

CHOLONGE (38220) PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

SYNTHÈSE DES AVIS DE LA CDNPS, DE LA CDPENAF, DES PPA ET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ LE 4 JUILLET 2019 MODIFICATIONS APPORTÉES AU PROJET DE PLU APRÈS ENQUÊTE PUBLIQUE, POUR APPROBATION

+ compléments PBR 23/04/21 (documents et pages concernées par les modifications)

Avis reçus et pris en compte :

- | | |
|-------------------------------------|-------|
| 1. CDNPS de l'Isère | p. 1 |
| 2. CDPENAF de l'Isère | p. 2 |
| 3. Préfet de l'Isère | p. 3 |
| 4. Conseil départemental de l'Isère | p. 9 |
| 5. Chambre d'agriculture de l'Isère | p. 10 |
| 6. CLE Drac-Romanche | p. 12 |
| 7. Enquête publique | p. 14 |

1. AVIS DE LA CDNPS (Commission départementale de la nature, des paysages et des sites) DE L'ISÈRE

Réunion de la CDNPS du 23 janvier 2019

Avis reçu par lettre du 4 avril 2019

Avis au titre de la loi Montagne, articles L. 122-7 et L. 122-14 du Code de l'urbanisme

1.1. Secteur du Pré des Côtes, zone Ub

Avis défavorable, au motif que la demande « *n'est pas justifiée par les besoins démographiques à l'échelle du PLU et conduit à l'aggravation de l'artificialisation des rives naturelles du lac de Laffrey* ».

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU

Suppression de la zone Ub du Pré des Côtes.

La commune estime cependant que ce classement se justifiait démographiquement car il permet de conforter la vie du hameau. Il n'a aucun impact paysager sur les rives du lac et est séparé du lac par un cordon de maisons et une voie formant une rupture géographique. En outre, ce projet désenclavait le hameau en créant une voie qui permettrait le bouclage de celui-ci. La circulation difficile serait améliorée et permettrait de garantir un accès de secours, notamment l'hiver où la sortie très pentue du hameau est problématique.

La commune regrette que la commission n'ait pas étudié sérieusement le projet avant de donner une réponse dogmatique.

1.2. Secteur de l'Éderan, zone Ub

Avis favorable

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU

Maintien de la zone Ub de l'Éderan avec réduction du périmètre.

2. AVIS DE LA CDPENAF (Commission départementale de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers) DE L'ISÈRE

Réunion de la CDPENAF du 19 septembre 2019

Avis reçu par lettre du 4 octobre 2019

La CDPENAF se prononce au titre des articles L. 153-16 2° (consommation des espaces naturels et forestiers sur une commune non couverte par un SCOT), L. 151-12 du Code de l'urbanisme (règlement des extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants dans les zones agricoles, naturelles ou forestières) et L. 142-4 1° et L. 142-5 (demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée pour création d'urbanisation sur un espace agricole, naturel ou forestier) du Code de l'urbanisme.

2.1. Avis au titre de la consommation de l'espace (article L. 153-16 2°)

Avis favorable sous réserve de prise en compte des remarques suivantes :

2.1.1. Zone Ub Éderan : limiter la surface constructible autorisée au-delà d'un rayon de 50 m autour du bâtiment de l'exploitation, classer la surface non constructible en zone A

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU

Maintien de la zone Ub de l'Éderan avec réduction du périmètre à l'ouest, avec recul de 50 m par rapport à l'installation agricole existante.

2.1.2. Zones AUb du Pré de la Grange et du Claudi :

a/ « un phasage de l'ouverture à l'urbanisation devra préférentiellement être mis en place afin de favoriser l'urbanisation du secteur du Pré de la Grange (AUb1) avant celle du secteur du Claudi (AUb2) et également au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes » ;

b/ la zone humide du Claudi sera classée en zone naturelle, non constructible (réduction correspondante de la surface classée en zone AUb2) ;

c/ une plus forte densité devra être affirmée sur les 3 hectares proposés de zones d'extension de l'urbanisation, pour atteindre l'objectif du PADD (800 m² de terrain par nouvelle construction en zone AU).

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU

a/ sur le phasage : la commune retient l'avis de la commission « favorisant préférentiellement le phasage de l'urbanisation » (voir OAP), dans la mesure où la maîtrise foncière le permettra. La réalisation de ces deux opérations (zones AUb du Pré de la grange et du Claudi) est cependant prévue à court terme (en 5 ans environ), alors que la commune a distingué une zone prévue pour le moyen terme (de 5 à 10 ans) en la classant en zone AU stricte.

b/ réduction de la zone AUb du Claudi pour en exclure la zone humide (même si le règlement de cette zone prévoyait déjà que ces parties de terrains seraient inconstructibles).

c/ rappel : l'objectif de densité du PADD ne concerne que les zones AU (indicées ou non), faute d'outils réglementaires réalistes pour limiter la consommation d'espace en zone U. Cette densité se calcule non pas sur la totalité des zones, mais sur leur surface « utile », réellement constructible. La densité minimale demandée est atteinte avec la réduction de surface des zones AU indicées et du secteur de l'Éderan.

2.1.3. Consommation d'espace par les équipements publics, ER 4 : retirer l'ER4 et le maintenir en zone A

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU
Suppression de l'ER4. Ce terrain était déjà classé en zone A dans le projet du PLU arrêté.

