

RAPPORT D'ENQUETE

ET CONCLUSIONS

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE

CREMIEU

MEYLAN LE 16 DECEMBRE 2018

SOMMAIRE

1 - RAPPORT D'ENQUETE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

11 - Objet de l'enquête : page 4

12 - Déroulement de l'enquête : page 18

13 - Analyse des observations des Personnes Publiques : page 23

14 - Analyse des observations du Public : page 33

15 - Analyse du projet et avis du Commissaire Enquêteur : page 51

2 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : page 66

3 - ANNEXES : page 72

Préalables à l'enquête publique

3.1 - Délibération décidant de la mise en révision du P. L.U. du 21 décembre 2009

3.2 - Délibération complémentaire concernant les modifications des prescriptions de l'élaboration du P.L.U. du 29 septembre 2014

3.3 - Délibération sur l'approbation du P.A.D.D. du 30 juin 2014

3.4 - Délibération modifiant l'approbation du P.A.D.D. du 12 décembre 2016

3.5 - Délibération sur le bilan de la concertation et l'arrêt du projet du 15 mars 2018

Concernant l'enquête publique

3.6 - Ordonnance de désignation du Commissaire Enquêteur en date du 3 août 2018

3.7 - Attestation sur l'honneur d'absence d'intérêt dans le projet du 2 septembre 2018

3.8 - Lettre de cadrage du Commissaire Enquêteur en date du 30 août 2018

3.9 - Arrêté du Maire décidant de l'enquête publique en date du 11 septembre 2018

Concernant la publicité de l'enquête

3.10 - Publication dans le Dauphiné Libéré du 14 septembre 2018

3.11 - Publication dans le Courrier Liberté du 14 septembre 2018

3.12 - Publication dans le Dauphiné Libéré du 4 octobre 2018

3.13 - Publication dans Le Courrier Liberté du 5 octobre 2018

3.14 - Spécimen d'affiche

3.15- Procès- Verbal de mise en place de l'affichage et des contrôles

3.16 - Avis de rappel d'information concernant l'enquête publique

3.17 - Certificat d'affichage du maire

3.18 - Extrait du bulletin municipal d'automne 2018

Concernant la procédure après enquête publique

3.19 - Procès-verbal des observations recueillies

3.20 - Demande d'un délai supplémentaire pour la remise du rapport

3.21 - Accord du maire pour un délai supplémentaire

3.22 - Extrait de carte

1 – RAPPORT D'ENQUETE

Nous, soussigné MINIER Louis, désigné Commissaire Enquêteur par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble n° E18000257/38 du 3 août 2018 visé en l'arrêté de monsieur le Maire de CREMIEU en date du 11 septembre 2018 afin de procéder à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune conjointement au Zonage d'Assainissement et au Secteur Patrimonial Remarquable.

Ouverte du mercredi 3 octobre au lundi 5 novembre 2018, aux jours et heures habituels d'ouverture au Public, et le samedi 27 octobre de 8 h. 30 à 11 h. 30.

Nous nous sommes rendu dans la commune pour y remplir notre mission et nous tenir à la disposition du Public aux dates prévues des :

- lundi 8 octobre 2018 de 9 h. à 12 h.
- mercredi 17 octobre de 13 h. 30 à 17 h.
- samedi 27 octobre 2018 de 8 h. 30 à 11 h. 30
- mercredi 31 octobre de 9 h à 12 h.
- lundi 5 novembre de 13 h. 30 à 17 h.

11 – OBJET DE L'ENQUETE

Après avoir précisé le cadre juridique de l'enquête publique et son contexte, nous ferons une synthèse du projet en nous limitant strictement à quelques caractéristiques que nous estimons importantes sur l'état des lieux, les grandes orientations du projet (P.A.D.D.) et leur mise en œuvre (O.A.P.)

Il ne s'agit pas à ce stade de porter une appréciation, celle-ci faisant l'objet du chapitre 16 de notre rapport.

CADRE JURIDIQUE

La présente enquête Publique est réalisée conformément aux dispositions des articles R.123-1 à R. 123-27 du code de l'Environnement (décret 2011-2018 du 29 décembre 2011).

Il est précisé que cette enquête est menée conjointement avec les enquêtes sur l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (Secteur Patrimonial Remarquable actuellement) et le Zonage d'Assainissement.

Le présent projet de P.L.U. est élaboré conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme et en particulier des lois :

- Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000
- Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003
- Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010
- Modernisation de l'Economie du 4 août 2008

- Accélération des progrès de construction et d'investissement public et privés du 17 février 2009
- Grenelle 1 du 3 août 2009
- Grenelle 2 du 12 juillet 2010
- Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014
- L.A.A.A.F.
- loi Macron

GENERALITES

Il s'agit de procéder à l'enquête publique sur le projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CREMIEU. Le document de référence actuel est le P.O.S élaboré le 22 septembre 1986 et révisé le 10 juillet 2000.

PRESENTATION DE LA COMMUNE – SYNTHÈSE

Situation et localisation

Crémieu est situé dans le département de l'Isère, à environ 40 km. de Lyon et 80 km. De Grenoble. La commune est localisée au carrefour de plusieurs grandes voies de communication départementales (RD. 24, RD 75, RD 140, RD 517, RD 65, RD 521 et RD 52), ce qui lui confère une situation stratégique dans ce secteur. Elle est par ailleurs limitrophe de 6 communes.

Elle est incluse dans la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné qui regroupe 40 communes et adhère au syndicat mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné qui porte le Schéma de Cohérence Territoriale.

Géographiquement, la commune appartient au territoire de l'Isle Crémieu qui se divise en 3 parties distinctes : un plateau calcaire à 350 m. d'altitude ; un ensemble de collines molassiques au sud et une zone de dépôts alluviaux du Rhône au sud- est.

Son territoire a une très faible superficie, ce qui lui confère une structure urbaine affirmée. Elle est par ailleurs très imbriquée avec la commune de Villemoirieu et a, de fait, des enjeux communs avec celle-ci.

Villemoirieu et Crémieu forment le principal pôle urbain d'un large territoire reconnu par le SCOT. Ce pôle, qui représente une population de 5400 h., est composé, de fait, d'une ville ancienne par excellence, Crémieu et d'une commune qui déploie ses villages dans un paysage ouvert.

Le P.L.U. de Crémieu vise donc à traiter les interfaces urbaines avec Villemoirieu pour une plus grande cohérence urbanistique.

Le contexte administratif et réglementaire

La communauté de communes des Balcons du Dauphiné a été créée le 1 janvier 2017. Cet E.P.C.I. est issu de la fusion de la communauté de communes des Balms Dauphinoises, la communauté de communes du Pays des couleurs et de la communauté de communes de l'Isle Crémieu.

Cette nouvelle entité administre un territoire de 604 km² et de 74.000 h. Ses compétences sont les suivantes : aménagement de l'espace, promotion touristique, développement économique, traitements des déchets et accueil des gens du voyage. En 2018 elle a pris également la gestion des milieux aquatiques et, en 2020, elle prendra l'Assainissement.

Parmi les compétences facultatives, elle a choisi la gestion de l'environnement, la petite enfance, l'habitat, l'insertion, la santé, les maisons de service au public, les manifestations culturelles et les équipements sportifs.

La Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.)

Il s'agit d'un document permettant d'apporter, de façon ciblée et sélective, un cadre de réponse pertinent et adapté à l'échelle de l'aire métropolitaine Lyonnaise.

Il permet aux structures intercommunales compétentes en matière d'urbanisme (SCOT) et de transport (Autorité Organisatrice des Transports) de maîtriser l'étalement urbain et les déplacements, de valoriser les atouts patrimoniaux et de prendre en compte les solidarités territoriales.

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la boucle du Rhône en Dauphiné

Il a pour but de mettre en cohérence les politiques d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacement et d'environnement. Approuvé en 2007, il regroupe 44 des 53 communes concernées par le territoire de la boucle du Rhône en Dauphiné.

Il s'articule entre 4 grandes missions :

- Assurer un renouvellement résidentiel durable
- préserver le paysage, les ressources naturelles et l'espace agricole
- favoriser l'accueil d'activités et d'emploi pour équilibrer la croissance
- rééquilibrer les modes de déplacements en faveur des transports collectifs

Le SCOT prévoyait initialement de répartir la production de logements en privilégiant la commune de Villemoirieu qui possédait d'importantes possibilités foncières. Or depuis l'approbation du SCOT, de nouvelles opportunités foncières sont apparues sur la commune de Crémieu, notamment avec les friches industrielles de l'entreprise E.Z.T. Par ailleurs l'évolution des textes législatifs amenait à renforcer l'objectif de réduction de la consommation d'espace. Ces 2 phénomènes ont conduit à un rééquilibrage de la production de logements au profit de Crémieu. C'est ainsi que la production annuelle de logements à Crémieu entre 2007 et 2020 est fixée à 20 par an, avec un rythme identique pour la période post 2020.

Le Programme Local d'Habitat

L'ancienne communauté de l'Isle Crémieu s'était dotée d'un P.L.H. qui a réalisé le 22 logements sociaux entre 2009 et 2014, dont 15 avaient été réalisés en 2012. Celui-ci a été reconduit jusqu'en 2018 et, est à la charge de la C.C.B.D.

Le SDAGE Rhône Méditerranée Corse : pour mémoire

Le SAGE de la Bourbre : pour mémoire

Le contrat de rivière de la Bourbre : pour mémoire

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Il constitue l'outil de mise en œuvre de la trame verte et bleue régionale et a été approuvé le 19 juin 2014.

Les composantes du développement urbain

Le contexte historique

Crémieu apparaît dans l'histoire au 12^{ème}. siècle avec l'établissement d'un prieuré bénédictin au sommet des falaises de Saint Hippolyte. La ville initiale s'établira en contrebas tout au long du 13^{ème}. siècle.

Les grandes étapes du développement de la ville sont les suivantes :

- en 1315 une charte de franchise accorde d'importants privilèges aux habitants et initie une période de prospérité qui se traduira par l'édification d'une seconde enceinte fortifiée et d'une imposante halle
- en 1337 est créé un atelier monétaire qui consacre l'essor économique de la ville qui, aidée par sa position stratégique, devient un centre de commerce de grains. --
- le 15^{ème}. siècle est celui des couvents qui prennent possession de la ville dont l'activité commerciale s'affaiblit.
- sanctionné en 1702 par la suppression des foires annuelles, le déclin économique incite les habitants à développer l'industrie textile et celle du cuir.
- au 18^{ème}. siècle la capitale de l'Isle Crémieu séduit les paysagistes, autour de Corot, Ravier, Daubigny ainsi que les touristes.

Le patrimoine bâti

Témoins d'une histoire particulièrement riche, le patrimoine bâti est considérable. Il comporte pas moins de 17 monuments historiques majeurs parmi lesquels il faut citer le château du 12^{ème}. siècle, l'ancien prieuré de Bénédictins, les remparts, l'ensemble conventuel des Augustins, l'église, la hall du 15^{ème} siècle, le couvent des Ursulines.

Le patrimoine archéologique comprend 27 entités archéologiques connues. On notera cependant que la commune n'est concernée par aucune zone de prescription archéologique.

Ce patrimoine sera pris en compte dans le P.L.U. par un zonage approprié et la création d'un Secteur Patrimonial Remarquable.

La morphologie urbaine

La commune de Crémieu s'étend d'est en ouest sur environ 5,3 km. Elle se trouve en contact entre une zone de relief constituée par l'Isle Crémieu à l'est et les terrains plats de la vallée de la Bourbre à l'ouest. Le territoire de la commune s'élève entre 203 m. et 415 m.

En conséquence le réseau viaire est relativement rectiligne à l'ouest et particulièrement tortueux à l'est.

Dynamiques sociodémographiques

Evolution démographique

La commune comptait 3328 h. au dernier recensement en 2014, soit une baisse de 9 h. depuis 2009.

La commune de Crémieu a connu une croissance démographique très importante entre 1982 et 2009 avec un taux annuel 2 fois plus important que pendant la période précédente 1975-1982. Depuis 2009 le taux a tendance à ralentir.

Structure de la population

Entre 2009 et 2014, on constate une augmentation des catégories 45-59, 60-74 et plus de 75 ans et une diminution des catégories 0-14, 15-29 et 30-34 ans, ce qui traduit un vieillissement de la population. La population connaît par ailleurs un certain équilibre entre les tranches d'âge.

La commune devra adapter la typologie des logements afin de satisfaire l'ensemble des catégories de population, notamment les « jeunes » et les « personnes âgées » et éviter une évasion de la population.

L'équilibre entre les sexes est réalisé avec 48 % d'hommes et 52 % de femmes.

Le nombre d'occupants par résidence principale est en baisse continue depuis 1968 en passant de 3,1 à 2,1 entre 1968 et 2014. Il s'agit d'une tendance nationale avec le phénomène de décohabitation.

La population récente est importante : 24,1 % des ménages ont emménagé depuis 2 à 4 ans.

Population active et emploi

Le pourcentage de jeunes poursuivant des études supérieures est de 29,6 %, ce qui est en cohérence avec le pourcentage de diplômés de l'enseignement supérieur (32,4%).

La population active est stable (77,9 % en 2014 pour 78 % en 2009).

Le chômage a tendance à augmenter (10,1 % en 2014 pour 8,9 en 2009)

Logement et habitat

Il convient de préciser que le SCOT de la Boucle du Rhône en Dauphiné affirme la promotion de formes d'habitat variées pour sortir du « tout pavillonnaire » trop consommateur d'espace, trop banal et trop ciblé sur la classe d'âge des ménages avec enfants.

Pour cela, il définit 3 objectifs :

- Favoriser la densification des centres d'agglomération
- Privilégier le renouvellement des tissus urbains existants
- Respecter une diversité globale de densité

Logements autorisés sur la commune

Il y a eu 303 logements autorisés entre 2007 et 2016 dont 75 % sont des logements collectifs.

A noter que 45 % des autorisations l'ont été entre 2012 et 2014. En 2017 seuls 9 logements ont été autorisés.

Evolution et composition du parc

Elle est marquée par les phénomènes suivants :

- Une évolution régulière du nombre de logements entre 1968 et 2014
- une baisse irrégulière du nombre de résidences secondaires depuis la fin des années 70
- une augmentation progressive du nombre de logements vacants de 5,5 à 9 % entre 1968 et 2014. Cette croissance s'explique par l'existence d'un parc d'appartements anciens dans la ville médiévale moins adapté aux besoins des populations actuelles et très contraints par dispositions restrictives de la ZPPAUP. Il convient de noter que ces logements constituent un potentiel notable qui permettrait d'augmenter sensiblement le nombre d'habitants sans créer de nouveaux logements

Logement social

Le P.L.H. a fixé une production de 22 logements sociaux entre 2009 et 2014.

Le SCOT a fixé un objectif de 50 logements sociaux pour la période 2007-2020.

Selon l'enquête des bailleurs sociaux, la commune de Crémieu comptait 128 logements sociaux en 2015, ce qui correspondait à un pourcentage de 7,4 %. Il convient cependant de noter que depuis 2015, 37 logements sociaux ont été construits ou sont en cours de réalisation.

Portrait économique

Activité agricole

La commune compte actuellement 3 exploitations agricoles :

- La Levrière : culture de céréales et transformation de ses produits sur place
- Le Paquet : 80 chèvres
- Vasseras : vaches allaitantes et laitières

L'évolution de cette activité se caractérise par :

- une diminution des exploitations agricoles : 3 en 2000 pour 6 en 1988 et 3 actuellement.
- une augmentation de la surface agricole utilisée 289 ha en 2010 pour 173 en 1988
- une augmentation du gros bétail 107 en 2010 pour 83 en 1988
- une superficie en terre labourable en augmentation 215 en 2010 pour 108 en 1988

L'augmentation de la surface agricole combinée à une diminution du nombre d'exploitations illustre une meilleure productivité, grâce aux progrès techniques de l'outillage agricole.

Par ailleurs, si l'orientation technico-économique de la commune était tournée vers la polyculture et l'élevage dans les années 2000, les surfaces cultivées aujourd'hui sont essentiellement orientées vers les cultures générales et concentrées dans la partie nord-ouest de la commune.

Ainsi le paysage agricole est partagé entre les cultures céréalières et le maïs (37 %) et les superficies en herbe (26 %).

Les enjeux du P.L.U. pour l'activité agricole sont en conséquence :

- La préservation des terres agricoles en faisant un effort pour protéger les terres les plus favorables à cette vocation.
- la prise en compte des contraintes liées au développement résidentiel
- le maintien de la possibilité de construire des bâtiments d'activités agricoles ou de logement d'exploitants à proximité des terres exploitables.

Activités économiques non agricoles

Le canton de Crémieu avec ses 25 communes et ses 26000 habitants, est un des plus vastes du département. Limitrophe des départements de l'Ain et du Rhône, ce territoire est bien desservi et facilement accessible par air, rail et route (proximité de l'aéroport de Saint Exupéry, du T.G.V. et des autoroutes).

Par ailleurs le territoire constitue un cadre de vie attractif qui attire une population jeune et apte à travailler.

