voironnais) qui n'a pas fait d'objection lors de la consultation. Les difficultés d'alimentation en eau potable de l'été 2024 rapportées lors des permanences n'ont pas été connues des services et des élus municipaux. Ils rappellent qu'au-delà d'une certaine limite dans le versant, l'utilisation d'un surpresseur est nécessaire.*

## **4.6. Maintien des espaces verts / impact faune flore / cadre paysager**

### Synthèse des observations et questions du commissaire enquêteur

L'impact paysager est également un argument souvent développé, en particulier pour l'OAP 2 du Boulord. Une partie du site est planté d'arbres d'ornement et de fruitiers. Elle constitue un espace largement fréquenté par une faune variée. Le public demande que ces espaces soient conservés dans le projet. Il demande également la conservation de la haie qui surplombe le chemin des Chapoutiers ; elle joue un rôle important de maintien du talus. Une habitante demande de maintenir un minimum de 30% des surfaces en espaces verts. Cet objectif est-il réalisable ?

A contrario, la propriétaire du terrain de la Rondière considère que les cèdres présents pourraient être dangereux et qu'il serait préférable de les couper.

## Réponse de la commune

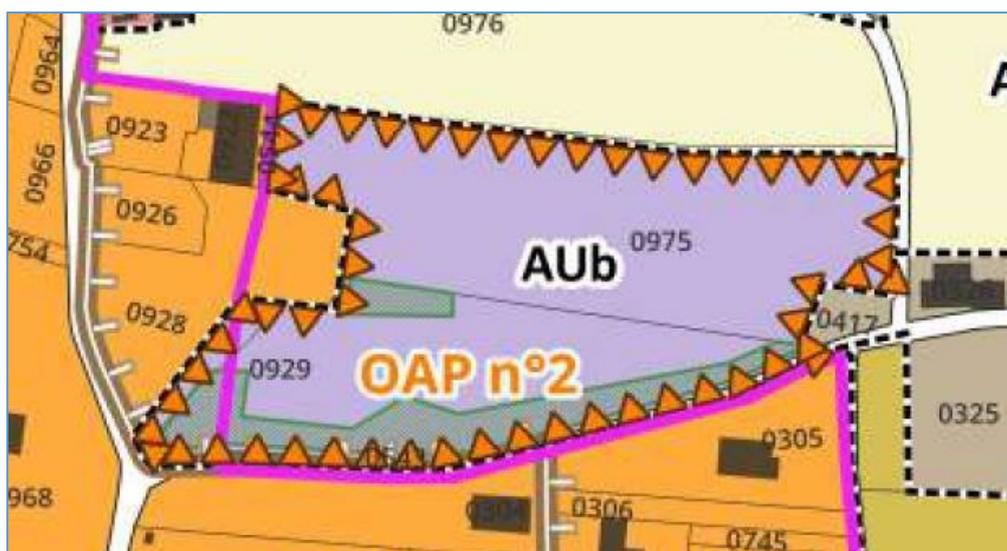
Plusieurs points de vue ont été exprimés par les habitants présents à l'enquête publique. La commune souhaite dans la mesure du possible préserver les arbres de haute tige du fait de leur rôle dans le stockage du CO<sup>2</sup> et de la qualité environnementale et paysagère qu'ils procurent. Cependant, il conviendra d'étudier s'il y a un risque pour la population à proximité immédiate des arbres. Toutefois tous les arbres ne pourront pas être maintenus.

D'une manière générale la volonté est de conserver au sein de l'enveloppe urbaine, des espaces verts et naturels.

### Analyse du commissaire enquêteur

*La commune rappelle l'intérêt de la forêt, toutefois et malgré sa bonne volonté, elle avertit que tous les arbres ne pourront pas être conservés.*

*La question est principalement posée pour l'OAP du Boulord. Sur la parcelle 0929, presque entièrement boisée, une zone d'habitat est prévue. Elle ne couvre pas la totalité de la parcelle sur laquelle il convient de préciser qu'une partie des arbres implantés (frange verte + un ilot) est protégée au titre de l'article L151-23 du CU, comme éléments du paysage et arbres remarquables. Cette protection concerne principalement le talus du chemin des Chapoutiers*



*L'exemple d'implantation proposé imagine des bâtiments en cascade et d'autres implantés de façon parallèle aux courbes de niveaux. Dans ce dernier cas, il sera important d'être attentif à ne pas créer des talus qui imposeraient des soutènements. (Article UB.11 du règlement).*

## **4.7. Collecte des ordures ménagères**

Au Boulord, l'emplacement des poubelles est situé au carrefour du chemin de la Monférale et du chemin des Chapoutiers. Le camion poubelle opère un demi-tour à ce niveau, il ne dessert pas directement la montée du Boulord. L'espace est étroit et encombré. Les habitants s'inquiètent de l'augmentation du nombre de logements et des conteneurs à gérer. Quelles solutions pourraient être adoptées sur le domaine publique ou privé ?