2.2. Avis au titre des extensions des habitations existantes (article L. 151-12)

Avis favorable sous réserve de prendre en compte des remarques suivantes :

2.2.1. Réglementation des extensions et annexes :

a/ « *il conviendra de limiter l'emprise au sol totale des extensions et de réglementer les annexes (...) car en l'état actuel les annexes sont autorisées sans conditions, ce qui est illégal.* »

b/ il est recommandé de réglementer les piscines

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU
a/ contrairement à ce qui est affirmé, il existait bien dans le projet du PLU arrêté des règles pour les extensions et les annexes ; elles étaient simplement identiques aux règles générales de la zone A (le Code de l'urbanisme n'impose pas de les distinguer).
L'emprise au sol maximale est cependant précisée (extensions limitées à 30% d'emprise au sol supplémentaire dans la limite de 200 m² au total ; annexes et piscines autorisées à moins de 20 m de la construction principale, avec une emprise au sol maximale de 30 m² pour les annexes et de 40 m² pour les piscines).
Des hauteurs différentes sont fixées pour les annexes en zone A : 6 m en premier rang et 10 m hors tout.

2.2.2. Changement de destination de constructions en zones agricoles ou naturelles : soit interdire les changements de destination, soit identifier les constructions dont le changement de destination serait autorisé.

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU
Sans objet. La commune n'a pas identifié de bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole ou naturelle au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme. Dans ces conditions, le changement de destination des constructions isolées est interdit par le règlement.

2.3. Demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée (articles L. 142-4 1° et L. 142-5)

Le PLU ayant été prescrit en 2010 (avant la loi ALUR du 24 mars 2014), la CDPENAF n'a pas à se prononcer au titre des articles L. 142-4 et L. 142-5 du Code de l'urbanisme).

3. PRÉFET DE L'ISÈRE

Avis reçu par lettre du 22 octobre 2019

Avis favorable avec réserves et observations

L'avis du Préfet de l'Isère (Services de l'État) comporte :

a/ 5 réserves que la commune doit respecter impérativement

b/ des remarques et observations que la commune doit prendre en compte et sur lesquelles elle doit apporter une réponse argumentée.

3.A. « RÉSERVES »

L'avis du Préfet de l'Isère comporte des réserves concernant les thèmes suivants

- consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- prise en compte des risques
- conformité du règlement de la zone A
- ressource en eau
- protection de la biodiversité

3.A.1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Page(s)	Thématiques/ observations et questions	Réponses et modifications
<p>p. 92 pp. 242 et suiv p. 253, p. 255 (bilan des surfaces) et suiv. p. 261 tableau</p> <p>p. 273</p>	<p>CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS RISQUES NATURELS</p> <ul style="list-style-type: none"> - actualiser l'analyse démographique pour justifier le projet de développement - préciser la cohérence entre le PLU et les objectifs de développement et de densification du PADD <p>- augmenter la densité des zones AU ou AUb</p> <p>- préciser un phasage pour l'aménagement des zones AUb (article L. 151-7 du Code de l'urbanisme)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - complément pour mieux justifier le projet de développement - complément pour préciser la cohérence du PLU avec le PADD, compte tenu des modifications apportées au zonage (réduction de la zone Ub et de la zone AUb2) et aux OAP. - les surfaces de la zone Ub de l'Éderan (recul par rapport à une construction agricole existante) et de la zone AUb du Claudi (exclusion de la zone humide) sont légèrement réduites, ce qui augmente la densité des constructions - la zone AUb1 sera aménagée préférentiellement par rapport à la zone AUb2, si la commune peut maîtriser le foncier.
<p>pp. 262 , 269 carte d'aléas et autres documents en annexes du rapport de présentation</p>	<p>RISQUES NATURELS</p> <ul style="list-style-type: none"> - préciser les conditions de constructibilité en zones d'aléas 	<ul style="list-style-type: none"> - complément pour préciser les conditions de constructibilité en zones d'aléas, notamment pour la zone AUb2 du Claudi (aléa avalanches). - carte d'aléas en annexes du rapport de présentation
<p>pp. 267, 269</p> <p>p. 267</p>	<p>CONFORMITÉ DU RÈGLEMENT DANS LES ZONES A ET N</p> <ul style="list-style-type: none"> - le règlement écrit doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et annexes en zone A et N (article 151-12 du Code de l'urbanisme) <p>- réglementer les changements de destination des constructions agricoles</p>	<ul style="list-style-type: none"> - le règlement écrit comportait déjà des règles d'implantation et des conditions de hauteur et de densité pour tous les types de constructions dans ces zones. Ces règles sont cependant complétées : extensions limitées à 30 m2 de l'emprise au sol pour les extensions et pour les annexes ; hauteur des annexes limitée à 5 m au faitage. - sans objet, il n'a été identifié aucun changement possible de destination en zone A ou N.
<p>pp. 191 à 206</p>	<p>RESSOURCE EN EAU</p> <ul style="list-style-type: none"> - préciser la cohérence du PLU par rapport aux ressources en eau potable 	<ul style="list-style-type: none"> - compléments apportés pour préciser les évolutions prévues pour protéger et améliorer la capacité de ressource en eau, dont rapport hydrogéologique de janvier 2019. Les ressources en eau potable sont abondantes mais une grande partie de celles-ci sont détournées sur une autre vallée au détriment de notre bassin versant, asséchant les captages communaux en aval, les zones humides et à terme les lacs.