Le développement économique du territoire a débuté par une industrialisation métallurgique et textile traditionnelle. Au fil des années ces secteurs ont été remplacés par des activités diversifiées : agroalimentaire, biochimie, industrie plastique... Cette diversité est complétée par un tissu d'entreprises artisanales très dense et dynamique (plus de 500 entreprises artisanales). Le taux de chômage est de fait plus bas que la moyenne du département.

Crémieu compte 2 zones d'activités qui sont gérées par la communauté de communes conformément à ses prérogatives :

- la zone d'activités des Triboullières qui est presque saturée. Il reste en effet disponible 1,1 ha. Le P.L.U. devra veiller à laisser un zonage en adéquation avec la vocation du secteur.
- la zone d'activités de La Vraie Croix qui comprend le supermarché carrefour ainsi que différents magasins, mais surtout l'usine EZT. Celle-ci fera l'objet d'une requalification urbaine. La vocation artisanale de la zone mentionnée dans le P.O.S. va disparaître au profit d'une zone à urbaniser stricte (2AU).

Le site de l'entreprise de transport EZT dont l'activité a cessé, constitue une friche de 3 ha au cœur du pôle urbain Crémieu-Villemoirieu. Compte tenu de sa localisation, le site fait l'objet d'une démarche de projet et, est destinée à accueillir des activités de services, équipements et logements.

Dans son D.O.G. le SCOT précise que chaque commune facilitera par un P.L.U. adapté, l'accueil des activités commerciales, de services et artisanales dans les « les secteurs privilégiés d'urbanisation » pour contribuer à la mixité urbaine et dans la limite de petites opérations ou zones, inférieures à 1 ha. Il ajoute que les communes les plus importantes pourront accueillir des commerces et services utiles à leur bassin de vie.

Dans le cadre des politiques définies par le SCOT et la CCBD, le P.L.U. devra tout mettre en œuvre pour pérenniser et développer les différentes activités économiques de la commune.

Activités touristiques

La commune ne comporte qu'un seul hôtel coté 2 étoiles. Par ailleurs, il n'y a pas de camping, ni de résidences de tourisme, de résidence familiale ou d'auberge de jeunesse.

Les réseaux et les équipements publics

Les principaux bâtiments et services publics

Les équipements sportifs et socioculturels sont ceux d'une ville de l'importance de Crémieu

Les équipements scolaires

Crémieu comporte de nombreux équipements scolaires de proximité :

- l'école publique Tom Morel
- l'école maternelle et élémentaire des Dauphins
- l'école privée Saint Augustin
- le collège Lamartine

Le lycée est à Pont de Chéruy pour l'enseignement général et à Villemoirieu pour l'enseignement rural et agricole.

La ville de Crémieu compte 48 associations

Les infrastructures de transports et les déplacements

Crémieu constitue un carrefour important à l'échelle départementale en ce qui concerne les déplacements.

Plusieurs routes départementales, classées à grande circulation se croisent dans la commune. Parmi elles on note 4 routes en catégorie 4 : RD 75 ; RD 517 ; RD 24 et D 65.

Pour le stationnement on recense dans la commune 1054 places de parking.

Concernant les modes doux de déplacement, la commune a mené une étude pour la mise en place de cheminements, mais il ne s'agit que d'une base de réflexion et aucune échéance n'est fixée pour la réalisation d'un projet.

Les transports en commun

La commune bénéficie d'une bonne desserte en bus. Deux lignes régulières importantes desservent la ville :

- La ligne Transisère 1982 qui relie Aoste à Crémieu avec une cadence horaire aux heures de pointe
- la ligne express 4 Crémieu-Meyzieu avec un bus toutes les 10 à 20 mn. Aux heures de pointe.

Par ailleurs pas moins de 12 lignes de transport avec 1 ou 2 horaires par jour desservent la commune.

L'alimentation en eau potable

Le service de l'eau (production et distribution) est assuré par délégation de service publique à l'entreprise Lyonnaise des Eaux. On compte 1870 abonnés et assimilés (chiffre 2014).

L'alimentation est assurée par le captage du Prajot, situé sur le territoire de la commune. Il est constitué de 3 forages. Le débit maximum est de 8000 m³ par jour. Celui-ci est protégé par 3 périmètres concentriques comme le prévoit la réglementation.

La station de traitement permet une désinfection par chlore gazeux pour une production de 4800 m³ par jour.

La distribution est de type gravitaire, complétée par une pompe de relevage pour alimenter le hameau de Vasseras

L'Assainissement

La majorité des habitations est gérée sur le mode Assainissement Collectif. On compte 1686 abonnés raccordés, soit environ 3000 personnes.

Environ 170 logements ne sont pas raccordés, soit environ 340 personnes.

L'Assainissement Collectif est assuré par la délégation de service public à l'entreprise Lyonnaise des Eaux.

Le réseau est majoritairement de type séparatif. Il est organisé en 2 antennes qui se rejoignent au nord de la zone d'activité des Triboullières :

- antenne nord ou transitent les eaux du centre médiéval et celles de la commune de Dizimieu
- antenne sud ou transitent en plus de la ville récente les eaux usées de Villemoirieu

Les eaux usées arrivées au poste de refoulement sont ensuite gérées par le syndicat du Girondan qui assure leur transfert jusqu'à la station de traitement de Saint Romain de Jalionas. Cette dernière arrive à saturation et des travaux destinés à augmenter sa capacité vont être entrepris.

L'Assainissement Non Collectif est géré par la commune. Les secteurs concernés (Beptenaz, Chassonnas, Anderu et Vasseras) sont situés en dehors de l'enveloppe urbaine principale de la commune.

Le Zonage d'Assainissement fait l'objet d'un nouveau projet qui est mis à enquête publique conjointement avec le P.L.U.

La gestion des eaux pluviales

Le ruisseau de Vaud, qui traverse la commune d'est en ouest, est le principal exutoire naturel des eaux pluviales. Par rapport au réseau d'eaux usées, on compte un seul secteur disposant d'un réseau unitaire.

LE PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le P.A.D.D. doit respecter le Document d'Orientation du SCOT qui a été approuvé le 13 décembre 2007.

Celui-ci précise : le plateau de Crémieu constitue un ensemble agro-environnemental de très grande qualité.. Sur ce plateau, l'étalement urbain doit être maîtrisé le plus possible. Dans ce cadre, un développement démographique plus raisonné, avec une limitation du nombre de secteurs privilégiés d'urbanisation a été décidé afin de participer au maintien de la qualité des paysages (structuration des pôles urbains existants et limitation des effets de mitage), à la préservation des milieux naturels ainsi que de la ressource en eau.

Quatre orientations générales structurent le P.A.D.D.

Axe n° 1 : protéger et mettre en valeur l'environnement naturel, urbain et paysager

Objectif 1 : préserver et renforcer la trame écologique et paysagère du territoire : la Trame Bleue et la Trame Verte

Le plateau de l'Isle Crémieu est répertorié comme site NATURA. On y recense 23 habitats d'intérêt communautaire et des ZNIEFF de type 1 et de type 2. Pour assurer la pérennité des milieux, la collectivité se fixe un objectif de protection renforcée et élargie des écosystèmes repérés et de mise en connexion des différents milieux en créant des corridors écologiques.

Objectif 2 : assurer une bonne gestion de l'eau sur le territoire de Crémieu.

Le P.L.U. devra identifier les secteurs pouvant générer des phénomènes d'inondation pour ne pas surexposer la population.

Les secteurs de captage du Prajot seront préservés de toute construction.

Le projet devra limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, prévoir des dispositifs de rétention collectifs ou individuels et favoriser la récupération des eaux de pluie.

Objectif 3 : valoriser les éléments d'identité patrimoniaux et architecturaux.

Crémieu est reconnu pour ses richesses patrimoniales. La commune dispose d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

En dehors du centre bourg, strictement protégé par une AVAP, Crémieu dispose d'un petit patrimoine remarquable dont les caractéristiques doivent être protégées.

Objectif 4 : préserver les qualités paysagères du territoire.

Le projet consiste à maintenir les co-visibilités existantes, Ainsi aucune urbanisation nouvelle pouvant parasiter la lecture du paysage urbain (antenne relais...) ne sera autorisée sur les points hauts et collines visibles depuis le centre bourg. Réciproquement, il sera recherché une meilleure cohérence dans le traitement de la « cinquième façade » des bâtiments du centre bourg.

Les différents hameaux existants sur la partie orientale du territoire seront maintenus mais leur développement sera interdit afin de protéger les paysages.

Objectif 5 : identifier et traiter les valeurs paysagères « dépréciantes ».

Il est nécessaire de requalifier les espaces urbains stratégiques à forte visibilité où est l'omniprésence des véhicules, conflits d'usages.... Cette action portera notamment sur le retraitement de la R.D. 24, axe de circulation principal qui traverse le bourg d'est en ouest.

L'entrée de ville ouest sera par ailleurs réaménagée. Un périmètre d'attente de projet est d'ailleurs défini sur ce secteur.

Axe n° 2 : assurer une densification maîtrisée du territoire

Objectif 1 : protéger strictement la qualité patrimoniale du tissu urbain ancien.

La mise en place d'une AVAP élargie va dans le sens d'une protection du patrimoine intégrant les problématiques actuelles. Compte tenu des spécificités de chaque secteur, les objectifs patrimoniaux seront différenciés :

- Ville Haute : maintien des caractéristiques du paysage rural
- Les coteaux et les faubourgs du 19^{ème} siècle : préservation du paysage « rural » (végétation ; mur en pierre sèche ; faible densité)
- La ville basse : maintien des caractéristiques du tissu médiéval.
- Les secteurs Nord paysagers : aucune nouvelle maison ne pourra être réalisée

Objectif 2 : accueillir une population nouvelle tout en assurant une utilisation rationnelle de l'espace

- Permettre l'accueil des populations nouvelles

Le rythme d'urbanisation de la commune a été supérieur aux objectifs du SCOT du fait du retard de mise en compatibilité du document d'urbanisme communal. Pour autant le présent P.L.U. qui va au-delà de l'échéance du SCOT, entend lui être compatible par une démarche ambitieuse de densification, d'optimisation foncière et de diversification de logements. Pour ce faire, il prévoit pour la période 2017-2027 :

- une concentration du potentiel constructible dans l'enveloppe urbaine existante
- le comblement des dents creuses
- la diversification de l'offre de logements

- Afficher des objectifs de rationalisation de l'espace

Pour cela, dans les secteurs constructibles du P.O.S. seule la proportion correspondant aux objectifs du SCOT sera maintenue, le reste étant déclassé en non constructible.

De ce fait le P.L.U. concentrera l'urbanisation sur une superficie de 12 ha. dont seulement 6 ha. par mobilisation de terrains non construits. Au moins 80 % de cet investissement se fera dans les limites de l'enveloppe urbaine existante.

Des O.A.P permettront de définir des projets répondant aux objectifs de la consommation d'espace, de qualité urbaine et de typologie d'habitats.

Objectif 3 : modérer la consommation des espaces et contenir l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante

Constat : la commune de Crémieu est structurée par son bourg dont le noyau ancien est le pivot. Les urbanisations récentes se sont développées sous forme pavillonnaire dans la plaine et sur les coteaux ouest. A la périphérie quelques hameaux au développement mesuré se sont développés au nord et à l'est du territoire.

1- conforter l'idée d'un pôle urbain avec Villemoirieu

Dans cette optique le secteur d'E.Z.T. situé à cheval sur les 2 communes sera un des secteurs majeur du développement et de renouvellement urbain. Il représente une opportunité pour la réalisation d'une opération de couture urbaine.

2 - Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Le P.L.U. visera à perpétuer la construction dans l'enveloppe urbaine existante sans proposer d'extensions. Les hameaux et la périphérie nord de la commune ne sont pas voués à accueillir de nouveaux développements.

Il comportera des O.A.P. sur les secteurs insérés dans le tissu afin d'en garantir la qualité et l'insertion.

Objectif 4 : optimiser l'usage foncier tout en assurant une plus grande mixité urbaine.

1 - Engager de la mixité urbaine et sociale

La ville comporte un peu moins de 10 % de logements sociaux. Afin d'être en conformité avec le SCOT et le P.L.H. elle devra disposer de servitudes en faveur de la mixité sociale et définir la typologie des logements dans les O.A.P.

2 - Encourager le renouvellement urbain

Les possibilités d'urbanisation des hameaux restent très limitées pour éviter le mitage du territoire et préserver les paysages.

Il s'agit donc de renouveler l'urbanisation en remplissant les espaces non invertis. Le SCOT prévoit que 25 % du potentiel constructible le soit dans des opérations de renouvellement urbain.

Objectif 5 : un développement urbain cohérent avec la capacité des réseaux existants

Le projet permettra d'assurer la non-dégradation de l'état des eaux. Il préservera les zones humides et les cours d'eau et contribuera de fait à la préservation et à la restauration de la trame verte et bleue.

Il convient de noter :

- 1- que la ressource en eau est suffisante pour les besoins de la commune sur les 10 prochaines années.
- 2 - que l'augmentation de la capacité de la STEP permettra de traiter, à terme, les effluents actuels et futurs des constructions de la commune.

Axe 3 : maintenir l'activité économique de proximité

Objectif 1 : pérenniser les installations agricoles

Pour réaliser cet objectif, le P.L.U. conduira 2 actions complémentaires :

- il garantira la pérennité des zones agricoles dans l'utilisation actuelle des espaces
- il assurera les conditions de validité des exploitations actuelles et futures en respectant les périmètres réglementaires d'inconstructibilité.

On constate que le nombre d'exploitations reste relativement stable alors que la surface agricole utilisée a considérablement augmentée (plus 73 %).

Afin de maintenir l'activité agricole dans ses assises, le P.L.U. définit une cohérence et une continuité des espaces agricoles.

Objectif 2 : poursuivre une organisation multipolaire de l'agglomération urbaine « Crémieu/Villemoirieu »

Il convient de réaliser un zonage et un règlement cohérents des zones d'activités de Triboullières et de Buisson rond pour améliorer leur fonctionnement.

Objectif 3 : affirmer le centre-bourg comme pôle de développement de proximité commerciale et artisanal

Il s'agit essentiellement de préserver les commerces du centre-ville.

Crémieu fait face à un délitement de son tissu commercial en centre-bourg qui se concrétise par des locaux commerciaux vacants en rez-de-chaussée, parfois transformés en logements.

Pour enrayer ce phénomène, il a été décidé d'une part de protéger les linéaires commerciaux et d'autre part d'interdire la mutation des locaux vacants en logement.
Par ailleurs, le cours Baron Raverat verra sa façade commerciale renforcée.

Objectif 4 : assurer le développement des communications numériques

Les actions à prévoir sont de 2 ordres :

- développer l'infrastructure de réseau pour avoir une offre haut débit de qualité
- promouvoir les services numériques (formalités en ligne, forum d'échange...)

Axe 4 : assurer les liaisons inter-quartiers par le développement des modes doux et garantir la qualité de la vie

Objectif 1 : garantir la qualité du cadre de vie

Le P.L.U. entend favoriser le maintien des équipements, services et commerces afin de maintenir une dynamique

La commune souhaite également conserver son patrimoine végétal au sein du tissu urbain.

Le P.L.U. intégrera par ailleurs les risques naturels en limitant l'urbanisation dans les secteurs sensibles et essaiera de réduire les nuisances produites par les infrastructures de transport traversant le territoire communal.

Objectif 2 : prioriser les modes de déplacement doux

Le projet de P.L.U. va mettre en œuvre une politique visant à réduire les déplacements internes en limitant l'étalement urbain et en favorisant le redéploiement de la zone urbanisée sur elle-même.

Par ailleurs les sentiers pédestres existants doivent être mis en valeur et des liens doivent être créés pour connecter les différents secteurs de la commune. Le réseau de cheminements piétons sera ramifié et mis en lien avec les équipements publics et les sentiers de randonnée parcourant les collines.

Objectif 3 : préserver la qualité de l'air et lutter contre l'accroissement de l'effet de serre.

Plusieurs actions doivent contribuer à réaliser cet objectif :

- créer des zones de stationnement mutualisées au sein des zones d'activités et en centre-ville.
- mutualiser l'utilisation de la voiture
- augmenter la densification des logements

Objectif 4 : requalifier l'offre en parking périphérique au centre-bourg

Le projet communal vise à un traitement généralisé de la problématique des stationnements dans le centre-ville. Une nouvelle organisation et répartition des parkings sera proposée.

Objectif 5 : réduire les accidents et les conflits d'usage

Les entrées de ville et du centre-bourg sont accidentogènes. Pour améliorer cette situation la collectivité se fixe pour objectif de sécuriser les carrefours et plus particulièrement ceux situés à proximité des équipements publics et commerciaux.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le présent projet comporte 5 Orientation d'Aménagement et de Programmation. Celles-ci ont toutes la même fonction, celle d'organiser un secteur urbain de la ville. Elles sont ordonnancées de manière identique avec :

- un plan des risques naturels
- un plan de zonage
- un plan descriptif détaillé
- la liste des enjeux
- les principes d'aménagement

O.A.P. N° 1 : le secteur extension du 19^{ème} siècle

O.A.P. N° 2 : la Levratière

O.A.P. N° 3 : Chette-Sud

O.A.P. N° 4 : Secteur Garage

O.A.P. N° 5 : Montée Saint Laurent

12 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

DIPOSITIONS PRELIMINAIRES

Le 3 août 2018, nous avons été désigné commissaire enquêteur par ordonnance n° E18000257/38 par la Président du Tribunal Administratif de Grenoble.