Le même problème pourrait concerner le site du Grand Arbre. Malgré l'étroitesse du site, des espaces dédiés devraient être réservés.

D'autres habitants demandent que des espaces de compostage collectif soient prévus.

### Réponse de la commune

L'aménagement d'un espace dédié aux bacs de collecte est prévu dans le règlement des OAP. Il appartiendra au service collecte du Pays Voironnais de se prononcer sur la meilleure solution au moment de l'instruction du permis d'aménager.

Concernant le compost, la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais met à disposition des composteurs individuels pour les particuliers. Toutes les semaines, une collecte est organisée dans des bacs dédiés pour le compostage collectif sur le site de la Buisse.

### Analyse du commissaire enquêteur

*Compte tenu de la situation actuelle au Boulord, l'inquiétude des habitants paraît légitime face à une augmentation de la population dans ce secteur. Toutefois, les OAP reprennent le principe général exprimé dans les ajouts de cette modification. « Les éléments techniques (ordures ménagères, coffrets électriques, boîtes aux lettres, ...) devront être au maximum regroupés et intégrés qualitativement au site ».*

*Il est donc rappelé que l'implantation des bacs à ordures ménagères devra être décrite dans le projet de construction et validée par le Pays Voironnais en charge de la compétence collecte des déchets. De même, il est rappelé que le compostage est assuré par le service communautaire.*

## **4.8. Densité et mixité sociale**

### Synthèse des observations et questions du commissaire enquêteur

Considérant les contraintes exprimées ci-avant et pour faciliter l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu existant, le public demande globalement une réduction de moitié des densités prévues. Une position qui va à l'encontre de l'augmentation de densité proposée par la modification : à la Rondière, il est prévu de passer de 18 à 20-25 logts/ha et au Grand Arbre, il est prévu de passer de 20 à 25-30 logts/ha. Quels sont les arguments qui justifient d'augmenter la densité ?

Toutefois, les situations sont diverses selon les sites.

OAP 1 : Rondière 20-25 logts/ha sur 0,6ha => 12-15 logts / 30% de logts sociaux minimum

Certains demandent une réduction de moitié du nombre de logements

OAP 2 : Boulord 10-12 logts/ha sur 1ha => 10-12 logts / pas d'obligation de logts sociaux

Les riverains demandent une réduction de moitié du nombre de logements ou l'abandon du projet

OAP 3 : Grand Arbre 25-30 logts/ha sur 0,4ha => 11 logts / 50% de logts sociaux

Les riverains s'inquiètent des conditions d'accès et certains s'opposent fermement à un projet de construction sur ce site. Les propriétaires souhaitent que l'opération s'engage rapidement.

OAP 4 : Montée de l'Enclos 2,5 logts/ha sur 0,5ha => 5 logts

Ce projet ancien apparaît trop clairsemé au CECV qui le qualifie de gaspillage foncier.

Le CECV estime que la densité comptée globalement sur les 4 sites est peu dense. Elle pourrait être augmentée sur la Rondière et le Grand Arbre en abandonnant le site du Boulord.

La modification du PLU propose d'augmenter le % de logements sociaux de 20 à 50% sur l'OAP du Grand Arbre. Le saut est important. Pouvez-vous en préciser les justifications ? A l'inverse, pour quelles raisons le secteur du Boulord n'est pas affecté d'un pourcentage minimum de logements sociaux.

Remarque de forme : Pour le secteur du Grand Arbre, la hauteur des constructions est limitée à R+1+c (7m) dans le document OAP V6 et à R+2+c (10m) dans le rapport de présentation. Pouvez-vous préciser et justifier si nécessaire cette modification ?

### Réponse de la commune

Le nombre de logement envisagé dans le PLU modifié est inférieur au nombre de logement du PLU de 2016. La commune a par le biais de la modification réduit le nombre de logement, notamment sur l'OAP du Grand Arbre.

	Nb logement PLU 2016	Nb logement PLU modifié
La Rondière	10/15	12/15
Le Boulord	12/13	10/12
Le Grand Arbre	40/45	11 AUa/25 AU soit 36 env.
Total (chiffres les + hauts pris pour le calcul)	73	63

Le pourcentage de logement sociaux a été augmenté sur l'OAP du Grand Arbre car c'est un site stratégique situé à proximité immédiate des équipements et que l'emprise au sol d'un logement collectif est plus adaptée au vu de la typologie du terrain. Toutefois le nombre de logement sociaux a été maintenu, seule une répartition différente en fonction des OAP a été opérée.