Voir ANNEXES	<ul style="list-style-type: none"> - ajouter que les prescriptions des DUP se trouvent en ANNEXES - préciser que les prescriptions des DUP figurent dans le règlement écrit 	<p>La commune demande la prise en compte de cet acheminement sans précaution pour le bassin versant, par un maintien du trop-plein sur la zone de captage. La commune demande la médiation du Préfet de l'Isère pour renégocier la convention qui lie la commune et le vallon de Vaulx.</p> <ul style="list-style-type: none"> - mention des DUP en ANNEXES - mention des prescriptions des rapports hydrogéologiques dans le règlement des secteurs concernés
	<p>PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ</p> <ul style="list-style-type: none"> - préciser les dispositions du PLU pour préserver les zones humides prioritaires 	<ul style="list-style-type: none"> - réduction de la zone AUb2 pour en exclure la partie en zone humide des Vorges - suppression de l'ER 4 à proximité du lac de Laffrey - réduction de la zone Ua au nord du village, autour du ruisseau du Pré l'Épaule - nécessité de renégocier avec le vallon de Vaulx pour récupérer une partie de l'eau allant sur un autre bassin versant ; ce qui assèche les zones humides de la commune (voir ci-dessus)

3.A.2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Pas de réserve particulière.

3.A.3. RÉGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

Thématiques/ observations et questions	Réponses et modifications
<p>CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS</p> <ul style="list-style-type: none"> - réduire la zone AUb2 du Claudi pour en exclure la zone humide 	<ul style="list-style-type: none"> - réduction de la zone AUb2 du Claudi pour en exclure la zone humide, classée ici en zone N - réduction de la zone UB de l'Éderan (à proximité d'une installation agricole)
<p>RISQUES NATURELS</p> <ul style="list-style-type: none"> - retranscrire la carte R. 111-3 et l'analyse « enjeux-risques » (AER) ; transcription des aléas en termes de constructibilité - reporter l'aléa avalanches, notamment aléa faible d'avalanche (A1) sur partie de la zone AUb2 	<ul style="list-style-type: none"> - comme indiqué dans le rapport de présentation, la carte R. 111-3 et l'AER sont des documents très imprécis et impossibles techniquement à retranscrire à l'échelon parcellaire. La Carte R. 111-3 figure comme il se doit dans les ANNEXES du PLU ; le règlement graphique mentionne la nécessité de s'y reporter. Le zonage est figuré en noir et blanc, ce qui permet de mieux distinguer les trames de d'inconstructibilité ou de constructibilité limitée - lisibilité des trames : report de l'aléa avalanches, notamment aléa faible d'avalanche (A1) sur partie de la zone AUb2, avec règles correspondantes
<p>RESSOURCE EN EAU</p> <ul style="list-style-type: none"> - corriger les périmètres des captages de la Coirelle, du Claudi, de Ruelle, de la Bergogne, des Josserands, de Fontaine Pelouze, de Bois Rond, du lac de Laffrey/Cholonge 	<ul style="list-style-type: none"> - correction des périmètres concernés
<p>PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ</p> <ul style="list-style-type: none"> - préciser les dispositions du PLU pour préserver les zones humides prioritaires : interdire toute 	<ul style="list-style-type: none"> - réduction de la zone AUb2 pour en exclure la partie en zone humide des Vorges ;

<p>construction et toute artificialisation des sols dans la zone humide des Vorges, supprimer l'ER 4 au bord du lac de Laffrey, réduire la zone Ua au nord du village, autour du ruisseau du Pré l'Épaule, préciser la délimitation de la zone humide du Pré l'Épaule</p> <p>- classer les zones humides en sous-zones Azh ou Nzh, et les espaces de fonctionnalité en sous-zones Aef, Nef, Uef ou AUef</p>	<p>- suppression de l'ER 4 à proximité du lac de Laffrey ;</p> <p>- réduction de la zone Ua au nord du village, autour du ruisseau du Pré l'Épaule, classement des parcelles 62, 63, 65, 211, 182, 184 et 185 en zone A ou N</p> <p>- délimitation plus précise de la ZH du Pré l'Épaule (dessin du périmètre) et classement en zone N des terrains concernés</p> <p>- maintien de trames pour les secteurs (et non les zones) en zone humide ; lisibilité de la trame meilleure que celle des zones, et prescriptions intégrées dans le règlement</p>
---	--

3.A.4. RÈGLEMENT ÉCRIT

Page(s)	Thématiques/ observations et questions	Réponses et modifications
pp. 11, 19, 27, 39, 47, 55 et titre VI pp. 63 et suiv.	<p>RISQUES NATURELS</p> <p>- traduire la carte d'aléas en termes de constructibilité, notamment pour la zone AUb2 du Claudi (aléa avalanches)</p>	- titre 6 du règlement et préambules « risques naturels » de chaque zone complétés
pp. 49 et 52 (zone A)	<p>CONFORMITÉ DU RÈGLEMENT DANS LES ZONES A ET N</p> <p>- le règlement écrit doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et annexes en zone A et N (article 151-12 du Code de l'urbanisme)</p>	<p>- le règlement écrit comportait déjà des règles d'implantation et des conditions de hauteur et de densité pour tous les types de constructions dans ces zones.</p> <p>L'emprise au sol maximale est cependant précisée (extensions limitées à 30% d'emprise au sol supplémentaire dans la limite de 200 m² au total ; annexes et piscines autorisées à moins de 20 m de la construction principale, avec une emprise au sol maximale de 30 m² pour les annexes et de 40 m² pour les piscines).</p> <p>Des hauteurs différentes sont fixées pour les annexes en zone A : 6 m en premier rang et 10 m hors tout.</p>
pp. 47 et 48 (zone A) pp. 55 et 56 (zone N)	<p>RESSOURCE EN EAU</p> <p>- ajouter que les prescriptions des DUP se trouvent en ANNEXES</p> <p>- ajouter les prescriptions des DUP pour les secteurs concernés</p>	<p>- mention des DUP en ANNEXES, pour les zones concernées</p> <p>- mention des prescriptions des rapports hydrogéologiques dans le règlement des secteurs concernés</p>
pp. 11, 19, 39, 48 et 56 + articles 1, 2, 4 et 11 des zones concernées	<p>PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ</p> <p>- préciser les prescriptions pour les zones humides et les espaces de fonctionnalité, selon les prescriptions de l'annexe 4 du SAGE Drac-Romanche</p> <p>- interdire toute construction et toute artificialisation des sols dans la zone humide des Vorges</p> <p>- établir sur la partie constructible de l'OAP 3 des prescriptions d'aménagement permettant de limiter les impacts sur l'espace de fonctionnalité de la zone humide</p>	<p>- prescriptions intégrées pour les secteurs en zone humide, dans la limite de ce qui relève du Code de l'urbanisme et non du Code de l'environnement</p> <p>- la zone humide des Vorges se trouve intégralement en zone A ou N, et en secteur zh non constructible</p> <p>- prescriptions intégrées pour la zone humide située dans la zone AUb2</p>