Le 29 août 2018 nous nous sommes rendu à Crémieu pour prendre contact avec le Maire, prendre en compte le dossier et arrêter les modalités de l'enquête.

Par courrier du 30 août 2018 nous avons confirmé au maire les modalités de l'enquête.

Le 28 septembre 2018 nous nous sommes rendu à Crémieu pour signer les dossiers, parapher les registres d'enquête, faire une reconnaissance sommaire de la commune et constater la présence de l'affichage.

Le 4 octobre 2018 nous nous sommes rendu à Crémieu pour effectuer avec le premier adjoint au maire une reconnaissance approfondie de la commune.

PREPARATION DE L'ENQUETE

Avis des Personnes Publiques Associées ou consultées de droit

Un exemplaire du dossier de présentation a été adressé aux Personnes Publiques Associées ou aux organismes suivants :

- Autorité Environnementale (M.R.A.E.)
- Sous-Préfet de la Tour du Pin (Préfet de l'Isère)
- DDT Vienne
- D.R.A.C.
- Directeur du service de l'A.B.F.
- Président du Conseil Régional
- Président du Conseil Départemental
- Président du Syndicat du SCOT de la boucle du Rhône en Dauphiné
- Président de la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné
- Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- Président de la Chambre d'Agriculture
- Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Président de la CDPENAF
- Directeur du Centre Régional de la Propriété Forestière
- Directeur du Réseau de Transport d'Electricité
- Maire de Leyrieu
- Maire de Annoisin Chatelans
- Maire de Siccieu Saint Julien et Carisieu
- Maire de Dizimieu
- Maire de Villemoirieu
- Maire de Saint Romain de Jalionas
- Président de l'association LOPARVI
- Directeur de la société ARTUB à Crémieu
- Directeur de la société E.Z.T. à Crémieu

Nous avons vérifié que ces envois ont été faits avec accusé de réception ou contre récépissé. Nous considérons que la liste des personnes publiques associées ou consultées de droit prévue par le code de l'urbanisme a bien été respectée.

N'ont pas adressé de réponse en retour

- Président du Conseil Départemental
- Président du Conseil Régional
- Directeur du service de l'A.B.F.
- Maire de Leyrieu
- Maire de Annoisin Chatelans
- Maire de Siccieu Saint Julien et Carisieu
- Maire de Dizimieu
- Maire de Villemoirieu
- Maire de Saint Romain de Jalionas
- Président de l'association LOPARVI
- Directeur de la société E.Z.T. à Crémieu

Nous considérons qu'en l'absence de réponse dans le délai réglementaire de 3 mois, les avis correspondants sont réputés favorables

Dossier de présentation

Le dossier de présentation comprend les pièces suivantes :

- Résumé non technique
- Rapport de Présentation
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Règlement comprenant lui-même :
 - la partie écrite
 - la partie graphique (3documents)
- La liste des Emplacements Réservés et marges de recul
- L'évaluation Environnementale
- Les servitudes d'Utilité Publique comprenant Le Secteur Patrimonial Remarquable
- Les documents annexes comprenant elles mêmes :
 - les annexes risques (carte des aléas)
 - les annexes sanitaires (Zonage d'Assainissement et Eaux Pluviales)
 - les annexes diverses (arrêtés préfectoraux)
- Les actes administratifs

Le dossier a été complété avant la mise à disposition du Public par le Bilan de la Concertation

Nous considérons que le dossier de Présentation, après complément, comporte bien les pièces prévues et que le contenu de celles-ci correspond à leur objet

Dossier administratif

Constitué à notre demande, il comprend :

- la délibération approuvant le projet
- l'ordonnance de désignation du Commissaire Enquêteur

- l'arrêté d'enquête publique
- les avis de presse

Avis des Personnes Publiques Associées

Ces avis ont été regroupés et joints au dossier prévu pour le Public.

PUBLICITE DE L'ENQUETE

Arrêté : il a été pris le 11 septembre 2018 par le Maire de Crémieu et enregistré le 11 septembre 2018 à la Préfecture de l'Isère

Affichage : l'arrêté d'enquête a été affiché le 13 septembre 2018 sur le panneau officiel de la Mairie. Un avis de publicité a été affiché le même jour sur le panneau officiel de la Mairie et sur 10 panneaux d'affichage répartis sur le territoire de la commune (confer procès-verbal de mise en place de l'affichage en annexe 3.15)

Un contrôle de l'affichage a été réalisé par la mairie pendant la période d'affichage (confer annexe 15). Un certificat de présence de l'affichage pendant la période préalable à l'enquête et pendant l'enquête nous a été remis à l'issue de l'enquête (confer pièce n° 3.17).

Nous avons vérifié par sondage la présence de l'affichage les 9, 17 et 25 novembre 2016 et constaté qu'il était en place. Celui-ci a été réalisé au moyen d'affiches de couleur jaune de grand format, très visibles (confer pièce n°3. 14).

Publication dans la presse : une première publication a été effectuée dans le Dauphiné Libéré du 14 septembre 2018 (confer pièce n° 3.10) et dans Le Courrier Liberté du 14 septembre 2018 (confer pièce n° 3.11). Une seconde publication a été effectuée dans le Dauphiné Libéré du 4 octobre 2018 (confer pièce n° 3.12) et dans Le Courrier Liberté du 5 octobre 2018 (confer pièce n° 3.13).

Ces dispositions respectent les prescriptions de l'article R.123-11 du code de l'Environnement

Dispositions supplémentaires : un avis sur l'enquête a paru sur le journal municipal de décembre 2018 qui a été distribué dans les boîtes à lettres.

Par ailleurs, compte tenu de la faible participation du Public en début d'enquête, nous avons demandé à la commune de faire distribuer un rappel d'information dans les boîtes à lettres, ce qui a été réalisé.

Nous considérons que l'ensemble de ces dispositions sont conformes à l'article L.123-7 du code de l'Environnement et constatons que des dispositions supplémentaires ont été prises par la municipalité.

DEMATERIALISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément à l'ordonnance du 3 août 2016 :

Le dossier d'enquête publique, le dossier administratif et les avis des P.P.A ont été mis sur le site de la commune.

L'avis d'enquête a été mis sur le site de la commune.

Le Public a eu la possibilité de faire des observations et de consulter les observations sur le site de la commune.

Un terminal informatique a été mis à la disposition du public à la mairie, siège de l'enquête.

Aucune observation n'a été faite par courriel.

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Période : elle a eu lieu, comme prévu, du mercredi 2 octobre au lundi 5 novembre 2018 inclus.

Permanences elles ont eu lieu aux dates prévues

lundi 8 octobre 2018 de 9 h. à 12

Mercredi 17 octobre 2018 de 13 h. 30 à 17 h.

Samedi 27 octobre 2018 de 8 h. 30 à 12 h.

Mercredi 31 octobre 2018 de 9 h. à 13 h 10

Lundi 5 novembre 2018 de 13 h. 30 à 18 h. 20

Personnes reçues : nous avons reçu 23 personnes

Registre d'enquête : 1 registre a été ouvert le 28 septembre 2018, côté et paraphé par nous à la même date. Il a été mis à la disposition du Public pendant toute la durée de l'enquête. Nous avons constaté sa présence à chacune de nos permanences. Il a été clos par nous le lundi 5 novembre 2018, à l'issue de l'enquête.

Il comporte 26 observations.

Correspondances : 9 correspondances nous ont été adressées, numérotées de 1 à 9 page 20 du registre d'enquête.

Elles ont été enregistrées à leur date d'arrivée, puis inscrites dans le registre d'enquête et jointes à celui-ci.

Observations orales : les observations orales qui nous ont été faites lors de nos permanences ont toutes fait l'objet d'une observation écrite dans le registre d'enquête.

Observations par internet : aucune observation ne nous a été adressée par courrier électronique

Conditions de déroulement de l'enquête : l'enquête s'est déroulée dans des conditions normales. Le public a été assez peu nombreux par rapport au nombre d'habitants. Le Maire, le premier adjoint, chargé de l'Urbanisme et le personnel de la mairie ont pris toutes les mesures utiles au bon déroulement de l'enquête. Aucun incident n'est à signaler. Le Commissaire Enquêteur a eu toutes les informations demandées de la part de la commune.

Remise des documents : le registre d'enquête avec les courriers et le dossier nous ont été remis à l'issue de l'enquête le 5 novembre 2018. Nous l'avons clos le même jour.

Communications des observations au maître d'ouvrage : nous avons eu le 15 novembre 2018, à l'issue de l'enquête, une réunion de travail avec le premier adjoint, délégué à

l'urbanisme pour communiquer les observations recueillies. Nous lui avons remis le procès-verbal de synthèse. Aucune observation en retour ne nous a été adressée par le Maire.

CONTACTS

Pour compléter notre information, nous avons eu contact avec :

- monsieur le Maire de la commune
- le cabinet d'urbanisme ayant élaboré le projet (2 Br à Lyon)
- le service de la D.D.T.
- le service du SCOT

Nous avons eu une réunion le 30 novembre en mairie de Crémieu pour compléter notre information. Etaient présents :

Le premier adjoint au Maire

Le cabinet d'Urbanisme 2Br

La responsable de l'urbanisme de la ville

13 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

L'Autorité Environnementale a accusé réception du dossier envoyé par la mairie de Crémieu le 24 avril 2018.

La commune de Crémieu étant en partie en zone NATURA 2000, son projet de P.L.U. doit comporter une évaluation environnementale.

En l'absence d'avis à la date du 24 juillet 2018, il est réputé sans observation.

Avis du C.E. : la commune a établi, conformément à la réglementation, une Evaluation Environnementale qui a reçu un avis favorable

PREFET DE L'ISERE

Le Préfet émet un avis favorable au présent projet sous la réserve suivante :

Réserve n° 1 : mettre en cohérence le règlement du P.L.U. de la zone Nj avec le règlement S2a du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP), correspondant.

Il invite par ailleurs la commune à tenir compte des observations formulées dans le document annexe intitulé « Observations de l'Etat »

Avis du C.E. : il s'agit d'un avis favorable avec une seule réserve que nous estimons justifiée. Cette réserve doit être levée et peut l'être sans difficulté.

RESERVES DE L'ETAT

La seule réserve faite concerne la prise en compte du Patrimoine.

Un certain nombre de jardins urbains ont été repérés comme des entités remarquables par le S.P.R. Ils ont été classés Nj par le P.L.U., avec un règlement S2a en secteur de grand paysage, conforme au règlement du S.P.R.

Trois autres jardins, non répertoriés par le S.P.R., ont été classés en Nj.

Le rapport de présentation du P.L.U. page 227 justifie le principe de préservation pour ces 3 jardins par similitude avec celui qui a prévalu pour le S.P.R.

Pour ces 3 jardins non couverts par le règlement S2a du S.P.R., il a été fait le choix de rédiger un règlement particulier, plus permissif que celui du S.P.R. Il y a donc 2 règlements différents pour un même zonage.

Dans un souci de cohérence, il est indispensable d'harmoniser le règlement afin que les règles soient identiques pour tous les secteurs Nj et conformes au règlement S2a du S.P.R.

Avis du C.E. : cette réserve est justifiée.

Le rapport de présentation page 227 justifie pourquoi 3 parcelles portant les n° 11, 12 et 13 sur la planche page 126 se voient appliquer les dispositions de la zone Nj (zone naturelle de

jardin à préserver) tout en précisant qu'ils sont en zonage UB. Ces parcelles sont de fait en double zonage, ce qui n'est pas possible. Il convient donc de supprimer l'un des deux.

Sur le document graphique du règlement du P.L.U., ils sont en zone Nj.

Sur le règlement de l'A.V.A.P. ils ne sont pas répertoriés contrairement aux autres secteurs classés en zone Nj.

Nous proposons d'harmoniser leur règlement avec celui des autres parcelles classées Nj en supprimant le texte faisant allusion à un zonage UB page 227, ce qui est incohérent et en les classant en secteur S2a de l'A.V.A.P.

Il convient de modifier le rapport de présentation page 226 et 227 en conséquence.

OBSERVATIONS DE L'ETAT

1 - Prise en compte des risques naturels

Rapport de Présentation

Il conviendra d'ajouter le tableau de correspondance « aléa-zonage » afin de permettre la compréhension du passage de l'aléa en zonage réglementaire.

Avis du C.E. : observation justifiée

Règlement

Il y a des confusions entre les aléas et les zonages concernant les dénominations des risques. (page 17 du règlement par exemple)

Il conviendrait de reformuler le paragraphe de la manière suivante : les secteurs exposés à des risques naturels sont indicés avec une répartition selon les 2 classes correspondant aux zones bleues et rouges du règlement graphique (première lettre B ou R) puis par type d'aléas (deuxième lettre, minuscule suivant B ou majuscule suivant R, liée à l'aléa)

Ex : RC liés à des risques de crues rapide des rivières

Avis du C.E. : observation justifiée. Il convient de rappeler la règle d'abréviation

2 - Prise en compte du Site Patrimonial Remarquable

Rapport de présentation

Il faudrait préciser page 204 que l'AVAP devient SPR (Site Patrimonial Remarquable) depuis la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016 et a donc le caractère de servitude d'utilité publique d'après l'article L. 631-1 du code du Patrimoine.

Avis du C.E. : observation justifiée. Il conviendrait de mettre à jour également page 31 la liste des servitudes d'utilité publiques qui mentionne la ZPPAUP pour la première fois dans le rapport avec le commentaire proposé par la D.D.T.

Règlement écrit

La page 100 comporte 2 fois la même phrase concernant les panneaux solaires et piscines en secteur 2 a

Avis du C.E. : observation justifiée

O.A.P.

Il convient de compléter le schéma d'aménagement proposé pour l'O.A.P. extension 19^{ème} siècle par le zonage Nj qui figure par ailleurs dans la légende.

Avis du C.E. : observation justifiée mais il y a d'autres anomalies (confer rapport page 59)

3 - Prise en compte des sites et sols pollués

Le rapport de présentation page 95 mentionne la présence de l'ancien site de la Société Dauphinoise de Vernis et peinture.

Le rapport de la DREAL mentionne les sites des sociétés ARTUB et EZT SARL comme étant pollués ou potentiellement pollués.

Il convient d'être prudent dans le réaménagement des terrains concernés. Des précisions devront être apportées sur l'état résiduel des terrains et travaux effectués depuis pour vérifier qu'il n'y a plus lieu d'apporter des restrictions d'usage. Il conviendra de les reporter sur le règlement graphique à titre d'information.

Avis du C.E. : observation justifiée

4 - Dispositions particulières en zones agricole ou naturelle

Il convient de joindre au dossier d'enquête publique l'avis de la Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Avis du C.E. : a été réalisé

5 - Porter à connaissance complémentaire de la DREAL

Il est joint au présent avis un porter à connaissance de la DREAL qui remplace la version du 7 octobre 2014. Des éléments d'information y sont donnés qui peuvent être repris dans le rapport de présentation

Avis du C.E. : observation justifiée

6 - Règlement

Les marges de recul définies graphiquement sont précisées en pièce 5 du P.L.U. Il conviendrait d'ajouter un renvoi à ce document dans la légende du plan 6b. La référence à l'article L.123.11 du code de l'urbanisme doit être remplacée par l'article R.123.112

Avis du C.E. : observation justifiée

7 – Les annexes

Elles devront être complétées par l'arrêté préfectoral n° 70-2712 relatif à la servitude de zone non aedificandi en bordure du ruisseau de Vaud sur une distance de 4 m.

Avis général du C.E.

Il s'agit d'un avis favorable avec une réserve qui doit être levée et qui peut l'être sans difficulté

PRESIDENT DU SCOT DE LA BOUCLE DU RHONE EN DAUPHINE

Le SCOT de la boucle du Rhône en Dauphiné a été approuvé de 13 décembre 2007. Il définit les axes forts de développement du territoire à l'horizon 2020.

1 - OBLIGATIONS DES ORIENTATIONS DU SCOT POUR LA COMMUNE DE CREMIEU

1 - Synthèse des Orientations du SCOT pour la commune de Crémieu

La commune de Crémieu est identifiée dans le SCOT comme un pôle urbain (Crémieu-Villemoirieu) ayant des perspectives d'évolution démographique soutenues. (20 à 25%) pour la période 2006-2020.

Les orientations concernant la commune sont :

- 90 % des capacités foncières d'accueil doivent être localisées dans les secteurs privilégiés d'urbanisation (centralité)
- favoriser la mixité des fonctions
- prévoir une typologie d'habitat variée (40 % groupé ; 10 % petits collectifs ; 50 % individuel) et diversifier l'offre de logements
- 20 % des nouveaux logements créés devront être des logements sociaux
- prévoir des O.A.P. pour toutes les zones AU
- assurer le maillage à l'échelle communale, notamment en mode doux
- préserver les espaces agricoles stratégiques
- préserver les espaces naturels et corridors écologiques

2 - Projet de la commune au regard des orientations du SCOT

21 - Préserver l'espace agricole ; regrouper et maîtriser l'urbanisation

Le P.O.S. de la commune disposait d'un potentiel urbanisable de 13,59 ha dont 12 destinés à la production de logements.