### Analyse du commissaire enquêteur

*La commune annonce un nombre de logements réduit dans le cadre de la modification. Toutefois, le rapport de présentation du PLU indique que « ... après une concertation affinée avec les propriétaires concernés et au regard des prévisions démographiques attendues, seule une partie de la zone est ouverte à l'urbanisation dans le cadre du PLU (Zone AUa). Le reste est maintenu en zone d'urbanisation future (AU) ». Il est donc prévu sur la zone AUa 11 logements. Ainsi, dans le projet actuel le nombre de logements est maintenu égal au projet de 2016. La superficie de la zone ayant été réduite, la densité est mécaniquement augmentée.*

*Globalement, le nombre de logements à construire sur les 3 OAP concernées par la modification du PLU est compris entre 33 et 38. L'OAP de la montée de l'enclos n'est pas concernée par la modification en cours.*

*La commune rappelle qu'elle est soucieuse de créer des logements sociaux sur son territoire. Leur implantation est justifiée par des critères de proximité/éloignement du centre-bourg et des équipements et par la répartition des bâtiments collectifs/particuliers.*

*Important : Rectifier la cohérence des documents en corrigeant dans le rapport de présentation la hauteur des constructions pour le secteur du Grand Arbre. Remplacer ... les hauteurs pourront atteindre R+2+c (10 m) par R+1+c (7 m).*

## **4.9. Architecture**

### Synthèse des observations et questions du commissaire enquêteur

L'implantation en cascade recommandée pour faciliter l'insertion dans la pente semble en contradiction avec les exigences architecturales permettant une insertion bioclimatique et des performances énergétiques qu'il conviendrait de privilégier dans le contexte actuel de changement climatique.

## Réponse de la commune

Toutes les OAP sont orientées au sud. La commune pourra mobiliser la boîte à outils du PCAET (plan climat air énergie territorial) du Pays Voironnais. Concernant l'architecture, le principe a été de tenter de concilier adaptation au changement climatique et intégration urbaine et paysagère des constructions dans un contexte topographique complexe.

### Analyse du commissaire enquêteur

La commune explique prendre en compte à la fois l'adaptation à la pente, le respect du bâti traditionnel existant et les outils du PCAET 2019-2025 du Pays Voironnais pour l'adaptation au changement climatique.

Ci-après extrait du PCAET

« Destinée à aider les élus et les techniciens, cette boîte à outils souscrit à un double objectif :

- Élaborer ou faire évoluer un PLU, vecteur de la transition écologique, compatible avec le PCAET et offrant un cadre réglementaire favorable à des opérations d'aménagement vertueuses.
- Produire des opérations d'aménagement exemplaires au regard de la stratégie climat-air-énergie du PCAET, qu'il s'agisse de petits projets isolés ou d'opérations de plus grande ampleur.

La boîte à outils produit 8 fiches thématiques. Chaque fiche comporte un volet illustrant les enjeux et un volet proposant des réalisations. Elle se complète par un espace de ressources, des liens utiles et un lexique ». Exemple de la fiche confort d'été ci-dessous.

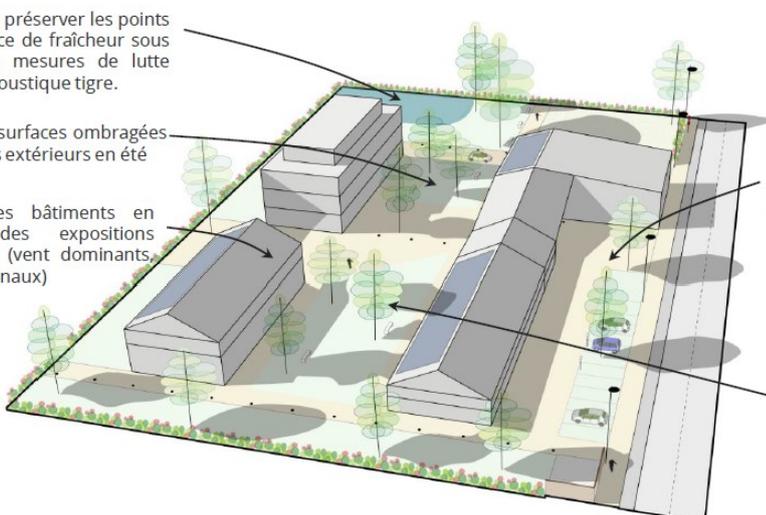


### PRISE EN COMPTE DU PCAET DANS LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

---

**CONFORT D'ÉTÉ FICHE 3**

#### ■ PENSER L'AMÉNAGEMENT ET L'ORGANISATION DE L'ESPACE EXTERIEUR



Identifier et préserver les points d'eau, source de fraîcheur sous réserve de mesures de lutte contre le moustique tigre.