3.A.5. OAP

Page(s)	Thématiques/ observations et questions	Réponses et modifications
pp.7,12,	<p>CONSOMMATION D'ESPACE</p> <p>- augmenter la densité sur les secteurs</p>	- la surface des zones d'extension (Ub et

(OAP 1) pp. 24, 28 (OAP 3) pp. 3,20	de projets - préciser un phasage pour l'aménagement des zones AUb	AUb) est légèrement diminuée et permet d'atteindre l'objectif de densité - ce phasage se heurte à des contraintes de maîtrise foncière et de financement, et risque de bloquer toute possibilité d'évolution. Cependant, les OAP définissent un phasage préférentiel, en commençant par la zone AUb1 puis AUb2, dans la mesure où la commune maîtrisera le foncier
p. 24	RISQUES NATURELS - mentionner l'aléa avalanches dans la zone AUb2 (OAP3)	- mention de l'aléa avalanches en zone AUb2 (OAP 3)
	PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ - préciser les dispositions du PLU pour préserver les zones humides prioritaires	- réduction de la zone AUb2 pour en exclure la partie en zone humide des Vorges

3.A.6. ANNEXES

	Thématiques/ observations et questions	Réponses et modifications
	RESSOURCE EN EAU - compléter la liste des SUP - mettre à jour les DUP	- correction et mise à jour de la liste des SUP - mise à jour des DUP de protection des captages

3.B. « REMARQUES »

3.B.1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

Page(s)	Thématiques/ observations et questions	éléments de réponse
p. 12	DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX - intégrer le SAGE Drac-Romanche, voté en CLE le 10/12/2018 et approuvé par le Préfet de l'Isère le 15/02/2019	- intégration du SAGE
p. 158 p. 248	- mettre à jour la référence au SAGE - justifier la compatibilité du PLU avec le SAGE	- mise à jour de la référence au SAGE - justification de la compatibilité du PLU avec le SAGE
p. 166	ZONES HUMIDES - préciser que les zones humides des Vorges, du ruisseau de Pré l'épaule, de la tourbière de Fayolle et du Lac de Laffrey sont classées comme zones humides prioritaires au SAGE	- précisions apportées
p. 19 p. 183 p. 184	RISQUES NATURELS - retirer le paragraphe sur les documents informatifs - mettre à jour DDRM (2012 et non 2009) - compléter documents Carte R. 111-3 dans annexes	- retrait du paragraphe sur les documents informatifs - mise à jour DDRM (2012)
p. 184, p. 263	- corriger références PPRN - mentionner CLPA et AER en annexes et non en documents informatifs + divers à corriger	- correction références PPRN - mention CLPA et AER en annexes du rapport de présentation + corrections diverses
p. 240, p. 308	- éviter toute construction nouvelle en zone inconstructible	- correction des mentions concernées
p. 133 et	ARCHITECTURE ET PATRIMOINE - précisions sur les « éléments remarquables du patrimoine » ? - la Prairie de la rencontre (site classé)	- ces éléments sont pour l'essentiel propriétés de la commune, des dispositions particulières de préservation ne sont pas nécessaires - correction apportée

134	n'est pas située sur la commune	
	DIVERSIFICATION DES ACTIVITÉS AGRICOLES - possibilité d'utiliser l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme pour favoriser les « circuits courts » agricoles	- la commune ne souhaite pas ajouter dans le règlement de la zone A la possibilité de constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles, aux conditions de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme ; cela ne correspond pas aux types d'activités agricoles présentes sur la commune
p. 202	EAU POTABLE - actualiser les tarifs de l'eau - préciser que la commune est classée en zone vulnérable nitrates	- - complément sur classement de la commune en zone vulnérable nitrates
	STATIONNEMENT - compléter le diagnostic sur les emplacements pour les véhicules hybrides et électriques - préciser les règles pour le stationnement des vélos (article L. 151-30)	- sans objet, pas d'installations existantes ; les informations sur ce sujet ne sont pas pérennes, elles peuvent changer très rapidement - sans objet, les vélos sont stationnés chez les particuliers, pas d'emplacement public sur la commune actuellement

3.B.2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Page(s)	Thématiques/ observations et questions	Réponses et modifications
	Pas de remarques particulières	Sans changement

3.B.3. RÈGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

	Thématiques/ observations et questions	Réponses et modifications
	- figurer les cours d'eau en bleu ?	- convention inadaptée, risque de confusion avec d'autres indications déjà nombreuses