Le projet de P.L.U. propose un potentiel urbanisable de 12,12 ha dont 7,83 ha destinés à la production d'environ 291 logements.

Le projet propose donc le même rythme d'artificialisation des sols que les 10 dernières années en veillant à rester à l'intérieur de la tache urbaine.

Il n'y a donc pas de consommation d'espace agricole, naturel et forestier.

22 - Favoriser la qualité urbaine ; répondre à tous les besoins en logements

Le projet prend en compte cet objectif par les mesures suivantes :

- les zones destinées au développement sont situées au sein de l'enveloppe urbaine
- une zone UP au lieu-dit BOTTA préserve ce secteur à fort enjeux paysagers
- quatre zones d'urbanisation future sont créées dont 2 strictes avec un périmètre d'attente de projet commun avec Villemoirieu
- cinq O.A.P. assureront une urbanisation cohérente en encadrant le renouvellement urbain.

Par contre il conviendra de déclasser en zone N une langue prévue en zone UA en contrebas de la colline Saint Hippolyte à la sortie nord de la commune pour ne pas boucher un cône de vue et un alignement d'arbres remarquables inscrits dans l'AVAP.

Avis du C.E. : après reconnaissance de terrain, nous considérons que cette observation est justifiée. Elle correspond à un cône de vue repéré. Il s'agit des parcelles n° 265,262, 122, 121,255 en partie, 121 et 192.

Il est noté par ailleurs la mise en place d'une trame de salubrité sur la majorité des zones U et AU interdisant la construction d'environ 270 logements dans l'attente d'une mise en conformité de la STEP.

3 - Protéger le patrimoine

Le projet de P.L.U. prévoit une AVAP qui permettra de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable.

4 - Activités économiques

Afin de protéger et de pérenniser le « petit commerce » le projet de manière judicieuse impose un linéaire commercial dans le cœur historique.

5 - Protéger les milieux remarquables et prendre en compte les risques et les nuisances

Les incidences du P.L.U. sur les milieux naturels et les trames vertes et bleues sont positives : réduction du mitage, protection des milieux naturels, des cours d'eau, des zones humides... Cependant le rapport de présentation annonce une prescription graphique qui ne figure pas sur le plan de zonage.

Avis du C.E. : observation non identifiée

Par ailleurs le projet prend bien en compte les zones de protection du puits de captage du Prajot et les données du zonage d'assainissement et des eaux pluviales.

2 – REMARQUES ET OBSERVATIONS VISANT A AMELIORER LE DOCUMENT

- 1 - l'objectif de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers existe bien dans le P.A.D.D. mais il conviendrait de le chiffrer et de distinguer l'artificialisation des sols et la consommation d'espace
- 2 - Il conviendra d'harmoniser les chiffres concernant la consommation d'espace et la production de logements
- 3 - Il faudra vérifier le calcul de la densité moyenne
- 4 - il faudra harmoniser la désignation de la zone AU stricte d'E.Z.T. en 2AU 1

Avis du C.E. :

- 1- contrairement à ce qui est précisé, l'objectif de modération de l'espace est bien défini page 10 du P.A.D.D. Il pourrait cependant être comparé à celui de l'évolution des 10 dernières années avec une appréciation. En l'occurrence la consommation foncière prévue pour la période 2017-2027 (5, 64 ha) est équivalente à celle de la période 2008-2017 (confère notre recommandation sur le P.A.D.D. page 57)
- 2- Les chiffres concernant la consommation d'espace et de production de logements sont effectivement parfois différents selon les pages.
- 3- Il convient de revoir le calcul de la densité en tenant compte du nombre de logements prévus dans les opérations de renouvellement urbain qui ne semblent pas pris en compte (confer rapport de présentation page 183)
- 4- le zonage de la zone EZT n'est pas toujours en 2 AU1 suivant les pages

Le syndicat du SCOT émet un avis favorable au projet de P.L.U. de Crémieu sous la réserve suivante : déclasser en zone N la « langue » située en contrebas de la colline Saint Hippolyte et actuellement prévue en zone UA.

Avis du C.E. : il s'agit d'un avis favorable avec une réserve que nous estimons justifiée et qui peut être levée sans difficulté.

PRESIDENT DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

Le Président de la Chambre d'agriculture fait 2 observations :

1 : Zone As au lieu-dit La Frelatière

Il précise que cette zone strictement inconstructible est très proche d'une exploitation agricole et touche une parcelle plate sur laquelle l'exploitant agricole a un projet de bâtiment agricole, tout en restant à une centaine de mètres des habitations. Il demande de réduire cette zone As et de l'éloigner de la ferme de la Frelatière, en concertation avec le chef d'exploitation.

Analyse : il s'agit en fait du lieu-dit La Levriatière. Monsieur Duclos propriétaire de l'exploitation située sur les parcelles 750 ET 751 souhaiterait pouvoir conserver la possibilité de construire un hangar sur la partie de terrain située à l'est de ses bâtiments. Après reconnaissance du secteur, il nous apparaît que des possibilités potentielles de construction

existent à proximité des bâtiments de son exploitation. Par ailleurs, le règlement de la zone As, permet l'exploitation agricole des terres tout en protégeant le lotissement de la Levratière.

Avis du C.E. : nous somme favorable au maintien du projet de zonage As.

2 - Des terres agricoles en zone N.

La chambre d'Agriculture demande que toutes les parcelles exploitées par l'agriculture, y compris les prairies, soient bien classées en zone agricole pour mettre en avant leur vocation première de contribution à la production agricole et alimentaire, éventuellement indicées pour mettre en avant un autre enjeu identifié localement.

La prise en compte des risques naturels n'a pas à intervenir dans ce zonage. Des parcelles agricoles sont classées en zone naturelle, notamment aux lieux-dits : les Brosses, le Mont et Prajot.

En vous basant sur la carte de surfaces agricole, page 56 du Rapport de présentation, nous vous demandons de les rétablir en zone A ou As, ce qui donnera au plan de zonage, une idée plus juste de l'activité agricole de la commune, sans pour autant modifier les possibilités d'urbanisation.

Analyse : le secteur des Brosses est en ZNIEFF de type 1. Le secteur de Prajot est dans le périmètre du captage du Prajot. La partie est du secteur du Mont est en zone NATURA 2000, la partie ouest étant hors zone.

Avis du C.E. : nous émettons un avis favorable au classement de la partie ouest du secteur du Mont en zone A.

Recommandation 12 : classer la partie ouest du secteur du Mont en zone A

Avis général du C.E. : il s'agit d'un avis favorable avec 2 réserves

PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Le Président de la Communauté de Communes fait quelques observations se rapportant à ses domaines de compétence.

1- Dans le cadre de la compétence protection et mise en valeur de l'Environnement, GEMAPI et NATURA 2000

11- Concernant le P.A.D.D. et notamment l'axe 1 (trame bleue et verte), il pourrait être intéressant de souligner davantage la présence du ruisseau de Vaud qui traverse l'intégralité de la commune. Il est cité dans l'objectif 2 mais uniquement concernant la qualité de l'eau et le risque d'inondation. Or il constitue une trame bleue non négligeable à l'échelle de la commune et fait l'objet pour cela de 2 types de classement.

Avis du C.E. : le cours d'eau du Vaud fait bien partie de la trame écologique et il est fragilisé par l'urbanisation. Il serait justifié de le citer dans l'objectif 1 page 4 du P.A.D.D. (préserver et renforcer la trame Bleue et la trame Verte)

12- Concernant le règlement du P.L.U. et les risques naturels (article 7), il serait peut être nécessaire de préciser clairement que les zones tampons doivent également concerner, dans la

mesure du possible, les cours d'eau et en l'occurrence le ruisseau de Vaud. Ces zones tampons peuvent éventuellement faire l'objet d'aménagement conciliant les enjeux hydrauliques et environnementaux.

Avis du C.E. : bien que l'article 7 mentionne : « le long de tous ces cours d'eau », il serait souhaitable de rajouter le terme « cours d'eau » après : « pour les canaux ou chantournes ».

13- Concernant les haies, il serait opportun, afin de relier les différentes zones NATURA 2000, de les identifier dans le zonage en classement L. 151-23 du code de l'environnement, pour les lieux-dits Jonchay, les Brosses et Prajot.

Avis du C.E. : nous sommes favorable à leur identification

2 - Dans le cadre de la compétence Développement Economique

21- Concernant le règlement du P.L.U. applicable à la zone UI page 64

Article 5, premier paragraphe : la mention « activités industrielles et artisanales » pourrait être complétée par « ainsi que les services aux entreprises » afin que le règlement soit le plus explicite possible.

Avis du C.E. : nous sommes défavorable au rajout proposé qui risque d'entraîner des dérives en étant sujet à interprétation.

22- Article UI 1 concernant les occupations et utilisation du sol interdites en zone UI, il pourrait être ajouté «les surfaces de vente sauf celles listées à l'article UI 2» (c'est-à-dire, liées à une activité artisanale, industrielle ou d'entrepôt et selon les conditions énoncées à l'article UI 2.

Avis du C.E. : nous émettons un avis favorable au rajout de cette précision

Conclusion Générale du Président de la .C.C.B.D.

La Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné émet un avis favorable avec prescriptions sur le projet de P.L.U. et d'A.V.A.P. de la commune de Crémieu

Avis du C.E. : il s'agit d'un avis favorable avec des recommandations.

CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE

Le Directeur du Centre Régional de la Propriété Forestière fait 3 observations.

1 - Il rappelle que la forêt a un rôle de production de bois et qu'elle ne se résume pas à ses fonctions environnementales.

Or, il considère que le dossier de P.L.U. n'aborde pratiquement pas l'espace forestier qui représente pourtant 20 % de la superficie de la commune (130 ha qui semblent d'ailleurs sous évalués).

Avis du C.E. : sauf erreur de notre part, la forêt n'est même pas citée dans le rapport de présentation partie diagnostic, ce qui, compte tenu de son étendue, constitue une lacune. Il convient de lui consacrer un texte rappelant son étendue et surtout ses aspects qualitatifs avec leur potentiel économique.

2 - Il s'étonne que l'ensemble des forêts soit classé en E.B.C. et demande que ce classement fasse l'objet d'une argumentation plus approfondie. Il précise que ce type de classement est prévu pour protéger des parcelles à enjeu particulier, clairement identifié, et que celui-ci doit être règlementairement justifié pour chaque site dans le rapport de présentation.

Il attire l'attention de la commune sur la nécessité d'une révision du P.L.U. pour le déclassement d'un E.B.C., ce qui peut handicaper si elle souhaite réaliser ou modifier des aménagements.

Avis du C.E. : le classement systématique des forêts en E.B.C. n'est plus d'actualité. Il nous semble cependant que la commune a des raisons sérieuses de classer en E. B.C. l'ensemble de ses forêts, notamment parce qu'elles sont pour partie en zone NATURA 2000.

Il est cependant impératif de justifier de manière précise et plus détaillée ce choix en analysant les possibilités potentielles d'exploitation.

Il convient de rappeler que toute action de coupe dans un E.B.C. situé sur un terrain privé exige une autorisation de la commune ce qui constitue une contrainte..

3 - Il invite la commune à veiller à la possibilité d'accueillir des entreprises réalisant des travaux d'exploitation forestière, ce qui suppose des aires accessibles à des véhicules tous tonnages. Il convient de réfléchir à la possibilité de les implanter en zone A ou N.

Il souhaite que les activités forestières soient expressément mentionnées comme étant des activités admises comme le prévoit l'article R.151.25 du code de l'urbanisme.

Avis du C.E. : dans la mesure où il n'y pas d'exploitation forestière commerciale et que la forêt est classée en E.B.C., la création d'aires pour les grumiers ne semble pas nécessaire.

En conclusion, le Directeur du C.R.P.F. considère que son avis est défavorable si les 3 précédentes modifications ne sont pas réalisées.

Avis du C.E. : il s'agit d'un avis favorable avec 3 réserves.

COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

L'examen du dossier de P.L.U. montre que des règles ont été instaurées dans les zones A et N pour autoriser les évolutions des bâtiments d'habitation existants, compatibles avec la préservation de l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En conclusion la commission émet un avis favorable aux règles autorisant les constructions d'extensions et d'annexes des bâtiments d'habitations existants en zone A et N.

Avis du C.E. : il s'agit d'un avis favorable sans réserve ni recommandation

PRESIDENT DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

Après étude des documents la C.C.I. NORD ISERE déclare apporter son soutien au projet de P.L.U. de Crémieu.

Son Président déclare approuver le renforcement du cœur du village en réalisant des opérations mixtes habitat, commerce, service et équipement en protégeant les linéaires commerciaux.

Il approuve par ailleurs la volonté de la commune d'harmoniser la gestion des zones d'activités communes avec Villemoirieu.

Avis du C.E. : il s'agit d'un avis favorable sans réserve ni recommandation

PRESIDENT DE LA CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT

Au vue des documents remis le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat émet un avis favorable, dans la mesure où la commune semble avoir intégré les besoins et les attentes de l'Artisanat.

Avis du C.E. : il s'agit d'un avis favorable sans réserve ni recommandation

14 – OBSERVATIONS DU PUBLIC

REMARQUES LIMINAIRES

L'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de CREMIEU a suscité un certain intérêt. Vingt-six observations ont été recueillies sur le registre d'enquête et 9 courriers nous ont été adressés. Pour une commune de l'importance de CREMIEU on peut considérer que c'est relativement faible.

Les observations ont pour objet essentiellement des demandes particulières dont 12 relatives à des souhaits de classement de parcelles en zone constructible.

Il convient de signaler 3 courriers, riches en observations diverses d'ordre général, qui témoignent d'une étude approfondie du projet.

2 - Les observations de chacun des pétitionnaires, analysées ci-après, sont identifiées par le numéro inscrit au registre d'observations (1 à 26) ou sur les courriers reçus (C1 à C9). Pour les remarques portant sur le zonage, le numéro d'identification de l'observation est reporté sur le document graphique du projet de P.L.U. joint au présent rapport (exemplaire n° 1 exclusivement).

Les observations seront classées selon 2 rubriques :

1 - les observations générales sur le projet

2 - les observations concernant des demandes particulières

3 - l'ensemble des cas étudiés a fait l'objet d'une reconnaissance de terrain

4 - les observations ont été consignées dans un procès-verbal figurant en annexe 3.19

5 - Notre avis tiendra compte, sur le plan général, des principes d'urbanisme suivants :
cohérence du tracé des zones (tracé simple des limites et respect de leur définition)

restriction de la prolongation de l'urbanisation le long des routes

densification des zones urbaines

limitation de l'étalement urbain

prise en compte des risques naturels

préservation des zones agricoles et naturelles

respect des orientations générales du P.A.D.D.

La prise en compte de l'ensemble de ces principes nous conduira à donner un avis défavorable à une grande partie des demandes de classement de parcelle en zone constructible

OBSERVATIONS DU PUBLIC

1 - OBSERVATIONS GENERALES SUR LE PROJET

N° 14 et C5 : **Mr. FLORES Alexandre**, conseiller municipal C.P.S. à Crémieu nous remet un courrier signé de lui-même et de **Mrs MICHELLAND David, NARTZ Philippe et ROCHE Pascal**, également conseillers municipaux C.P.S., contenant plusieurs observations.

1- **Sur la méthode**, ils considèrent que l'élaboration du projet a été très longue (2008-2018) et qu'il aurait été possible de faire mieux participer la population par le biais de séances de travail, éventuellement par quartiers, y compris avec la population de Villemoirieu concernant la friche industrielle de l'entreprise A.Z.T.

Ils concluent que :

- sur la concertation, c'est le «minimum syndical» qui a été fait
- sur l'élaboration du projet, la très longue période de gestation explique vraisemblablement l'obsolescence des plans.
- il apparaît quelques incohérences entre les plans, par exemple entre les O.A.P. et l'AVAP pour les arbres remarquables, entre autres.

Avis du C.E. : concernant la concertation : confer notre rapport page 52

Concernant la cohérence entre les O.A.P. et l'A.V.A.P. : il ne s'agit pas d'incohérence mais de différences compatibles entre les 2 documents. Il convient de rappeler que l' A.V.A.P. et le P.L.U. sont 2 documents différents avec 2 objectifs différents : protéger le patrimoine pour l'A.V.A.P. et encadrer et accompagner le développement de la commune pour le P.L.U.

2 - sur le contenu, les observations suivantes sont faites :

21- la densification de l'immobilier devrait être plus modeste et mieux maîtrisée. Elle se fait au détriment de la qualité patrimoniale et architecturale de la ville. Un moratoire avait été demandé en 2017 sur la construction de nouveaux logements collectifs. Ils considèrent que les logements neufs récents sont trop denses et trop hauts et que la rénovation des logements anciens en centre- ville devrait être une priorité affichée, en axant celle-ci sur des logements de taille suffisante pour accueillir des familles.

