

REÇU LE
21 OCT. 2019
EN MAIRIE DE CHOLONGE
38220

Christian Coigné

Vice-Président
chargé de l'ingénierie urbaine,
du foncier et du logement

Monsieur Georges Ruelle
Maire de Cholonge
Mairie
38220 Cholonge

Grenoble, le **16 OCT. 2019**

Réf : 2019 - DDEV - 124
Dossier suivi par Lauriane Ferrière
DDEV/CST - Tel : 04 76 00 30 21
Dossier suivi par Pierre Moulin
TMA/AME - Tel : 04 57 48 11 40

Monsieur le Maire,

Vous avez consulté le Département sur le projet de plan local d'urbanisme de Cholonge, arrêté par votre conseil municipal le 4 juillet 2019, au titre de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme. Ce nouvel arrêt fait suite à une erreur de procédure.

Je vous adresse donc l'avis du Département découlant de l'analyse du dossier qui reprend, pour une large part, les remarques formulées dans le courrier du 26 novembre 2018, lors de l'arrêt précédent.

Routes départementales

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 dénommée « Pré de la Grange » prévoit, à terme, la création de 18 logements. Pour accéder au secteur, une voirie devrait être créée et connectée à la route de Villard-Saint-Christophe, à proximité du carrefour avec la RD 115a. Le Département confirme sa demande d'être associé dès la phase préopérationnelle du projet.

Les documents citent la RD1085 alors qu'il s'agit toujours d'une route nationale, la RN85. Il conviendrait de les modifier en conséquence.

Transport en commun

La commune de Cholonge est desservie par deux lignes locales du réseau *Transisère* :

- La ligne PLafa qui relie Cholonge à l'école de Laffrey,
- La ligne MUR12 qui amène les élèves aux établissements de La Mure.

Ces informations pourraient être intégrées dans le rapport de présentation qui n'en fait pas mention.

Espaces Naturels Sensibles

La commune de Cholonge est concernée par l'espace naturel sensible (ENS) départemental « Lacs et marais de la Matheysine », implanté sur la commune avec la zone humide du Vernay et en limite communale avec les tourbières de la Pivodière et de la Fayolle. Ces deux derniers secteurs étant aussi protégés réglementairement par des arrêtés préfectoraux de protection de biotope (APPB).

Ces informations n'apparaissent pas systématiquement dans le rapport de présentation. A titre d'exemple, la carte de synthèse sur les enjeux en matière de biodiversité n'intègre pas toutes les zones humides dont ces secteurs en ENS et les zonages de protection associés.

Ce dernier enjeu est cependant repris dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) à travers une de ses orientations : « *Intégrer un inventaire des zones humides, avec des mesures de protection correspondantes* ». Il est également spécifié dans le règlement graphique.

Toutefois, pour éviter l'inconstructibilité d'un grand nombre de secteurs et permettre le développement de la commune, il conviendrait de différencier les règles entre les deux trames indicées « zh » et « ef ». Pour le sous-zonage « zh », une protection forte d'inconstructibilité est nécessaire, en cohérence avec le PADD, notamment dans le projet lié à l'emplacement réservé 4 du Moulin Troussier en limite de l'ENS (secteur de la Fayolle). Pour les parcelles indicées « ef », les constructions peuvent être autorisées sous conditions de ne pas modifier l'alimentation en eau des secteurs humides en contrebas. Une vigilance particulière doit notamment porter sur les espaces d'urbanisation des Josserands et du Pré des Côtes qui se situent en amont de secteur ENS (Pivodière et Vernay). Sur la forme, le règlement écrit de la zone Aub2 ne rappelle pas en début de chapitre la définition de la zone humide et la distinction entre la trame « zh » et « ef ».