3.B.4. RÈGLEMENT ÉCRIT

Page(s)	Thématiques/ observations et questions	Réponses et modifications
pp. 11, 19, 27, 39, 47, 55 et titre VI pp. 63 et suiv.	RISQUES - corriger référence au chapitre RISQUES et diverses erreurs - retirer la référence aux documents informatifs	- référence et erreurs corrigées - retrait de la référence aux documents informatifs ; référence aux ANNEXES du Rapport de présentation
	ARCHITECTURE ET PATRIMOINE - favoriser les panneaux solaires, réglementer l'insertion des constructions dans la pente ? - préciser des limitations pour les remblais	- le règlement écrit n'a pas pour rôle de « favoriser » certains dispositifs, mais de ne pas les empêcher... - l'article 11 limite les remblais à 1,80 m de hauteur
	STATIONNEMENT - préciser les règles pour le stationnement des vélos (article L. 151-30)	- sans objet pour de l'habitat essentiellement individuel, les vélos sont stationnés chez les particuliers
p. 49	ZONE A - corriger les constructions et occupations du sol autorisées sous conditions, selon indications	- corrections apportées
pp. 49 et 52 (zone A)	ZONES A ET N - préciser les dispositions pour les extensions d'habitations existantes, selon indications	- le règlement écrit comportait déjà des règles d'implantation et des conditions de hauteur et de densité pour tous les types de constructions dans ces zones.

	- possibilité d'utiliser l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme pour favoriser les « circuits courts » agricoles	L'emprise au sol maximale est cependant précisée (extensions limitées à 30% d'emprise au sol supplémentaire dans la limite de 200 m ² au total ; annexes et piscines autorisées à moins de 20 m de la construction principale, avec une emprise au sol maximale de 30 m ² pour les annexes et de 40 m ² pour les piscines). Des hauteurs différentes sont fixées pour les annexes en zone A : 6 m en premier rang et 10 m hors tout. - le type d'installation annexe prévu par l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme ne correspond pas aux types d'exploitations agricoles présentes sur la commune, et risque de créer des nuisances nouvelles. La commune n'intègre pas cette possibilité dans le règlement du PLU.
	ZONE Np - préciser les prescriptions particulières	- pas de zone Np

3.B.5. OAP

Page(s)	Thématiques/ observations et questions	Réponses et modifications
Voir 3.A.5.	Pas de remarques particulières ; modifications du zonage à prendre en compte	OAP1 : réduction du périmètre de la zone Ub à l'ouest, pour un recul de 50 m par rapport à l'installation agricole existante OAP 2 : secteur « préférentiel » en termes de phasage, si la commune peut maîtriser le foncier OAP 3 : réduction du périmètre de la zone AUb2 pour en exclure les terrains en zone humide (classés en zone N)

3.B.6. ANNEXES

	Thématiques/ observations et questions	Réponses et modifications
	RISQUES NATURELS - compléter documents Carte R. 111-3 dans annexes - mettre la carte avalanches (CLPA) et l'AER en annexes et non en documents informatifs	- complément pour Carte R. 111-3 - ajout de la carte avalanches et AER en ANNEXES du rapport de présentation

4. CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'ISÈRE

Avis reçu par lettre du 16 octobre 2019
Avis favorable avec observations

4.A. OBSERVATIONS

4.A.1. ROUTES DÉPARTEMENTALES

- association nécessaire du CD 38 pour l'accès à la zone AUb1 à partir de la RD 115a ;
- la RN 85 est toujours une route nationale, ce n'est pas la RD 1085

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU
Prise en compte des observations dans le rapport de présentation et dans l'OAP 1

4.A.2. TRANSPORTS EN COMMUN

- lignes Transisère desservant la commune : ligne PLAFa et ligne MUR12

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU
Prise en compte des observations dans le rapport de présentation

4.A.3. ESPACES NATURELS SENSIBLES (ENS)

- présence de l'ENS départemental « Lacs et marais de la Matheysine »
- différencier les règles entre les deux trames de zones humides zh et ef
- définition des zones humides dans le règlement ?
- préservation particulière du ruisseau des Moulins ?
- emplacement réservé pour un « sentier littoral » entre la Bergogne et la Pivodière ?

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU
Prise en compte des observations dans le rapport de présentation et dans le règlement, dans la mesure du possible.
Il conviendrait que l'État respecte pour sa part les zones humides, en n'accordant pas de dérogations pour des installations agricoles qui risqueraient en péril le ruisseau des Moulins
Le CD 38 n'a pas formulé de demande d'ER ; la commune est favorable à l'idée d'un « sentier littoral » sous réserve de la maîtrise foncière à assurer par le Conseil départemental.

4.A.4. PATRIMOINE

- recensement des bâtiments « traditionnels » et règles adaptées ?

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU
Le rapport de présentation développe les caractéristiques des bâtiments « traditionnels », et les règles semblent suffisantes pour en préserver le caractère.

4.A.5. PAYSAGE

- traduction du diagnostic en règles (aspect bocager, notamment, avec l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme) ?

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU
Les modes d'exploitation des terres agricoles ne sont actuellement pas une menace pour les haies ; en revanche, une réglementation plus précise serait délicate pour l'évolution de l'activité agricole.

4.A.6. COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

- compléter les règles pour les opérations d'aménagement

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU
Prise en compte des observations dans le règlement écrit.

4.A.7. RÉGLEMENTATION DES BOISEMENTS

- le CD 38 est prêt à engager une révision de la réglementation des boisements si la commune le demande

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU
Proposition hors du cadre du PLU ; la commune ne retient pas cette proposition.

5. CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'ISÈRE

Avis reçu par lettre du 14 octobre 2019
Avis favorable avec observations

5.1. CONSOMMATION D'ESPACE

5.1.1. Rapport de présentation

- p. 130 : supprimer la mention de la capacité des installations d'élevage

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU
La commune ne comprend pas cette observation, car le diagnostic est une photographie à un moment donné d'une situation qui est susceptible d'évoluer, et les installations concernées sont en zone agricole.