Le nombre de logements prévu pour les 10 ans à venir est trop important (192), compte tenu de ce qui a été réalisé depuis 3 ans.

Avis du C.E. : le nombre de logements prévus pour les 10 ans à venir correspond à un rythme annuel d'environ 30 logements par an, ce qui suit la projection du rythme du SCOT 2007-2017. Ce rythme de croissance va d'ailleurs fléchir les prochaines années, du fait de la contrainte de la capacité de traitement de la station d'épuration de Saint Romain de Jalionas. Il est prévu un rythme de 19 à 25 logements annuels pour les 3 ou 4 prochaines années.

Par ailleurs, il convient de rappeler que les zones à urbanisées du P.O.S. (37,75 ha) ont été ramenées dans le projet de P.L.U. à seulement 9 ha.

22- le projet ne prévoit pas assez de jardins publics, nécessaires à l'aération de la ville.

La hauteur maximum possible des bâtiments (7 m ou 9 m. à l'égout de toiture) est trop importante et, est de nature à porter préjudice au caractère de la ville. Les constructions ne devraient pas dépasser R+2.

Ils apprécient que leur proposition faite concernant l'aménagement du ruisseau de Vaud ait été suivie et pensent que d'autres sites peuvent aussi être valorisés comme l'ancien clos de boules. Un parc et un jardin partagé pourrait y être créés à la place d'un parking et des logements comme le prévoit l'O.A.P. n°1.

Avis du C.E. : nous estimons que la hauteur maximum du bâtiment à l'égout de toiture de 9 m. est cohérente avec le bâti actuel qui comprend un nombre d'immeubles non négligeable en R+2. Par ailleurs, il ne nous paraît pas souhaitable d'obérer le potentiel de 20 logements défini dans l'O.A.P. 1. Se rapporter à notre recommandation n° 4 page 60.

23- les projets de parking sont insuffisants. Ils seraient nécessaires pour supprimer des stationnements dans le centre ancien, autour de la halle et rue colonel Bel pour donner plus de place aux terrasses et aux piétons.

De même un parking serait utile à côté de l'ancienne voie ferrée en prévision de sa reconversion en ligne tram-train ou de voie de bus vers Lyon.

La création de parkings en périphérie du centre ancien est vitale pour le maintien du commerce intramuros.

Avis du C.E. : nous considérons que l'augmentation prévue de la capacité des parkings est effectivement très insuffisante et qu'il s'agit d'une priorité pour la vitalité du centre-ville (confer notre recommandation page 58)

24- aucune réflexion d'ensemble et partagée n'a eu lieu pour élaborer un maillage en mode doux, en liaison avec les communes de Villemoirieu et de Leyrieu qui ne disposent pas de commerce.

Certes la voie verte est prévue mais elle sera également empruntée par des bus. Le plan vélo proposé par l'agence de mobilité n'a pas été accepté, alors que les modes doux seraient utiles pour diminuer les bouchons et participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre.

Avis du C.E. : le développement des modes doux de déplacement doit être poursuivi

N° 15 et C 4 : Mme. BAILLY Florence, demeurant à Crémieu, nous remet un courrier contenant plusieurs observations sur le projet de P.L.U., classés par thèmes.

1 - Extension périphérique trop importante

Elle considère que l'extension urbaine entraîne systématiquement la mort des centres villes. Pour Crémieu elle juge que le centre-ville est déjà en train de se transformer en « zone » concrétisée par un habitat en déliquescence, une petite délinquance, des commerces de première nécessité qui ferment, au bénéfice de boutiques éphémères et inutiles. Elle estime que cette artificialisation des sols est contraire à l'esprit de la loi Grenelle 2. et qu'elle va nuire à la qualité architecturale et historique de Crémieu.

Il convient donc en priorité de réhabiliter le centre-ville, qui a une capacité de bâti ancien non négligeable, en profitant des dispositifs qui existent pour cela. Elle cite à l'entrée ouest les immeubles des jardins des Pages qui gâchent la vue sur la colline Saint Hyppolite.

Elle conteste certaines affirmations du SCOT :

- l'enveloppe urbaine va jusqu'au carrefour de la vraie croix, ce qui suppose que l'urbanisation de l'entrée ouest correspond au remplissage de dents creuses et non à une croissance de la zone urbaine. Elle doute de la qualité du vieillissement des ensembles immobiliers de l'entrée ouest.

- il faut développer à l'entrée ouest un pôle Crémieu-Villemoirieu, ce qui risque de déséquilibrer Crémieu et aboutir à une agglomération informe avec 2 pôles

- il faut construire pour faire face à l'évolution de la population, mais quelle étude prospective permet d'en prévoir l'évolution.

- Crémieu doit aborder une supposée croissance démographique, alors que la ville a des spécificités architecturales, historiques et patrimoniales dont on doit tenir compte.

Concrètement elle considère que le secteur 2AU (la Vraie Croix) prévu, pour des bâtiments tertiaires/artisanat, serait mieux utilisé pour un projet public destiné à une maison de retraite, une école, un établissement médical avec des bâtiments d'un étage au maximum.

Concernant la zone UB au carrefour de la Vraie Croix, il convient de ne pas poursuivre les constructions et de laisser le site en l'état pour conserver le cône de vue sur la colline Saint Hyppolite.

Concernant la zone UBa de l'extension du 19^{ème} siècle, il convient de limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+1.

Avis du C.E. : les observations faites ci-avant rendent bien compte de la spécificité de l'urbanisation de la commune de Crémieu qui doit réaliser un équilibre entre un secteur ouest en développement qui porte une dynamique et un secteur patrimonial et commercial traditionnel qu'il convient de maintenir vivant et attrayant.

Nous notons à cet égard les mesures concrètes prises dans le projet de P.L.U. sur la volonté de ne pas développer les activités commerciales dans le secteur 2 AU1 de la Vraie Croix et l'inscription d'un linéaire commercial dans la ville médiévale.

2- manque d'attention portée au stationnement à proximité ou dans le centre historique

Le constat est sans appel : il manque des places de stationnement à proximité immédiate du centre et il conviendrait de garder de la place non constructible pour en créer, afin de désengorger les rues et rendre le lieu attractif. Mme. Bailly estime qu'il existe plusieurs possibilités :

- O.A.P. Extension 19^{ème} siècle : on pourrait créer des parkings supplémentaires à la place des 2 immeubles prévus. L'ancien jeu de boules situé sur la parcelle 655 et le jardin des Baudran situé sur la parcelle 813 sont parfaitement fondés à être classés en zone N.

- Parcelle 339 rue du four banal : il serait opportun de la rendre inconstructible en vue de réaliser un parking.

- Parcelles n° AE 778, 551, 839, 840, 849 : actuellement utilisées comme parkings municipaux de même que les parcelles n° AE 927 et 928, rue du Marché Vieux, qui sont couvertes par des garages jamais finis et classées en zone N. Il conviendrait de classer les parcelles n° AE 778, 551, 839, 840 et 849 en zone non constructible.

- Parcelle n° 337 en zone 2AU2 (actuellement place Gramont)

Analyse : Concernant les suggestions faites pour la création de parkings nous considérons que :

- il existe effectivement des possibilités sur les parcelles 655 (jeux de boules et 813 (jardin des Baudrans).

- les parcelles n° AE 778, 551, 839, 840, et 849 sont déjà des parkings et appartiennent à la commune.

- la parcelle 339 rue du Four Banal est déjà un parking privé

- la parcelle 337 place Gamont sera aménagée en parking.

Avis du C.E. : nous considérons que le constat est juste et qu'effectivement, il conviendrait d'augmenter la capacité de stationnement. Nous faisons une recommandation précise en ce sens page 58

Mme. Bailly suggère, par ailleurs, qu'il conviendrait également de rendre l'article UA 12 plus contraignant en exigeant des places de parking dès réhabilitation de 2 logements au lieu de 3.

Analyse : la reconfiguration des bâtiments anciens du centre-ville est déjà difficile. Il nous apparaît inopportun d'augmenter les contraintes en exigeant un ratio supérieur de places de stationnement.

Avis du C.E. : nous sommes favorable au maintien du ratio de 1 place de parking par appartement à partir de 3 logements dans un immeuble réhabilité.

3 - Qualité du centre-ville

La ville dans la pente est d'un accès difficile. Il conviendrait de ne pas la densifier.

O.A.P. du secteur Saint-Laurent : les rues sont très étroites et le croisement y est impossible à certains endroits. Il conviendrait de limiter la constructibilité (à 3 logements nouveaux par exemple).

Parcelle n° AE 805 côte Faulchet : elle est partiellement classée en Nj. Il conviendrait de la classer en totalité en zone Nj pour des raisons d'accès et pour ne pas disqualifier l'aspect patrimonial du quartier.

Madame Bailly considère, par ailleurs, qu'il convient d'éviter, à l'occasion des rénovations, de morceler l'habitat de manière systématique. Le centre de Crémieu a besoin d'appartement plus vastes pour y accueillir des familles.

Avis du C.E. : il n'existe pas de moyen juridique d'imposer un format de logement en cas de rénovation. Les divisions en volume ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme.

4 - Insuffisance des jardins et espaces naturels

O.A.P. n° 4 - secteur garage : il serait plus judicieux que l'espace public végétalisé, prévu à l'angle nord-est, soit créée au sud de l'O.A.P., zone plus calme.

Par ailleurs, il conviendrait d'arborer les berges du ruisseau et de créer un chemin à côté de celui-ci pour son entretien.

Avis du C.E. : il est bien prévu une bande de bord de rive de 4 m et un recul renforcé de 1 m. de la rive.

L'espace public végétalisé nous paraît bien positionné car il est en liaison avec le cheminement piéton le long de l'avenue Roland Delachenal.

Zones Nj : il serait souhaitable que sur certaines soient créés des jardins publics

Le secteur du Pré du Reclus (Boulevard de la Porte Neuve) : il est classé en zone Nl qui autorise « les installations et ouvrages destinés aux activités de sport, de tourisme, de loisirs et culturelle », ce qui est en contradiction avec la définition de la zone N « ...à protéger en

raison de la qualité des sites, milieux et espaces historiques ou écologiques » et le règlement de l'A.V.A.P. (zone S2C). Il devrait être classé en zone Nj et constituer un jardin public.

Avis du C.E. : nous considérons qu'il n'y a pas de contradiction entre la zone N et la possibilité d'y autoriser des installations et ouvrages destinés aux activités de sport, de tourisme et de loisirs et culturelles. Cette disposition est courante.

5 - Un règlement de l'AVAP plein de bonne volonté mais qui laisse une large part à l'appréciation subjective. Le règlement de l'AVAP est ambitieux mais il a, de fait, été ignoré jusqu'à maintenant.

Ses règles sont pleines de bonnes intentions, mais il reste très subjectif comme le prouve les formulations suivantes :

- les trottoirs seront *amples*

- le port et la hauteur des arbres devront être *en accord* avec le caractère du lieu...l'équilibre des volumes, la répartition des pleins et des vides, la superposition des baies seront étudiées pour une *bonne insertion* du bâtiment à construire dans l'environnement vernaculaire

- les volumes des constructions doivent *tendre à la plus grande simplicité* et s'inspirer des formes traditionnelles de l'habitat local.

- l'aspect et l'implantation des constructions doivent être *en harmonie avec* le paysage naturel...

En conclusion, le règlement manque de rigueur dans sa rédaction.

Avis du C.E. : les expressions utilisées pour l'A.V.A.P. appartiennent au langage d'architecte

6 - Une méthode d'élaboration discutable

Avis du C.E. : confer notre rapport page 52

9 années pour réaliser un P.L.U. paraît difficilement compréhensible et les études correspondantes doivent être nécessairement coûteuses.

Ce document a failli être mort-né du fait de la possibilité de réaliser un P.L.U.I. Par ailleurs, il a dû s'adapter nécessairement aux changements de réglementation.

Par ailleurs, Crémieu a dû continuer à fonctionner avec ses vieux règlements et a même dû avoir recours au R.N.U.

Avis du C.E. : confer notre rapport page 52

N° 26 : Mr. AGNIEL Maxime nous remet un courrier de ses parents **Mr. et Mme. AGNIEL Jean** contenant 6 demandes précisées ci-après :

1 - demandent la prise en compte de l'ensemble des observations formulées par le Préfet

Avis du C.E. : confère notre analyse de l'avis des Services de l'Etat page 23

2 - demandent qu'il y ait cohérence de zonage entre les secteurs de l'A.V.A.P. et les zones du P.L.U. concernant les points suivants :

- parcelles à l'ouest du chemin des Docteurs Labonnardière en face de la maison de retraite en secteur S1a dans l'AVAP et en zone N dans le P.L.U.

Analyse : il s'agit des parcelles n° AE 545, 546, 547, 548 et 772 en secteur S1a de l'A.V.A.P. et en zone N du P.L.U. Ces parcelles ne sont pas urbanisées et l'urbanisation de celles-ci n'est pas souhaitable compte tenu de l'aspect paysager du site et des accès très difficiles à ce secteur. Ce zonage est conforme aux orientations du P.A.D.D. en matière de modération de la consommation d'espace (page 11 objectif 2.).

Avis du C.E. : nous sommes favorable au maintien du zonage prévu pour les parcelles n° AE 545, 546, 547, 548 et 772 et proposons de modifier le classement du secteur correspondant de l'A.V.A.P. en S2a. qui nous paraît plus adapté à un secteur paysager sans construction.

- parcelle n° AE 533 montée Saint Laurent : elle est en totalité en secteur S1a alors que sa partie nord est en zone N.

Avis du C.E. : il s'agit de limiter la densification de cette parcelle présentant des risques d'impacts paysagers, de saturation des voiries et d'imperméabilisation problématique des sols sur un secteur en pente.

- dans la montée Saint-Laurent le côté impair n'a pas le même découpage entre l'AVAP et le P.L.U.

Avis du C.E. : le secteur S1a relève d'une volonté de protection du patrimoine existant, le règlement du P.L.U. définissant les zones de développement ou de non développement urbain. Il a été fait le choix de limiter les possibilités de construction montée Saint Laurent et rue Frandin aux terrains présentant le moins d'impacts sur le patrimoine, la desserte et le paysage. La limite des zones constructibles dans la ville en pente a été fixée de part et d'autre de la rue Frandin et de la montée Saint Laurent afin de préserver le cœur du coteau de la colline Saint Laurent dans la continuité du château Delphinal.

- dans la rue Frandin, côté impair la zone est entièrement classée en zone N alors qu'elle est en partie en secteur S1a de l'AVAP.

Avis du C.E. : se reporter à l'avis précédent

- dans la rue Saint-Marcel, le côté impair est classé en secteur S 1b de l'AVAP et en zone N du P.L.U.

Avis du C.E. : le classement de ce secteur en zone N ne permet pas de poursuivre l'urbanisation dans un secteur sensible compte tenu des aléas de risques naturels. Ils ne peuvent donc être classés en zone constructible, quel que soit le classement qu'en fait l'A.V.A.P.

Ces 2 types de classement ne sont pas incompatibles.

3 - demandent que les garages inachevés rue du Vieux Marché ne soit pas classés en zone N du P.L.U. mais en zone UA.

Analyse : les garages sont construits et n'ont pas vocation à disparaître. Par ailleurs le P.A.D.D. ne prévoit pas d'extension de l'enveloppe urbaine. Le zonage N est adapté.

Avis du C.E. : nous sommes favorable au maintien des parcelles concernées en zone N.

4 - demandent que l'entreprise RECORD INDUSTRY qui est une I.C.P.E. non mentionnée dans l'avis du Préfet, soit prise en compte dans le P.L.U.

Avis du C.E. : cette observation est juste. Elle doit être prise en compte dans le P.L.U. en page 95

5 - demandent quelle disposition est prévue pour préserver les murs en pierre sèches de la parcelle AE 533 et AE 527 désignés comme « mur typiques à préserver » dans l'O.A.P. n° 5

Avis du C.E. : les « murs typiques à préserver » sont en fait des « murs remarquables » de l'A.V.A.P. Ils font l'objet du paragraphe 4.4.1. du règlement de la zone S1 de l'A.V.A.P. page 51 qui précise qu'ils seront conservés et restaurés. Les protections de l'O.A.P. elle-même, ainsi que l'outil marge de recul, assure la réalisation des potentielles futures constructions à distance du mur.

Ils font les observations suivantes :

1 - Dans le règlement de la zone UA, aucune disposition ne protège les murs

Avis du C.E. : il convient de se référer au règlement du secteur S1a qui fixe des dispositions précises sur ce point. Il a été décidé de ne pas rajouter des dispositions dans le cadre du P.L.U., qui feraient office de doublon.

2 - En ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, l'article UA 6 n'impose pas de règle puisqu'il précise : « une implantation différente peut être acceptée ou exigée sous réserve des prescriptions de l'AVAP »... La fin de l'article UA 7 du règlement du P.L.U. prévoit en effet que : « des implantations différentes pourront être exigées en présence d'une O.A.P. dès lors qu'elle fixe explicitement un prospect différent de la règle générale ».