Le rapport fait état d'un prélèvement d'eau potable au forage des Terroirs qui impacte fortement le ruisseau des Moulins puisqu'il l'assèche en période estivale. Or, ce ruisseau constitue l'alimentation en eau principale du marais de Fontaine-Pelouze, secteur en APPB et ENS départemental. Le Département invite la commune à engager une réflexion sur l'utilisation de ce forage et sur les autres alternatives possibles. Le cas échéant, afin de favoriser sa préservation, il pourrait être mieux identifié dans le règlement graphique par un jeu de couleur. Son corridor aquatique pourrait également bénéficier d'une trame spécifique assortie de règles adaptées.

D'autre part, il serait opportun de mettre en œuvre un emplacement réservé pour la création du sentier « littoral » entre La Bergogne et la Pivodière. Ce sentier permettrait, en outre, de renforcer la fonctionnalité pédagogique du futur ENS départemental.

Patrimoine

Le rapport de présentation analyse l'habitat traditionnel et le patrimoine vernaculaire. Il pourrait toutefois être complété par la mention du Moulin Troussier et de son annexe en bord de lac, d'autant plus qu'il est inscrit à l'inventaire du patrimoine en Isère.

Le PADD se fixe pour objectif de protéger les éléments du patrimoine et du paysage significatifs. Néanmoins, aucun élément ne bénéficie d'une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Il serait pourtant intéressant pour la commune de prévoir dans le règlement les mesures permettant d'assurer la préservation des éléments présentant un enjeu.

Le PADD affiche également la volonté de conserver l'identité du village à travers la bonne intégration des nouvelles constructions. Dans cette optique, la traduction réglementaire gagnerait à privilégier les principes d'implantation des bâtiments existant et à rechercher la continuité avec les formes urbaines traditionnelles.

Concernant l'entretien et/ou la restauration des bâtiments traditionnels, le Département préconise de privilégier l'utilisation des matériaux d'origine et une mise en œuvre au plus près de l'existant en veillant à conserver les différents éléments décoratifs (par exemple : triomphe et dauphin sur les bassins mais aussi marche-pied, moulures...).

Enfin, pour préserver l'évolution des bâtiments traditionnels, il serait intéressant de les recenser et de prévoir des règles adaptées.

Paysage

Le diagnostic du paysage est bien traité, néanmoins, il ne fait l'objet d'aucune traduction réglementaire. L'aspect bocager pourrait, par exemple, être préservé par l'identification de haies au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, notamment les haies structurantes du paysage comme mentionné dans le rapport de présentation.

Haut débit

Le règlement indique que « *Dans le cas d'opérations d'aménagement, chaque parcelle devra être équipée pour l'accès aux réseaux de communications numériques existantes ou futures.* ». Afin d'éviter les interprétations, il est proposé de le compléter avec la mention suivante « *Chaque opération d'aménagement et chaque parcelle devront être équipées pour l'accès aux réseaux de communications numériques existantes ou futures.* »

Réglementation des boisements

Votre commune est dotée d'une réglementation des boisements datée du 23 décembre 1987. Cette réglementation des boisements est annexée au PLU, conformément à l'article R 151-53 2° du code de l'urbanisme. Compte tenu de son ancienneté, il pourrait être opportun de la réviser.

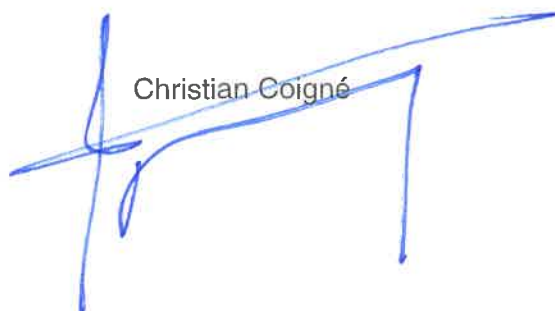
Le Département, compétent dans ce domaine, peut mettre en œuvre la procédure à votre demande.

En conclusion, le Département émet un avis favorable sur votre projet de plan local d'urbanisme et vous invite à prendre en compte les observations formulées ci-avant.

Je vous remercie de bien vouloir me transmettre votre plan local d'urbanisme approuvé dans un format pdf.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Et les jobs amicalmy


Christian Coigné