5.2.2. Zonage Ub secteur de l'Éderan

- respecter un recul de 50 m entre bâtiment agricole et limite de la zone Ub

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU :
Accord de la commune et modification de la limite de la zone Ub.

5.1.3. Cohérence entre objectifs du PADD (800 m² au maximum de terrain par construction nouvelle) et OAP (900 m²)

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU :
L'écart entre PADD et OAP est faible et reste « compatible » ; de plus, la réduction des zones à urbaniser réduit encore cet écart.

5.2. RAPPORT DE PRÉSENTATION

5.2.1. Absence de données agricoles actualisées

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU
Le dernier RGA disponible remonte à 2010. Les cartes de déclaration à la PAC utilisées sont celles de 2012 (et de 2019 sur les secteurs en OAP).
Il y a eu très peu d'évolution en 10 ans.

5.2.2. Manque de données qualitatives sur les exploitations

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU
Ces données sont délicates à obtenir et sujettes à une évolution parfois rapide. Il existe par exemple un projet récent et controversé de porcherie en limite de zone humide, qui peut sembler contradictoire avec des enjeux environnementaux.
Le zonage projeté respecte un équilibre entre les différents enjeux.

5.3. ZONAGE ET RÈGLEMENT

5.3.1. Sous-zone Aa (alpage)

- absence de règles spécifiques

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU
Possibilité de construire des chalets d'alpage de 40 m² d'emprise au sol au maximum.

5.3.2. Emplacements réservés

- avis défavorable sur l'ER 4

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU
Abandon de l'ER 4.

5.3.3. Espaces de fonctionnalité des zones humides

- règles identiques à celles des zones humides, jugées trop contraignantes

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU
Les règles proposées suivent les préconisations de l'étude sur les zones humides. La trame qui indique les zones humides et les espaces de fonctionnalité est plus lisible que des sous-zones indicées zh et ef.

5.3.4. Règlement de la zone agricole

- article A2 : correction à apporter
- article A10 : préciser 12 m hors tout pour les bâtiments techniques agricoles
- article 11 : prévoir des dérogations pour les bâtiments agricoles

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU
Accord sur les corrections demandées à l'article A2.
Pour l'article 11, la demande reste trop imprécise, et la notion de « dérogation » n'est pas pertinente, il faut pouvoir déterminer des « dispositions particulières ».

6. CLE DRAC-ROMANCHE

La Commission locale de l'eau (CLE) Drac-Romanche a été retenue comme personne publique associée pour le PLU de Cholonge, pour ses compétences en matière de gestion de l'eau (notamment à travers le SAGE Drac-Romanche).

Avis du Bureau de la CLE le 11 octobre 2019.

Projet d'avis reçu le 9 octobre 2019 comportant des réserves (devant être levées), des recommandations (nécessitant une réponse de la commune) et une remarque hors du champ d'application du PLU. Les éléments de réponse de la commune ont été apportés lors de la réunion du bureau de la CLE le 11 octobre 2019.

6.A. RÉSERVES

6.A.1. PRÉSERVATION DES RESSOURCES EN EAU POTABLE

	Observations de la CLE	Réponses et modifications
	Rapport de présentation : - SDAEP déjà ancien (2011) - difficultés d'approvisionnement en eau potable, abandon du captage du Terroir	- éléments nouveaux par rapport au SDAEP 2011 : interconnexion entre les différents captages de la commune et projet de remise en service du captage de Ruelle. Cela devrait permettre de faire face aux besoins à court terme - problème du captage situé sur la commune et bénéficiant au Pays de Vaux : ce captage produit un volume important, avec un trop-plein situé au niveau des réservoirs et non du captage ; le trop-plein déverse sur un autre bassin versant et prive la commune et le versant ouest du Grand Serre de ressources importantes. Un accord doit être recherché pour un meilleur partage de la ressource

		- à moyen terme (2026), la compétence de l'eau potable pourrait devenir intercommunale, avec une interconnexion générale des différentes ressources et eau potable, avec un meilleur équilibre sur un territoire plus large Ces éléments sont ajoutés et détaillés dans le rapport de présentation
	Règlement écrit : - les périmètres de protection des captages sont bien indiqués dans le règlement graphique, mais il manque des règles écrites pour les différents périmètres	- en plus des servitudes d'utilité publique figurant dans les annexes du PLU, les règles d'urbanisme correspondant à ces servitudes sont indiquées dans l'article 2 du règlement écrit des zones concernées