En l'espèce, les dispositions de l'O.A.P. 5 ne prévoient rien de particulier pour les règles de construction de la parcelle AE 527. Ces imprécisions nuiront à la protection du patrimoine.

Ils demandent que les dispositions de la zone UA sur la colline Saint-Laurent soient réétudiées pour tenir compte des éléments à protéger et définir les exceptions à ces protections.

Avis du C.E. : c'est en effet plutôt par rapport à la marge de recul, qu'un recul différent de la règle de base de l'article U6 peut être autorisé. Le contenu de la rédaction de l'article U6 pourra donc être modifié et mentionner la marge de recul et non l'O.A.P. En revanche, une règle est bien fixée dans l'article U 6 qui prend en compte le critère précis de la présence ou non d'une marge de recul.

3 - Ils demandent que les éléments végétaux de la colline Saint-Laurent soient protégés. Dans le schéma de principe de l'O.A.P. 5 des E.B.C. sont situés à côté d'une maison sur la parcelle AE 527. Peut-on réellement considérer que cet E.B.C. bénéficie d'une protection spéciale et soit mis en valeur, au regard de l'implantation prévue dans le cadre de l'O.A.P. 5 ?

Pour toutes ces raisons ils demandent que le schéma de principe de l'O.A.P. 5 soit repris afin de tenir compte des éléments architecturaux et végétaux à protéger.

Avis du C.E. : l'E.B.C. est une disposition graphique du règlement du P.L.U. indépendante de l'O.A.P. qui n'a pas vocation à édicter une règle en la matière. La protection d'un E.B.C. est précise : interdiction de défricher, dessoucher et de réaliser des aménagements ou constructions.

La mise en valeur de ces végétaux est à apprécier depuis le grand panorama de la colline Saint Laurent, et en particulier depuis le faubourg des Moulins et la colline Saint Hyppolite.

Il n'y a pas lieu de compléter l'O.A.P. Il est par contre possible et souhaitable de renforcer la protection du mur de clôture par une disposition réglementaire plus efficace qu'un simple principe dans le règlement de l'O.A.P.

6 - ils demandent que soient classés en E.B.C. les grands sujets présents sur les parcelles n° AE 533, 872, 542, et 549.

En effet, ces arbres semblent répondre à la définition d'un E.B.C. qui est donnée page 13 du règlement.

Avis du C.E. : le classement des E.B.C. correspond aux sujets marquant la perspective de puis le bas de la ville (Faubourg des Moulins) et la colline Saint-Hyppolite. Ce choix nous paraît judicieux.

2 – OBSERVATIONS RELATIVES A DES DEMANDES PARTICULIERES

N° 1 et C 1 : Mr. NEYRET Michel, demeurant à Crémieu, propriétaire déclaré de la parcelle N° AE 904, demande le classement de celle-ci en zone constructible.

Analyse : dans le P.O.S. la parcelle N° AE 904 était classée en zone urbaine UBa. Dans le projet de P.L.U. elle est prévue en zone Zj (zone de jardin à préserver). Sa superficie est d'environ 2000 m². et 3 arbres y sont inscrits en arbre remarquable dont 1 situé en front de rue. Elle fait partie d'un ensemble de parcelles classée en zone de jardin remarquable d'environ 14000 m².

Une reconnaissance sur les lieux nous permet de constater que quelques arbres de divers essence et peu importants y sont situés, sans que l'on puisse les considérer comme étant remarquables. Nous considérons que la diminution de 10 % de la surface de l'ensemble de la surface de jardin classée en Nj n'est pas de nature à remettre en cause son entité.

Avis du C.E. : nous émettons un avis favorable au classement en zone UBa d'une partie de la parcelle n° AE 904, coté front de rue, n'excédant pas la moitié de sa superficie.

N° 2 : Mr. BERGONSO Jean-Claude, demeurant à Crémieu, propriétaire déclaré des parcelles N° AH 192, 195, 196 et 197, demande la suppression d'une partie de la zone classée en E.B.C. pour pouvoir construire une annexe (garage) à la maison située sur la parcelle n° AH 192.

Analyse : dans le P.O.S. les parcelles N° AH 192, 195, 196 et 197 sont classées en zone ND, la parcelle N° AH 196 étant par ailleurs classée en Espace Boisé Classé. Dans le projet de P.L.U., les parcelles N° AH 194, 195, 197 et 196 sont prévues en zone N, les parcelles N° AH 194,195, 196,197, étant par ailleurs prévues en E.B.C. La partie triangulaire coté est de

l'E.B.C. comprend des espaces non boisés susceptibles d'accueillir une annexe sans déboisement.

Avis du C.E. : nous émettons un avis favorable à la construction d'une annexe n'excédant pas 15 m² située en frange ouest de l'E.B.C. face à l'aile est du bâtiment, en bordure du chemin d'accès.

N° 3 et C 2: Mme. THORAL Marion, demeurant à Crémieu, propriétaire déclarée de la parcelle N° AE 890, demande que son classement prévu en E.B.C soit supprimé pour pouvoir la rendre constructible.

Analyse : Dans le P.O.S. la parcelle N° AE 890 était classée en zone UB, sans E.B.C. Dans le projet de P.L.U. elle est prévue en zone UBa avec E.B.C. Une reconnaissance sur place nous permet de constater que le terrain classé en totalité en EBC comporte en réalité quelques arbres situés pour l'essentiel sur sa périphérie.

Avis du C.E. : nous émettons un avis favorable au déclassement d'une petite partie de l'E.B.C. de la parcelle N° AE 890, située coté parcelle AE 889 et n'excédant pas le quart de sa superficie.

N° 4 : Mr. ARNAUD Sylvain, demeurant à Crémieu, propriétaire déclaré de la parcelle N° AE 67, demande la possibilité de réaménager le bâtiment qui y est implanté en logements.

Analyse : dans le P.O.S. la parcelle N° AE 67 était classée en zone UA, constructible. Dans le projet de P.L.U., elle est prévue en zone N. Par ailleurs, elle est également prévue en zone d'aléa moyen ou fort « éboulement et chute de pierres ». La carte des aléas mentionne le secteur en P3 (risque fort de chute de pierres et de blocs)

Avis du C.E. : après visite du secteur et étude des documents sur les risques nous émettons un avis défavorable au classement de la parcelle n° 67 en zone constructible.

N° 5 : Mme. NAY Annie, demeurant à Crémieu, propriétaire des parcelles N° AB 68 et 69, est défavorable à l'opération d'ensemble comprenant ses 2 parcelles, définie par l'O.A.P. N° 2 dite de la Levratière. Elle souhaite faire un aménagement individuel sur ses 2 parcelles conformément au schéma qu'elle joint en courrier annexe au registre d'enquête.

Analyse : le secteur de la Levratière comprend une dent creuse formé par 2 parcelles N° AB 86 et AB 69, appartenant respectivement à Mme. FRIZON Paulette et à madame NAY., qui sont classées au P.O.S. en zone UCri. Dans le projet de P.L.U. elles sont prévues en zone 1 AU de future urbanisation. Elles font l'objet, comme prévu dans ce cas, d'une O.A.P. organisant ce secteur et prescrivant 6 logements pour la parcelle N° AB 86 et 4 pour la parcelle N° AB 69, avec une voie de desserte en bouclage et à double sens dans un premier temps, traversant en leur milieu les 2 parcelles concernées.

Madame NAY défend un projet personnel comprenant 5 maisons individuelles sur les parcelles N° AB 68 et 69 avec voirie d'accès, place de retournement et places de parking.

Nous considérons que le maintien d'une O.A.P. est nécessaire à une organisation rationnelle de ce secteur, et en particulier pour organiser à l'avenir un bouclage à sens unique évitant une entrée par le côté nord par les véhicules venant du nord.

Par contre nous observons que l'O.A.P. n'explicite pas les modalités de sa réalisation en fonction de l'aménagement immobilier des 2 parcelles qui est susceptible de ne pas se réaliser en même temps. Il n'explicite pas le sens de circulation en fonction de l'ouverture partielle, puis totale de l'urbanisation de la zone.

Avis du C.E. : il convient de préciser dans le texte de l'O.A.P., le phasage de l'opération pour permettre sa bonne réalisation avec en première phase un espace de retournement pour la première des parcelles n° AB 86 ou AB 69 qui sera aménagée et en seconde phase, l'ouverture du bouclage à sens unique sud - nord.

Il convient également de rendre explicite le schéma de l'O.A.P. page 10 en précisant l'accès nord de l'O.A.P. et en complétant le fléchage double sens de la première phase.

N° 6 : Mme. ROBERT Eliane, demeurant à Serraval, propriétaire déclarée d'une maison 2 chemin de Botta à Crémieu, située sur les parcelles n° AI 21, 22 et 23, déclare que celles-ci ont été déclassées pour des raisons de chute de pierres et ne sont plus constructibles. Elle conteste ce déclassement et demande que ces parcelles soient à nouveau constructibles.

Analyse : dans le P.O.S. les parcelles n° AI 21, 22 et 23 étaient classées en zone UB. Dans le projet de P.O.S. elles sont prévues en zone UP anc (zone urbaine à enjeu paysager, non reliée à l'assainissement collectif). Concernant les risques, elles sont classées en zone Bg Bp (aléa faible glissement de terrain et chute de pierres).

Cette zone permet une constructibilité restreinte, limitée :

- aux extensions des constructions existantes supérieures à 50 m² de plancher à usage d'habitation, sans dépasser au final 200 m² de surface de plancher pour la construction principale et ses extensions.
- aux annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher (hors piscine)

A ces dispositions s'ajoutent ;

- les conditions concernant les risques page 59 du règlement du P.L.U. pour les secteurs Bg et Bp
- les dispositions du règlement du secteur S3 (entrée de ville) de l'AVAP page 93 et suivantes

Avis du C.E. : en conclusion la zone UP anc permet une constructibilité encadrée uniquement pour les constructions existantes.

Compte tenu de la situation de ces parcelles par rapport aux enjeux paysagers de l'entrée de ville, nous émettons un avis défavorable à toute modification des règles prévues.

N° 7 : Mr et Mme DUTRY Matthieu et Carole, demeurant à Crémieu, font les observations suivantes : ils demandent :

- 1- Comment a été fait le choix des arbres remarquables
- 2- Quelle est la différence entre les jardins à préserver et les jardins remarquables de l'A.V.A.P.
- 3- une information sur les cheminements doux envisagés avec une carte plus précise (P.A.D.D. page 16)
- 4- comment est pris en compte l'impact de la densification de Crémieu sur la circulation routière dans le secteur ouest

Analyse et avis du C.E.

1 - le choix des arbres remarquables a été réalisé par le cabinet chargé d'établir le projet d'AVAP. Nous recommandons de le revisiter (confer recommandation page 63)

2 - les « zone naturelle de jardins à préserver » sont une classification du règlement du P.L.U page 103 qui concerne l'occupation du sol

Les parcs remarquables à requalifier sont une classification du règlement de l'AVAP qui concerne les dispositions concernant la mise en valeur et la protection des bâtiments existants et des paysages.

3 - les cheminements doux sont des « liaisons piétonnes et cyclables à l'écart des routes et de leurs nuisances »

Page 16 du P.A.D.D., il conviendra de corriger la légende correspondante et de réaliser un croquis et une légende à une échelle lisible. (confer recommandation page 58)

4 - la densification de la ville est essentiellement réalisée en secteur ouest de la ville avec une population, travaillant essentiellement en région lyonnaise, et qui de ce fait ne rentrera pas dans la ville pour les trajets d'ordre professionnel.

N° 8 : Mme CLAPISSON Céline, demeurant à Crémieu, propriétaire déclarée de la parcelle N° AE 475, demande d'autoriser les piscines dans le secteur du quartier Saint Laurent.

Analyse : dans le P.O.S. la parcelle n° AE 475 était classée en zone ND. Dans le projet de P.L.U. elle est prévue en zone UA. Par ailleurs, elle est aussi prévue en secteur S1a de l'A.V.A.P. qui n'autorise pas les piscines. Il ne peut y avoir de dérogation à un zonage, que par ailleurs, nous estimons parfaitement justifié.

Il existe bien des vues plongeantes sur les jardins à partir de la colline Saint Laurent.

Avis du C.E. : compte tenu de la sensibilité du secteur nous considérons le zonage S1a ou S2a qui couvre la ville en pente justifié, et nous émettons en conséquence un avis favorable au maintien de l'interdiction des piscines

N° 9 : Mr. GALEZ Sébastien, demeurant à Crémieu, est venu se renseigner sur le P.L.U. et plus particulièrement sur le devenir du jardin public de la maison Mestrallet, située sur la parcelle AE 124 et les arbres qui s'y trouvent.

Analyse : dans le P.O.S. la parcelle n° AE 124 était classée en zone UBa. Dans le projet de P.L.U., elle est prévue en zone UBa. Elle appartient à la commune. Elle est susceptible d'être classée en zone Nj compte tenu de ses caractéristiques.

Avis du C.E. : compte tenu de ses caractéristiques et de sa vocation, nous émettons un avis favorable à son classement en zone Nj

N° 10 : Mr. MARTINAT Franck, demeurant à Dizimieu, propriétaire déclaré de la parcelle n° AE 410 demande son classement en zone constructible. Il demande par ailleurs des renseignements sur les conditions de constructibilité de la parcelle N° AE 533.

Analyse : concernant la parcelle n° AE 410 : dans le P.O.S. la parcelle n° AE 410 était classée en zone ND. Dans le projet de P.L.U. elle est prévue en zone Nj (jardin à préserver). Elle fait partie d'un ensemble de 4 parcelles classées en zone Nj pour maintenir une aération du tissu urbain dans une zone sensible, par ailleurs située en zone S1a de l'AVAP.

Concernant la parcelle n° AE 533 : dans le P.O.S. elle était classée en zone UAa. Dans le projet de P.L.U. elle est prévue en zone UA. Elle est, par ailleurs située dans le secteur S1a de l'AVAP qui impose un certain nombre de dispositions pour garantir l'aspect patrimonial des lieux et, en particulier, qui interdit les piscines.

Avis du C.E. : nous émettons un avis défavorable au classement de la parcelle n° AE 410 en zone constructible pour les raisons invoquées dans notre analyse.

La parcelle n° AE 533 est constructible sous réserve de respecter le règlement de la zone UA du P.L.U. page 130 et celui du secteur S1q de l'AVAP page 18

N° 11 et C 3 : Mr. ROMESTIN Gaël, demeurant à Crémieu, propriétaire déclaré de la parcelle n° AC 328, demande son maintien en zone constructible.

Il fait valoir que :

- 1 - le classement de la parcelle n° AC 328 en zone naturelle Npe du P.L.U. et en secteur S2c de l'AVAP n'est pas approprié au regard de son environnement et de ses caractéristiques
- 2 - le classement intégral du lieu-dit Beptenaz en zone naturelle N et Npe au sein du secteur S2c, sans considération des zones urbanisées, n'est pas approprié au regard des aspects du lieu-dit, de son environnement et des dispositions de l'article R.151-24 du code de l'environnement.

Analyse : dans le P.O.S. la parcelle n° AC 328 était classée en zone 1 NA. Dans le projet de P.L.U. elle est prévue en zone Npe (naturelle située à l'intérieur du périmètre éloigné du puits de captage de Prajot) et dans le projet d'AVAP elle est prévue en secteur S2c (zone paysagère) qui encadre la construction et ne permet que l'extension des constructions existantes. Ce secteur est par ailleurs en assainissement non collectif.

Dans le S.C.O.T. il est certes classé en «espace urbain existant», mais ce dernier date de 2007 et ne correspond plus à la situation actuelle avec une nécessité de limiter les constructions en dehors des centralités. Il est pour cela en procédure de révision et le projet en a été arrêté récemment.

Le projet de P.L.U. n'a d'ailleurs pas fait d'objection sur ce point dans l'avis du S.C.O.T. consulté en tant que P.P.A.

Le zonage proposé pour le secteur de BETHENAZ est conforme aux orientations du P.A.D.D. (objectif 1 page 9)

La parcelle n° AC 328 a certes en elle-même les caractéristiques d'un terrain constructible, mais elle ne peut être considérée en dehors du secteur dont elle fait partie. Elle ne peut pas être considérée comme étant une « dent creuse », alors que ce secteur a les caractéristiques d'un habitat diffus.

Avis du C.E. : nous émettons, en conséquence, un avis défavorable au classement de la parcelle en zone constructible pour les raisons invoquées dans notre analyse.

N° 12 : Mr. et Mme. APPRIOU André, demeurant à Cremieu, propriétaires déclarés des parcelles n° AC 22, 23, 24 et 25, demandent leur maintien en zone constructible et souhaitent par ailleurs connaître les possibilités d'extension ou d'annexe en zone N.