Evaluer les surfaces ombragées des espaces extérieurs en été

Orienter les bâtiments en fonction des expositions principales. (vent dominants, points cardinaux)

Choisir des matériaux et des couleurs en favorisant des valeurs d'albédo élevées surtout pour les surfaces horizontales

Des espaces de pleine terre, des espaces végétalisés et une densité importante de végétation permettent de limiter les îlots de chaleur  
cf. FICHE 2

**Pistes d'action**

- Limiter les îlots de chaleur
- Aménager des espaces ombragés, densément végétalisés et naturellement rafraîchissants
- Utiliser des matériaux et des couleurs qui n'absorbent pas trop la chaleur

Ces recommandations paraissent particulièrement adaptées à la commune de La Murette dont l'exposition générale est tournée vers le Sud.

## 4.10. Monuments historiques

### Synthèse des observations et questions du commissaire enquêteur

Le site du Boulord, inclus dans le périmètre de protection des monuments historiques a fait l'objet de plusieurs refus de l'architecte des bâtiments de France. Les riverains rappellent que les prescriptions imposées font généralement augmenter le budget des modifications lorsqu'elles sont autorisées. Pouvez-vous rappeler les raisons des refus antérieurs ? La connaissance de ces contraintes et des attentes de l'ABF pourrait éviter des démarches inutiles.

### Réponse de la commune

Sur l'OAP du Boulord, un permis d'aménager a été refusé en 03/2023 suite à l'avis négatif de l'ABF. Ce refus portait sur le fait que celui-ci ne proposait pas d'insertion urbaine, paysagère et environnementale satisfaisante. Les dispositions de l'OAP ont été retravaillées en concertation avec l'ABF et le paysagiste conseil de l'Etat, permettant ainsi d'inscrire des dispositions satisfaisantes au regard du contexte paysager. Ils sont tous deux venus sur site. L'OAP est donc conforme aux attentes de l'ABF.

### Analyse du commissaire enquêteur

*La commune confirme que les contraintes paysagères et celles liées à la protection des monuments historiques ont été prises en compte dans l'OAP du Boulord.*

## 4.11. Emplacements réservés

### Synthèse des observations et questions du commissaire enquêteur

La création de l'emplacement réservé n°3 en vue de réaliser un cheminement doux entre le Grand Arbre et le chemin de Mayen n'a pas fait l'objet de remarque.

De même, la servitude de cheminement mode doux entre la montée de la Monférale et la zone Np. Toutefois, cette servitude ne relie pas 2 espaces publics. La collectivité prévoit-elle d'acquérir ces terrains ?

### Réponse de la commune

La servitude ne relie pas les espaces publics entre le chemin de la Monférale et la zone Np mais l'OAP prévoit bien la liaison. Il y aura rétrocession des voiries et cheminements à la commune suite à l'aménagement de l'opération d'ensemble.