6.A.2. PRÉSERVATION DES ZONES HUMIDES

	Observations de la CLE	Réponses et modifications
	PADD : - manque de précision sur les enjeux de préservation des zones humides - mention de la requalification de la partie remblayée de la zone des Vorges ?	- compléments apportés - cette mention n'est plus utile, les travaux ont été réalisés depuis la rédaction du PADD
	Zonage et OAP 4, secteur du Claudi : demande de réduire le périmètre de la zone AUb pour en exclure les terrains situés en zone humide	Cette demande a été également formulée par la CDPENAF pour des motifs de consommation d'espace, et la commune accepte de réduire le périmètre de la zone AUb2 Remarque : le classement de ces terrains en zone A ou N ne les préserve pas davantage de l'usage de produits phytosanitaires, du labour profond ou du piétinement des grands bovins. Le PLU n'est pas en mesure de réglementer les usages agricoles. D'autres dispositifs réglementaires peuvent être mis en place pour cet objectif, comme une ORE (Obligation réelle environnementale) relevant de l'article L. 132-3 du Code de l'environnement
	Zonage : nécessité de délimitation plus claire des zones humides et des espaces de fonctionnalité	La trame qui indique les zones humides et les espaces de fonctionnalité est plus lisible que des sous-zones indicées zh et ef
	Règlement écrit : nécessité de préciser les règles pour les zones humides (cf. annexe 4 du SAGE)	Le règlement écrit comporte déjà des règles concernant les zones humides et les espaces de fonctionnalité, dans la limite de ce qui relève réellement du droit de l'urbanisme
	Zonage : nécessité de re-délimiter la zone Ua du village au nord, pour en exclure les terrains situés en zone humide	Plusieurs terrains non bâtis situés le long du ruisseau du Pré l'Épaulé sont effectivement situés en majeure partie en zone humide et en zone de risques naturels, et seront retirés de la zone Ua
	ER 4 : il semble surdimensionné et empiète sur l'exutoire d'une tourbière, il doit être re-délimité	Cette demande a été également formulée par la CDPENAF et la commune va supprimer l'ER 4. Lorsque la commune sera en mesure de préciser son projet dans ce secteur, celui-ci pourrait faire l'objet d'une déclaration de projet.

6.B. RECOMMANDATIONS

	Observations	Réponses et modifications
p. 158 p. 166	Rapport de présentation - mentionner le SAGE Drac-Romanche qui a été approuvé le 15/02/2019 - zones humides : préciser le	- complément apporté - complément apporté

<p>p. 191</p> <p>p. 202</p> <p>p. 243</p>	<p>classement des ZH des Vorges, de Pré l'Épaulle, de la tourbière de Fayolle et du lac de Laffrey, comme ZH prioritaires au SAGE ; justifier la compatibilité du PLU avec le SAGE</p> <ul style="list-style-type: none"> - ressources en eau potable : à mettre à jour - préciser que la commune est classée en zone vulnérable nitrate - mieux justifier la compatibilité du PLU avec le SAGE 	<ul style="list-style-type: none"> - complément apporté - complément apporté - complément apporté
	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - indiquer les cours d'eau en bleu - identifier la ripisylve des cours d'eau - créer des ER sur le pourtour du Lac de Laffrey en lien avec le Département de l'Isère 	<ul style="list-style-type: none"> - couleur peu adaptée, risque de confusion avec la trame des zones humides - peu adapté, risque de confusion avec d'autres indications réglementaires - les ER sont un outil de maîtrise foncière qui ne peut être utilisé que si le bénéficiaire en manifeste le besoin. Le Département n'a pas formulé de demande en ce sens.

6.C. REMARQUE

« *Au-delà de l'avis sur le PLU* »...

La CLE mentionne « *un projet de porcherie porté par un agriculteur de la commune. Ce projet serait situé en zone A, au nord du hameau de la Coirelle, en amont du ruisseau du Pré de l'Épaulle / des Moulins, avec des impacts possibles sur le ruisseau et donc sur l'ENS/APPB secteur de Fontaine Pelouze et sur la qualité des eaux du lac de Petichet, projet qui vient d'avoir un arrêté de dérogation de distance au titre des ICPE.*

Ce projet étant situé dans l'espace de fonctionnalité de la zone humide, une attention particulière devra être portée pour éviter toute dégradation de la zone humide et des impacts probables (pollution) sur le lac de Petichet. »

Sur ce projet, la commune de Cholonge est en désaccord avec la dérogation préfectorale, qui ne s'accompagne d'aucune disposition permettant de garantir la protection de l'environnement. Au contraire, le projet, à proximité immédiate d'un cours d'eau, est de nature à créer des risques sérieux d'écoulement d'effluents non traités dans le ruisseau du Pré l'Épaulle, considéré comme zone humide prioritaire par le SAGE.

La commune a rejeté le permis de construire déposé par l'exploitant.

La commune souhaite que la CLE Drac-Romanche appuie sa démarche pour éviter une installation risquant de nuire à l'environnement naturel.

7. ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique sur le PLU et le zonage d'assainissement s'est déroulée du 23 décembre 2019 au 8 février 2020 inclus, sous la responsabilité de M. Serge MOREL, commissaire enquêteur.

Dans ses conclusions motivées du 10 mars 2020 sur le projet de PLU, le commissaire enquêteur émet un avis favorable avec des réserves, des recommandations fortes et des recommandations.

7.A. RÉSERVES

7.A.1. ZONES HUMIDES

- classer la zone humide de l'OAP n°3 du Claudi en zone naturelle

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU
Classement en zone N de la partie de l'OAP 3 située en zone humide

- exclure de la zone Ua les parcelles non bâties situées en zone humide (62, 63, 65, 211, 182, 185)

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU
Classement en zone N des parcelles concernées

- identifier, dans leurs périmètres respectifs, les zones humides et leurs espaces de fonctionnalité sous trames et/ou indices spécifiques.

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU
Le projet de zonage comportait déjà des trames de zones humides. Ces trames sont plus lisibles que des zones indicées « zh » ou « ef », d'autant que les couleurs sont réservées à l'indication des trames de risques et de zones humides.

7.A.2. RISQUES NATURELS

- compléter la traduction des aléas et des risques

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU
Compléments apportés à la traduction des risques dans le règlement graphique et écrit.

7.A.3. EMBLEMEMENT RÉSERVÉ 4

- supprimer l'ER 4

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU
Suppression de l'ER 4

7.A.4. LIMITES DE LA ZONE Ub DE L'ÉDERAN

- réduire la surface de la zone Ub de l'Éderan pour se tenir à plus de 50 m de l'installation agricole, existante.