Analyse : dans le P.O.S. les parcelles n° AC 22, 23 24 et 25 étaient classées en zone UD (zone résidentielle peu dense). Dans le projet de P.O.S. elles sont prévues en zone N du règlement du P.L.U. mais, aussi en secteur S2c (zone paysagère) de l'AVAP. Il en résulte que les constructions nouvelles sont interdites et les extensions ne sont possibles que si elles sont attenantes à la construction principale. Les annexes et les piscines sont autorisées

Le projet de classement de ce secteur nous paraît justifié pour les raisons suivantes :

- il est conforme aux orientations du P.A.D.D. (objectif 1 page 9)
- il a certes été classé en «espace urbain existant» dans le S.C.O.T. de 2007, mais celui-ci ne correspond plus à la situation actuelle. Il est en procédure de révision et son projet vient d'être arrêté. Le SCOT n'a d'ailleurs pas fait d'objection à ce classement dans son avis en tant que Personne Publique Associée.
- il est en secteur S2c de l'A.V.A.P. qui encadre la construction, ce qui nous paraît justifié, compte tenu de la sensibilité paysagère du secteur
- il est en assainissement non collectif
- il correspond à un secteur ayant de bonnes caractéristiques agronomiques.

Avis du C.E. : nous émettons, en conséquence, un avis défavorable au changement de classement des parcelles n° AC 22, 23, 24 et 25 pour les raisons précisées dans notre analyse.

Observations relatives à l'O.A.P. 4 « secteur garage »

N° 13, 18 et C6 : Mmes. DUCHENE Marie-France et Charlotte, demeurant à Crémieu, propriétaires déclarées des parcelles n° AI 153 (en partie), et 508, s'opposent formellement :

- à la suppression de leur cour privée, servant de parking et unique accès à leur logement 9 avenue Roland Delachenal, située sur la parcelle n° AI 508
- au projet d'aménagement de logements et de secteur végétalisé sur la parcelle AI 153 où se trouve leur jardin

Analyse : dans le P.O.S. les parcelles n° AI 153 et 508 étaient classées en zone UB.

Dans le projet de P.L.U. elles sont prévues en zone UBb. Par ailleurs, elles sont incluses dans l'O.A.P. 4 « Secteur Garage » comportant :

- au nord, correspondant à la parcelle AI 508, un emplacement réservé n° 9 destiné à l'élargissement de l'avenue Roland Delachenal et un secteur 1 réservé à l'habitat et à l'extension des activités existantes
- au centre, en partie nord de la parcelle n° AI 153, une respiration végétale libre de construction
- au sud, correspondant à la partie sud de la parcelle n° AI 153, un secteur 2 d'habitat avec une hauteur de bâtiment de R+1 maximum.

N° 19 : Mr. GIRARD Jean-Christophe, gérant de la S.C.I. la CHAITE, demeurant à Crémieu et propriétaire déclaré des parcelles N° AI 150, 151 et 152, est défavorable aux aménagements prévus par l'O.A.P. N° 4 secteur garage pour les raisons suivantes :

- 1- l'emplacement réservé n° 6 gêne l'activité de lavage des voitures et l'accès au garage

2- l'espace public végétalisé prévu à l'angle nord-est de l'O.A.P. supprime l'aire de stockage des véhicules

N° 20 : Mr. PANARELLI Xavier, gérant de la S.C.I. AZUR, demeurant à Crémieu, propriétaire déclaré de la parcelle n° AI 509 sur laquelle il est prévu un commerce « point chaud », demande que l'on puisse stationner devant celui-ci.

Analyse : les 3 précédentes observations contestent la création de l'Emplacement Réservé n° 6 situé au nord de l'O.A.P. 4, le long de l'avenue Roland Delachenal, prévu au bénéfice de la commune pour l'élargissement de la dite avenue. Ils font valoir que cette opération est susceptible de porter préjudice à leur activité (Mrs. GIRARD et PANARELLI) ou à l'accès à leur logement (Milles DUCHENE

L'emplacement réservé n° 6 ne peut pas mentionner les conditions de sa réalisation. L'O.A.P. n°4 « secteur garage » ne donne aucune indication sur l'aménagement du trottoir situé en frange nord de l'O.A.P. Il convient d'apporter les précisions nécessaires

Avis du C.E. : se reporter à la page 60

N° 16 et C 7 : Mr. de GAUDEMARIS Antoine, demeurant à Bresson 38320, propriétaire déclaré des parcelles N° AI 55, AB 94 et 95, demande :

- la possibilité de réaliser un logement sur la partie plane de la parcelle N° AB 95
- le classement de la parcelle N° AB 94 en zone 2AU1 de manière à permettre la réalisation à court terme d'un bâtiment de logement de l'ordre de 800 m² de plancher dont il sera le maître d'ouvrage, en restant, à terme, propriétaire de l'ensemble. Ce projet est connu des élus de Crémieu
- le maintien de la parcelle N° AI 55 compatible avec des activités économiques.

Il précise que ces parcelles qui étaient classées au P.O.S. en zone NAa depuis une trentaine d'années, ont été reclassées en zone UB, à l'occasion d'une révision du même P.O.S., avec, comme conséquence, de rendre le terrain attenant à l'activité industrielle, impropre à celle-ci.

Ses observations sont les suivantes :

- la parcelle AB 94 est classée en zone 2AU2 dont le règlement prévoit une urbanisation sur le long terme, ce qui est contraire aux orientations affichées par la commune depuis 30 ans.
- la zone EZT, récemment libérée et classée en zone 2AU1 autorise une urbanisation dès que l'assainissement le permettra, alors qu'elle se trouve en périphérie, ce qui est contraire aux orientations du P.A.D.D. qui prévoient en priorité une revitalisation du centre-ville
- la parcelle n° AB 95, constructible dans l'ancien P.O.S., se trouve maintenant inconstructible, alors qu'il déclare avoir le projet de réaliser un logement individuel pour son usage personnel.
- il estime que l'impact de ce changement par rapport au SCOT et au P.L.H. serait limité

Analyse : dans le P.O.S. la parcelle n° AB 95 était classées en zone UB. Dans le projet de P.L.U. elle est prévue en zone N. Par ailleurs, elle est prévue en zone en secteur de Grand Paysage S2c dans l'A.V.A.P. Il en résulte que les constructions ne sont possible qu'en extension de construction déjà existante ou en annexe selon des conditions très précises, mentionnées page 103 du règlement du P.L.U.

Nous constatons sur place que la partie plane de la parcelle n° AB 95 sur laquelle le propriétaire désire construire une maison est située en fond de parcelle en partie basse de celle-ci, à côté de la parcelle n° AI 55 sur laquelle se trouve un dépôt. L'impact visuel d'une

maison supplémentaire mitoyenne à une zone 2AU2 prévue comme devant être mixte avec une dominante habitat pour une trentaine de logements ne nous paraît pas significatif. Il nous paraît cependant impératif que la partie inférieure de la colline et ses abords restent en zone naturelle.

Avis du C.E. : nous sommes favorable à un léger infléchissement vers le nord de la limite entre la zone N et la zone 2AU2 exclusivement dans la partie sud-ouest de la parcelle n° AI 95. (confer extrait de carte en annexe 3.22)

Parcelle n° AB 94 : dans le P.O.S. elle était classée en zone UB. Dans le projet de P.L.U. elle est prévue en zone 2 AU 2. Cette parcelle à vocation à être mixte avec une dominante habitat pour une trentaine de logements. Son urbanisation nécessite de définir un projet qui devra prendre en compte à moyen ou long terme, les évolutions de la commune (page 216 du rapport de présentation).

Avis du C.E. : nous sommes favorable à un classement en zone 2 AU et non en zone 2 AU 2 de la parcelle n°AB 94 (confer notre recommandation page 62)

Parcelle n° AI 55 : dans le P.O.S. elle était classée en zone UB. Dans le projet de P.L.U. elle est prévue en zone 2 AU 2. Elle sera compatible avec une activité économique, le P.A.D.D. prévoyant que ce secteur devra être mixte.

Avis du C.E. : elle sera susceptible d'accueillir une activité économique dans la mesure où le rapport de présentation prévoit page 2016 que la zone 2AU2 devra être mixte avec une dominante d'habitat

N° 17 : Mme. BOUCHER Michèle, demeurant à Crémieu 1 rue Auguste Ravier, en bordure du Vaud, demande que soit pris en compte les risques d'inondation de ce cours d'eau, partiellement recouvert.

Analyse : le cours d'eau du Vaud est partiellement recouvert. Il est classé en zone RC risque fort crue rapide des rivières.

Il a fait l'objet d'une étude dans le cadre du zonage des eaux pluviales. Celui-ci conclut qu'il n'y a pas nécessité d'aménagement, les structures en place ayant répondu aux problématiques rencontrées. Il est par ailleurs précisé qu'il convient de réaliser un entretien régulier.

Avis du C.E. : aucune mesure particulière d'infrastructure n'est prévue, ce qui correspond au diagnostic de l'étude sur le zonage des eaux pluviales. Il précise cependant page 63 qu'il faut veiller à entretenir régulièrement le ruisseau, dans ses 2 bras et en particulier dans son passage en ville.

N° 21 : Mme. CLAVAUD Nadia, demeurant à Crémieu, propriétaire déclarée des parcelles n° AC 403, 370 et 49 est venue se renseigner sur leur classement dans le zonage.

Analyse : dans le P.O.S. les parcelles n° AC 403, 370 et 49 étaient classées en zone ND Dans le projet de P.L.U. la parcelle n° AC 370 est prévue en zone N, et les parcelles n° AC 403 et 49 en zone A.

N° 22 et C 9 : Mr. PAQUENTIN Hubert, demeurant à Leyrieu (38460), propriétaire déclaré des parcelles n° AC 345, 347, 349 et 10, nous remet un courrier (C 9) précisant ses observations.

Il conteste le zonage du secteur de Pierre Plaine en zone N alors qu'il est déjà urbanisé et équipé et, demande que les parcelles lui appartenant soient constructibles.

Il fait valoir que le secteur de Pierre Plaine comporte un habitat diffus, qu'il est équipé et qu'il est compris dans l'enveloppe constructible du SCOT. Il précise par ailleurs qu'il existe des dispositifs permettant de construire en zone N (STECAL, DOO, différenciation des règles sur une même zone...)

Il conteste par ailleurs la régularité de l'établissement de la carte du zonage d'assainissement. Ce point sera étudié dans le rapport sur le Zonage d'Assainissement.

Analyse : dans le P.O.S. les parcelles n° AC 345, 347, 349 et 10 étaient classées en zone ND. Dans le projet de P.L.U. elles sont prévues en zone N.

Le projet de classement de ce secteur nous paraît justifié pour les raisons suivantes :

- il est conforme aux orientations du P.A.D.D. (objectif 1 page 9)
- il a certes été classé en «espace urbain existant» dans le S.C.O.T. de 2007, mais celui-ci ne correspond plus à la situation actuelle. Il est en procédure de révision et son projet vient d'être arrêté. Le SCOT n'a d'ailleurs pas fait d'objection à ce classement dans son avis en tant que Personne Publique Associée.
- il est en secteur S2c de l'A.V.A.P. qui encadre la construction, ce qui nous paraît justifié, compte tenu de la sensibilité paysagère du secteur
- il est en assainissement non collectif avec une aptitude des sols à l'A.C. défavorable.

Le règlement de la zone N prévoit des possibilités d'extensions et d'annexes qui ne sont pas négligeables pour les constructions déjà existantes.

La création d'un STECAL dispositif prévu « à titre exceptionnel » ne peut se justifier dans le cas présent. Le traitement d'une parcelle doit être réalisé en fonction des règles du secteur dont elle fait partie.

Avis du C.E. : nous émettons un avis favorable au maintien du règlement du secteur de Pierre Plaine en zone N

N° 23 : Mr. et Mme. RIVIER Georges, demeurant 9 cours Baron Ravenat à Crémieu (parcelle n° AE 117) demandent une limitation de la hauteur des constructions dans la zone UBa. à 7 m. au lieu de 9 m.

Ils font valoir que le projet prévoit le maintien des co visibilitées entre le tissu urbain du bourg, les bâtiments historiques et collines environnantes et que leur diminution porterait préjudice à leur bien.

Analyse : le secteur de la Condamine (extension 19^{ème}. siècle) comporte déjà un bâti dont une partie non négligeable est en R+2. Par ailleurs il est prévu dans ce secteur un potentiel d'une vingtaine de logements qu'il convient de maintenir.

Avis du C.E. : nous émettons un avis défavorable à la diminution de la hauteur maximum autorisée des bâtiments à l'égout de toiture de 9 à 7 m. Se reporter à notre avis page 34 observation n° 14

N° 24 : Mr. MOMON Jean-Jacques, demeurant 7 rue des Contamines à Crémieu et propriétaire déclaré des parcelles n° AE 25, 26 et 762, demande que la hauteur maximum des futures constructions soit ramenée de 9 à 7 m.

Avis du C.E. : se rapporter à notre avis page 34 observation n° 14

N° 25 : Mme. DUPRAZ-MAKAROFF Denise, demeurant à Tigneu 38230 et propriétaire déclarée des parcelles n° AC 267 et 268, demande leur classement en zone constructible.

Analyse : dans le P.O.S. les parcelles n° AC 267 et 268 étaient classées en zone ND (zone naturelle inconstructible). Dans le projet de P.L.U. elles sont prévues en zone N, sans changement. Elles se trouvent à l'intérieur d'un secteur au caractère rural dont le classement nous paraît parfaitement justifié.

Avis du C.E. : nous émettons un avis défavorable au classement des parcelles n° AC 267 et 268 en zone constructible.

15 – ANALYSE DU PROJET ET AVIS

Dans un but de clarté, nous analyserons le projet en fonction des critères suivants : élaboration du projet, opportunité, contenu (diagnostic, objectifs et dispositions prises), compatibilité avec les documents supra-communaux, impact sur l'environnement, avis des P.P.A., observations du Public, impact économique.

ELABORATION DU PROJET

Ce projet, lancé le 16 décembre 2009, arrive à son terme le 15 mars 2018, soit 10 ans après, ce qui correspond à une période d'élaboration assez longue souvent susceptible d'entraîner des difficultés : évolution de la législation ; stabilité des responsables ; évolution de la situation de la commune ; coût financier.

Ces délais sont essentiellement dus à l'évolution de la législation et à la nécessité de faire des études supplémentaires (carte des aléas, étude d'environnement, évolution des structures administratives ; pôle de Crémieu-Villemoirieu)

Simultanément au projet de P.L.U. ont été élaborés le Zonage d'Assainissement et la mutation de la ZPPAUP en AVAP qui font l'objet d'une enquête conjointe avec celle du P.L.U., ce qui constitue un gage de cohérence.

Dispositions législatives

La décision d'élaborer un P.L.U. a été prise par délibération du Conseil Municipal du 21 décembre 2009 (confer annexe 3.1.). Elle a été complétée par une délibération du 29 sept. 2014 précisant les objectifs du projet et les modalités de la concertation. (confer annexe 3.2)

Le P.A.D.D. a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 12 décembre 2013 (confer annexe 3.3) et d'un second débat le 30 juin 2014 à la suite d'une modification du P.A.D.D. (confer annexe 3.4)

Le projet de P.L.U. a été arrêté en Conseil Municipal le 15 mars 2018 (confer annexe 3.4).

Nous considérons que le projet a été élaboré en respectant bien les 3 étapes juridiques prévues par les textes.

Concertation interne au Conseil Municipal

Une commission chargée du projet a été créée par délibération du Conseil Municipal du 21 décembre 2009.

Cette commission, qui a travaillé à la fois sur le projet de P.L.U. et celui de l'AVAP était présidée par le maire et, par délégation, par le premier adjoint chargé de l'urbanisme. Elle était composée de :

- 7 membres de la commission d'urbanisme issus du conseil municipal,
- de 2 adjoints, du directeur des services technique,
- de la D.G.S.,
- de la secrétaire du service de l'urbanisme,
- de la représentante de la D.D.T.,

- du représentant du Symbord,
- d'un représentant de la Communauté de Communes
- en fonction du besoin d'élus de la commune limitrophe de Villemoirieu
- du représentant du syndicat chargé de l'assainissement
- d'un agent de la DREAL

Elle s'est réunie à de très nombreuses reprises

Nous observons que :

Le conseil municipal y a été très bien représenté

Les organismes extérieurs, partie prenante au projet, D.DT., Symbord et Communauté de Communes, notamment, ont été étroitement associés, ce qui n'est pas toujours le cas.

Le maire et son délégué ont été en responsabilité du début à la fin de l'élaboration du projet, ce qui est un gage de continuité et de cohérence dans l'élaboration du projet.

Nous considérons que le projet a été conduit sérieusement, malgré des difficultés, et élaboré collectivement au sein du Conseil Municipal avec des expertises extérieures.

Concertation avec la population

La délibération complémentaire du 29 septembre 2014 décidant de l'élaboration du projet a bien défini les grands objectifs du projet de P.L.U. et les modalités de la concertation comme le prévoient les textes.

La délibération du 15 mars 2018 approuvant le projet montre bien que les objectifs prévus initialement ont été respectés et que les modalités de la concertation ont été appliquées.

Le bilan de la concertation montre que celle-ci a été conduite de manière sérieuse en utilisant l'ensemble des moyens habituels. Il convient de souligner que ce document rend compte de manière très claire des points abordés au cours de la concertation.

- 3 réunions publiques aux grandes étapes de l'élaboration du projet :

Le 6 novembre 2014 : présentation des premières études

Le 8 juillet 2016 : présentation du diagnostic et du P.A.D.D.