### Analyse du commissaire enquêteur

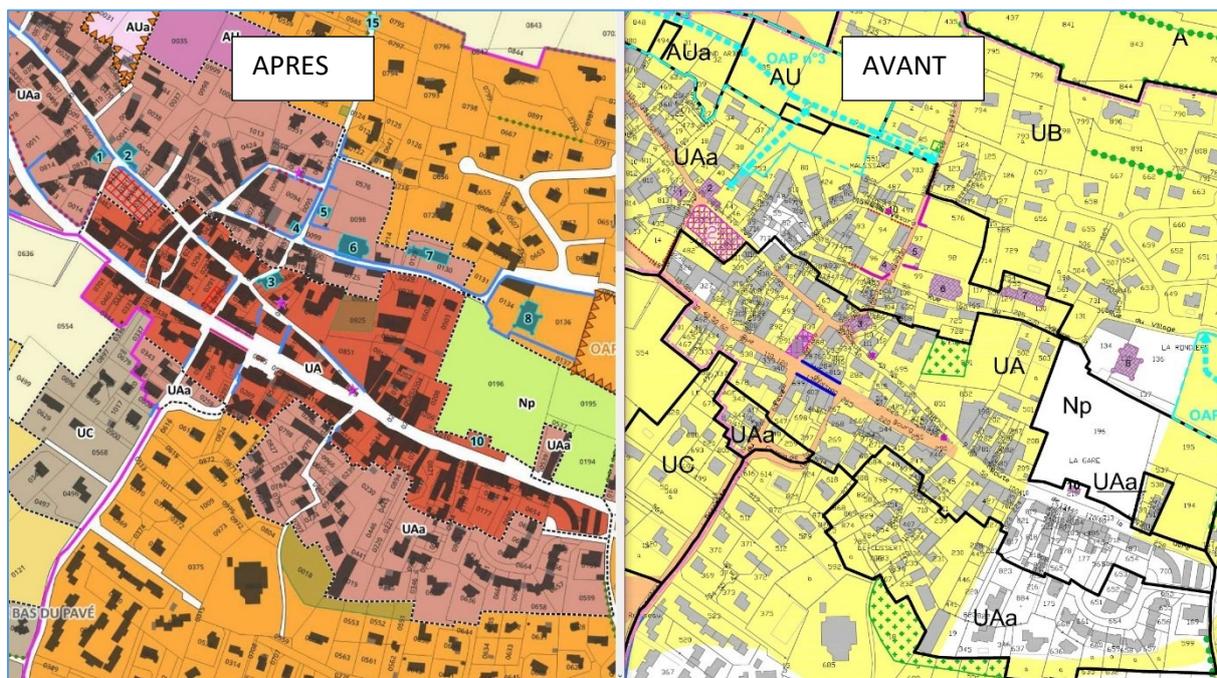
*L'emplacement réservé n°3 vient se placer en fond de parcelles. Il permet de créer un cheminement modes doux sur une largeur de 2 mètres entre le nouveau quartier et le chemin de Mayen. En cas de réalisation, une limite physique devrait être mise en place le long des parcelles dont le chemin serait détaché.*

*Concernant la servitude de chemin doux, les élus confirment que le passage sera créé et indiquent qu'il sera prolongé sous le château de la Rondière, créant ainsi une continuité pour rejoindre le centre-bourg.*

## 4.12. Préservation des murs et murets

Le plan de zonage a ajouté des murets à préserver au titre de l'article L151-19 du CU. La comparaison avant/après des plans de zonage sur lesquels sont reportés les murs traditionnels à protéger montre que de très nombreux murs ont été ajoutés à l'inventaire.

Les murets sont représentés par des traits bleus (après) ou des traits violet (avant)



Les murets et murs ainsi repérés « seront impérativement maintenus et restaurés à l'identique ». Leurs abords « doivent être entretenus afin d'assurer leur visibilité et leur mise en valeur ».

### Analyse du commissaire enquêteur

*Cette modification a fait l'objet d'aucune remarque. Elle n'a vraisemblablement pas bien été identifiée par le public qui n'a pas saisi l'importance de ce classement. Aussi, compte tenu du nombre des murets ainsi protégés, je recommande à la commune de vérifier la qualité, l'intégrité et la localisation des murets afin de ne pas bloquer des opérations de requalification qui pourraient voir le jour dans le centre-bourg.*

## 4.13. Rappel des remarques de forme pointées par les personnes publiques associées

La DDT et l'EP SCoT ont signalé des erreurs ou demandé des précisions sur quelques points. Il est important que ces recommandations soient prises en compte. Les principales sont rappelés ci-dessous.

- Dans le projet de modification : modérer l'interdiction des constructions ou changements de destination à usage artisanal ou entrepôts en zone UB.
- Page 8 et 28 du règlement actuel : rectifier les surfaces des constructions à usage de commerce.

- Dans le règlement écrit, vérifier la transcription de la recodification du code de l'urbanisme et corriger quelques oublis en ce qui concerne les références des EBC (espaces boisés classés) et de la traduction des aléas en zonage réglementaire risque.
- Dans le règlement graphique, effectuer des modifications de forme pour rendre le document plus lisible. (Perte des intitulés des pièces 5.1 et 5.2, perte des informations concernant les zonages EU et EP, nuances de vert trop pochées entre secteur N et art. L151-23).
- Corriger le référencement sur les règlements écrit et graphique du classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

## 5. CONCLUSIONS

---

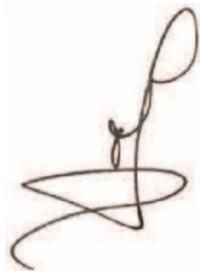
Les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont éditées dans un document séparé.

## 6. ANNEXES

---

En annexes, sont reproduits dans un dossier séparé, le procès-verbal de l'enquête, le mémoire en réponse du maître d'ouvrage et les avis publiés dans la presse ou sur les sites internet des communes.

Le 20 décembre 2024,  
Le commissaire enquêteur,  
Michel PUECH

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Puech', written over a light beige rectangular background.