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU
Réduction de la zone Ub de l'Éderan comme demandé.

7.B. RECOMMANDATIONS FORTES

7.B.1. RESSOURCES EN EAU

- engager à très court terme une étude sur les ressources en eau mobilisables
- rechercher une meilleure règle de partage des eaux entre la commune de Cholonge et les communes de Saint-Jean-de-Vaulx et Notre-Dame-de-Vaulx

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU
Engagements hors PLU

7.B.2. REcul DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ZONES HUMIDES

- respecter un recul de 10 mètres entre toute nouvelle ou extension et les bandes végétales ou zones humides

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU
Le règlement écrit du PLU précise les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.B.3. RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

- engager une étude « diagnostic réseau » en complément des études existantes pour évaluer les infiltrations d'eaux claires dans le réseau

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU
Engagement hors PLU

7.B.4. MODALITÉS D'AUTORISATION DES « CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA TRANSFORMATION, AU CONDITIONNEMENT ET À LA COMMERCIALISATION DES PRODUITS AGRICOLES »

- préciser les modalités d'autorisation des « constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles »

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU
La commune ne souhaite pas autoriser ce type de constructions et d'installations, qui ne correspondent pas aux pratiques agricoles locales

7.B.5. PROTECTION INCENDIE

- construire un réservoir de 120 m³ à proximité des hydrants conservés

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU
Engagement hors PLU

7.C. RECOMMANDATIONS SIMPLES

7.C.1. RÉUNION PUBLIQUE APRÈS APPROBATION DU PLU

- organiser une réunion publique après l'approbation du PLU, pour « présenter les perspectives d'aménagement et d'urbanisation de la commune dans le respect de l'environnement »

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU
Engagement hors PLU

7.C.2. PANNEAU D'AFFICHAGE PÉDAGOGIQUE

- « prévoir un panneau d'affichage pédagogique à l'entrée du village valorisant les zones humides et leur rôle essentiel »

Réponse de la commune et modifications apportées au projet de PLU

7.D. RÉPONSES AUX DEMANDES INDIVIDUELLES

Le rapport de l'enquête publique présente toutes les demandes individuelles qui ont été recueillies par le commissaire enquêteur, ainsi que les éléments de réponse apportés par la commune.

La plupart des demandes individuelles de rendre des terrains constructibles ne peuvent avoir de suite favorable, compte tenu des objectifs du PADD, des priorités définies par la commune et des contraintes de la loi Montagne

Trois demandes particulières ont cependant fait l'objet d'un avis favorable de la commune, sans objection de la part du commissaire enquêteur (cf. PV de synthèse du commissaire enquêteur daté du 28 février 2020); elles sont présentées ci-après.

7.D.1. DEMANDES ÉCRITES DE MM. MESSA, AILLOUD ET TOUCHE (4/01/20, 18/01/20)

Demande de classement partiel en zone constructible de parcelles situées à proximité d'une installation agricole dans le village, qui doit être déclassée

Réponse de la commune

Sous réserve du déclassement de l'exploitation agricole en vaches allaitantes par l'exploitant, avis favorable pour 1000 m² au sud et au nord dans l'alignement des maisons existantes (rue de la Mairie et rue du Milieu)

Modifications apportées

Pas de modifications apportées ; le déclassement de l'installation d'élevage a été signalé par courrier de l'exploitant en date du 19 novembre 2020, mais la DDT a émis par courriel du 1^{er} décembre 2020 un avis défavorable, cette proposition touchant des terrains agricoles nécessitant selon elle un nouvel avis de la CDPENAF et une réflexion plus poussée.

7.D.2. DEMANDES ÉCRITES DE MM. TROUSSIER ET REYNIER (4/01/20)

Demande d'extension de la zone Ua à la Bergogne sur la parcelle 611, et « échange » de classement avec une partie de la parcelle 87

Réponse de la commune

avis favorable, vu l'amélioration de la desserte et la densification de l'urbanisation qui répond à la demande des PPA

Modifications apportées

Extension de la zone Ua sur la parcelle 611, et réduction équivalente sur la parcelle 87, après avis favorable de la DDT pour une « adaptation mineure »

7.D.3. DEMANDES ÉCRITES DE Mme VANDAMME (permanence du 18/01/20 et courriel du 8/02/21)

Demande de modification du règlement écrit concernant les extensions et annexes d'habitations existantes en zone A ; proposition de nouvelle rédaction :

- limitation des extensions à 30% d'emprise au sol supplémentaire dans la limite de 200 m² au total ;
- annexes et piscines autorisées, avec une emprise au sol maximale de 30 m² pour les annexes et de 40 m² pour les piscines.

Réponse de la commune

avis favorable pour les modifications suivantes : extensions limitées à 30% d'emprise au sol supplémentaire dans la limite de 200 m² au total ; annexes et piscines autorisées à moins de 20 m de la construction principale, avec une emprise au sol maximale de 30 m² pour les annexes et de 40 m² pour les piscines. Les hauteurs maximales sont fixées pour les annexes en zone A : 6 m en premier rang et 10 m hors tout.

Modifications apportées

extensions limitées à 30% d'emprise au sol supplémentaire dans la limite de 200 m² au total ; annexes et piscines autorisées à moins de 20 m de la construction principale, avec une emprise au sol maximale de 30 m² pour les annexes et de 40 m² pour les piscines). Des hauteurs différentes sont fixées pour les annexes en zone A : 6 m en premier rang et 10 m hors tout.

Ces modifications rejoignent en majeure partie celles demandées par la CDPENAF et le Préfet de l'Isère (voir ci-dessus).