Le 12 mars 2018 : présentation du projet

- registre de concertation mis à la disposition du Public de novembre 2014 à mars 2018. 14 observations y ont été inscrites.

- site internet de la commune avec mise en ligne de documents, annonce et compte-rendu des conseils municipaux traitant du projet de P.L.U.

- publication d'articles dans le bulletin municipal : bulletins de 2009 et de 2015 et bulletin spécifique de 4 pages en février 2018.

En conclusion nous considérons que les habitants de Crémieu ont bénéficié des moyens d'informations leur permettant d'être informés de la gestation du projet et de pouvoir, s'ils le souhaitent, s'exprimer. Nous constatons par ailleurs que ces moyens ont été utilisés.

Nous observons cependant que 4 conseillers municipaux C.P.C. ont estimé que la concertation a été insuffisante (absence de séances de travail par quartiers notamment).

Concertation avec les Personnes Publiques Associées et consultées de droit

49 réunions de travail ont été organisées avec les acteurs extérieurs au conseil municipal, selon les enjeux sur la durée d'élaboration du projet (10 ans).

Les services de l'Etat ont suivi régulièrement l'élaboration du projet, en particulier la D.D.T. (participation à 10 réunions de travail) et l'A.B.F. pour l'AVAP. avec également 10 réunions de travail.

Un atelier de travail avec les représentants du monde agricole a été réalisé le 5 mai 2010 avec le représentant de la Chambre d'Agriculture et 5 exploitants agricoles.

OPPORTUNITE DU PROJET

CE PROJET EST CONFORME AUX ORIENTATIONS INITIALES

Le Maire a présenté le 29 septembre 2014 en séance du Conseil Municipal les objectifs de la révision du P.O.S. et du passage en P.L.U. qui peuvent être synthétisés comme suit :

- protéger et mettre en valeur l'environnement naturel, urbain et paysager crémolan, afin de préserver et densifier la trame écologique du territoire, d'assurer une bonne gestion de l'eau, de valoriser les éléments d'identité patrimoniaux et architecturaux, de préserver les qualités paysagères du territoire.
- assurer une densification maîtrisée du territoire pour protéger la qualité patrimoniale du tissu urbain ancien, de modérer la consommation des espaces et contenir l'urbanisation à l'enveloppe urbaine et de répondre aux objectifs du SCOT. Tout en assurant une plus grande mixité urbaine.
- maintenir l'activité économique de proximité en pérennisant les activités agricoles, en poursuivant une activité multi polaire de l'agglomération Crémieu/Villemoirieu, en affirmant le centre-bourg comme pôle de proximité commerciale et artisanal, en maintenant l'activité de la Z.A.E. des Triboullières.

Nous constatons que ces objectifs ont bien été pris en compte dans le P.A.D.D.

CE PROJET ETAIT NECESSAIRE

De nombreuses raisons nous paraissent justifier la présente révision du P.L.U. de Crémieu.

1 - l'obligation d'avoir un document d'urbanisme de type P.L.U. à partir du 27 mars 2017, le P.O.S. n'étant plus juridiquement valide à partir de cette date. Il convient d'ailleurs de noter que l'élaboration du projet ayant pris du retard, la commune a été contrainte de passer en R.N.U. depuis cette date. Or ni le P.O.S. et a fortiori le R.N.U. ne sont adaptés à une commune de l'importance de Crémieu qui nécessite la mise en place d'un véritable projet.

2 - la nécessité de mettre à jour un document d'urbanisme qui datait du 10 juillet 2000 et qui avait dû être modifié 4 fois.

3 - la prise en compte d'une pression foncière qui ne pouvait plus être maîtrisée avec le règlement du zonage

4 - l'adaptation de la commune à l'évolution de la situation du territoire en nord Isère

5 - la mise en conformité avec le SCOT de la Boucle du Rhône en Dauphiné qui définit des orientations très précises dans ses différents domaines de compétence.

Ainsi, nous considérons que la révision du P.O.S. était tout à fait justifiée.

CONTENU DU PROJET

Le dossier a été complété à notre demande avant l'enquête Publique, celui-ci ne comportant pas le bilan de la concertation.

Dans sa composition actuelle il respecte les dispositions de l'article L 123-1 du code de l'Urbanisme. Les documents prescrits figurent bien au dossier et leur contenu est conforme à leur objet.

Il comporte au chapitre 8 les servitudes d'utilité publique dont le projet d'AVAP et au chapitre 9 les annexes sanitaires dont le Zonage d'Assainissement qui font l'objet d'enquêtes conjointes au P.L.U.

NOTE DE PRESENTATION

Elle tient compte des différentes rubriques précisées dans l'article R. 123.8 du code de l'environnement. Elle est très détaillée, en particulier sur les textes régissant l'enquête publique et les raisons de la réaliser.

BILAN DE LA CONCERTATION

Le document rend bien compte des dispositions prises qui correspondent à celles prévues dans la délibération prescrivant la révision du P.O.S. (confer annexe 3.2).

On notera en particulier que :

- l'ensemble des moyens classiques a été utilisé pour le public
- la concertation avec les P.P.A. a été particulièrement importante

RESUME NON TECHNIQUE

Le résumé non technique contient bien tous les éléments prévus par la réglementation. Nous notons la clarté et la précision de la description des principaux effets du projet de P.L.U. sur l'environnement pages 16 à 19.

RAPPORT DE PRESENTATION

Le Rapport de Présentation, dans son contenu, est conforme aux dispositions des articles R. 151-1 et R. 151-2 du code de l'urbanisme :

- il établit un diagnostic
- il analyse l'état initial de l'environnement
- il justifie les différentes dispositions prises
- il expose les conséquences du plan sur l'environnement

Dans son préambule pages 5 à 12, il cadre bien l'étude du projet en rappelant les objectifs définis lors de la décision de son élaboration, les conditions de son élaboration et sa place dans la procédure à suivre et son encadrement juridique.

Il serait cependant utile de préciser que depuis le 27 mars 2017 l'urbanisme de la commune est géré par le Règlement National d'Urbanisme, le P.L.U. n'ayant pas encore été approuvé à cette date.

Le Diagnostic

L'analyse de la situation actuelle (diagnostic) pages 13 à 103 est très fournie et aborde l'ensemble des domaines ayant une incidence sur l'urbanisme. Nous notons en particulier l'étude des textes supra communaux et les nombreuses données concernant le logement et l'habitat.

Cette analyse, indispensable, est très documentée. Cependant, il nous aurait paru utile de tirer des conclusions partielles après chaque domaine étudié de façon à introduire les enjeux du projet et faire un lien avec le tableau récapitulatif synthétisant les enjeux pages 156 et 157.

A cet égard l'inventaire des capacités de stationnement est bien réalisé page 66 à 68 mais aucune appréciation n'est faite par rapport aux besoins.

Or nous considérons que le stationnement à proximité du centre-ville constitue une difficulté majeure pour la commune, pour les raisons suivantes :

- elle dissuade la population de fréquenter le centre-ville avec un impact certain sur l'activité commerciale
- elle n'est pas attractive pour le tourisme qui est pourtant un des atouts de la ville
- elle présente un danger compte tenu de la présence d'un axe de transit particulièrement emprunté constitué par la RD 24 et ses débouchés sur la R.D 517 et la R.D. 65.

La circulation et le stationnement constituent un problème qui est insuffisamment traité dans le diagnostic.

L'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement est réalisée de manière exhaustive et rend bien compte des particularités de la commune.

Le milieu naturel est bien analysé sous tous ses aspects, en particulier la trame verte et bleue avec le schéma des corridors écologiques page 134.

L'occupation urbaine est bien illustrée.

L'étude paysagère met bien en évidence la richesse de Crémieu dans ce domaine et en fait bien ressortir les enjeux.

La justification des choix retenus

L'analyse de la consommation de l'espace et la justification des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain pages 173 à 185 sont réalisés de manière rigoureuse et exposés avec clarté.

Elle met bien en évidence le caractère très vertueux du présent projet dans ce domaine, qui est démontré par les ratios suivants :

- des zones urbaines passent de 135,59 ha dans le P.O.S. à seulement 106,79 ha dans le projet de P.L.U.(soit une diminution de 28,8 ha.)
- des zones à urbaniser qui passent de 37,75 ha dans le P.O.S. à seulement 9 ha dans le projet de P.L.U. (soit une diminution de 28,75 ha).
- des opérations de renouvellement urbain qui représente plus de la moitié de la superficie de développement de la commune pour les 10 prochaines années (6,60 ha sur un total de 12,13 ha)
- un développement communal qui se réalisera à 98 % au sein de l'enveloppe urbaine
- une densité moyenne de 70 logements à l'hectare

Les 5 O.A.P. et leurs préconisations nous nous semblent justifiées.

- les O.A.P. de Levratière et de Chette sud, obligatoires, organisent de manière rationnelle les zones 1 AU.
- les O.A.P. des secteurs « garage », « extension 19 ème. siècle » et « montée Saint-Jean » permettent de définir des projets dans des zones spécifiques peu organisées avec des problématiques diverses à résoudre

Le zonage est bien expliqué et nous paraît logique dans son choix et dans le découpage.

Cependant la justification de l'objectif de requalification de l'offre de parking en périphérie du centre-ville médiéval page 250 ne nous paraît pas convaincante car la réorganisation de l'offre de stationnement n'a pas pour effet de créer des capacités à proximité immédiate du centre-ville mais à compenser la perte de 100 places situées à proximité de la halle par des projets de stationnement plus éloignés du centre-ville (emprise départementale près de la voie verte ; secteur en zone 2 AU 2 des Meules Curt).

L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La présente évaluation environnementale respecte les prescriptions de l'article r 151-3 du code de l'urbanisme. Elle est rédigée de manière claire et précise.

Rendue obligatoire pour la commune du fait de la présence d'une zone NATURA 2000, elle a l'avantage de vérifier que le projet de P.L.U. est bien conforme aux règles de protection de l'environnement.

Elle n'appelle aucune observation de notre part.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Concernant le fond

Le présent projet de P.A.D.D. nous paraît conforme aux dispositions de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme puisqu'il définit bien les orientations générales des politiques à mener dans les différents domaines participant à l'urbanisme.

Il nous semble, par ailleurs, répondre aux enjeux correspondants aux constats tirés du diagnostic et de l'état initial de l'environnement (confère tableau récapitulatif pages 156 et 157).

Il se réfère bien aux orientations générales du SCOT et le précise en introduction.

Il fixe par thématiques les grandes orientations du projet. Parmi celles-ci nous, soulignons la pertinence de celles qui nous paraissent fondamentales pour l'organisation de la commune :

Axe 1 : Pour la protection et la mise en valeur de l'environnement

- objectif 1 : la protection et la mise en valeur de la trame Bleue et de la trame Verte
- objectif 3 : la valorisation des éléments d'identité patrimoniaux et architecturaux

Axe 2 : Pour la maîtrise de la densification du territoire :

- objectif 1 : la protection de la qualité patrimoniale du tissu urbain ancien
- objectif 2 : modérer la consommation des espaces et contenir l'urbanisation à l'enveloppe urbaine existante.

Concernant l'objectif n° 2 : il fixe bien page 10 des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain conformément aux prescriptions de l'article L 151-5 du code de l'urbanisme.

Cependant il pourrait le comparer à l'évolution des 10 dernières années et donner une appréciation. En l'occurrence la consommation foncière prévue pour la période 2017-2027 (5, 64 ha) est équivalente à celle de la période 2008-2017.

Nous soulignons l'action particulièrement volontariste de la commune pour concentrer l'urbanisation du territoire sur une superficie de 12 ha dont seulement 6 par la mobilisation de terrains non construits

Recommandation n° 1 : rajouter à l'objectif de réduction des espaces page 10 du P.A.D.D., la comparaison avec la consommation des 10 dernières années et conclure.

Axe 3 : Pour le maintien de l'activité économique de proximité :

- objectif 1 : pérenniser les installations agricoles
- objectif 3 : affirmer le centre bourg comme centre de développement de proximité commercial et artisanal

L'objectif n° 3 nous paraît fondamental pour l'avenir de Crémieu. En effet il y a nécessité de maintenir les commerces et l'artisanat en centre-ville, pour éviter que Crémieu perde son équilibre entre ses secteurs est et ouest.

Pour cela, la commune conduit 2 actions complémentaires qui nous paraissent judicieuses :

- 1- assurer le maintien des commerces en centre-ville, notamment par l'établissement d'un linéaire commercial
- 2- ne pas développer de nouveaux centres commerciaux en secteur ouest.

Axe 4 : Pour les relations inter quartiers par le développement des modes doux et la garantie de la qualité de la vie :

- objectif 4 : requalifier l'offre de parking périphérique au centre bourg
- objectif 5 : réduire les accidents et les conflits d'usage

Concernant l'objectif n°4, les mesures envisagées nous paraissent très insuffisantes. Il y a certes dans le projet un effort de création de parking expliqué et justifié page 250 du rapport de présentation mais il nous paraît très insuffisant puisqu'il est en grande partie destiné à compenser la suppression des places dans le secteur de la Halle. Le bilan mentionné page 251 du rapport de présentation est de 20 places supplémentaires, ce qui n'est pas significatif.

Or il nous paraît incontournable pour maintenir la vitalité du centre-ville, d'augmenter de manière conséquente le nombre de places de stationnement à proximité immédiate de celui-ci, la clientèle ne se déplaçant plus à pied. Pour cela nous préconisons d'accroître très sensiblement la capacité des parkings prévus en centre-ville. A cet égard, les emplacements réservés n° 8 (jeu de boules et 9 (jardin des Baudran) sont parfaitement bien placés. Leur capacité pourrait être augmentée, soit si c'est possible, en majorant la superficie des emplacements réservés, soit en restreignant, voir en supprimant tout ou partie des immeubles prévus à proximité.

Recommandation n° 2 : augmenter sensiblement le nombre de places de stationnement prévues sur les Espaces Réservés n° 8 et 9 ou à proximité. Il s'agit d'une recommandation forte car cet objectif nous paraît tout à fait prioritaire.

Concernant l'objectif 2 : carte page 16 peu lisible avec légende à revoir

Concernant la forme

La présentation thématique en regroupant des mesures appartenant à des domaines différents mais qui sont complémentaires nous paraît judicieuse.

Dans sa présentation générale, il correspond bien aux dispositions du code de l'urbanisme. Son articulation est claire, avec 4 orientations générales comportant chacune les objectifs détaillés concourant à leur réalisation.

Nous considérons cependant que, pour améliorer sa compréhension, il conviendrait de l'alléger des considérations qui relèvent du constat (diagnostic) ou de la justification des dispositions prises et qui doivent se trouver conformément au code de l'urbanisme, dans le rapport de présentation. On peut citer à titre d'exemple le long premier paragraphe de l'objectif 1 page 4 et le second paragraphe de l'objectif 4 page 6, le constat page 10 qui relèvent du diagnostic ; les 2 derniers paragraphes de la page 4 qui relèvent de la justification ; les 2 premiers paragraphes page 12 sur l'eau qui chargent le texte. Les actions concrètes à mener pourraient également être systématiquement mises en caractères gras.

Pour nous le P.A.D.D. est un document d'exécution qui doit rester simple, voir sommaire, sachant que les enjeux d'une part et les justifications d'autre part sont très longuement traités dans le rapport de présentation dont c'est l'objet. Des références précises aux textes du rapport de présentation correspondants, si nécessaire, nous paraissent suffisantes.

Le P.A.D.D. doit être un document court, consistant à préciser ce que l'on veut faire, par quels moyens on veut y parvenir et, le cas échéant, où on veut le faire.

D'autre part les objectifs nous semblent devoir être bien concrétisés, avec une référence terrain lorsque cela est possible : à titre d'exemple il pourrait être cités les secteurs des corridors écologiques envisagés pour connecter les écosystèmes repérés page 4.

Réserve n° 1 : sans modifier le fond du document qui est parfaitement pertinente, il nous paraît nécessaire, pour le rendre plus conforme, dans sa forme, à l'objet du P.A.D.D., de réduire le texte en l'allégeant des constats (diagnostic) et des justifications qui relèvent du rapport de présentation et mettre en exergue dans le texte les mesures d'application correspondantes.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elles sont bien prévues systématiquement sur les zones de future urbanisation AU.

O.A.P. 1 : EXTENSION 19 ème SIECLE

Les dispositions de cette O.A.P. nous paraissent satisfaisantes sur le fond. Elle appelle cependant de notre part les observations formelles suivantes :

- des confusions existent entre le règlement de l'A.V.A.P. et celui du règlement du P.L.U. et certaines définitions sont à préciser dans la légende
- L'E.B.C. de la parcelle AE 890 n'est pas inscrit mais les arbres remarquables sont pris en compte sur les autres parcelles.
- Le zoom sur les parkings à créer manque de clarté et n'apporte rien.
- Le secteur situé en bordure du Vaud inscrit comme « jardin à préserver », correspond à une zone N dans le règlement graphique et non Nj.
- Il n'y a pas de zone Nj sur les parcelles n° AE 92, 93, 89, 88, 82. dans le règlement du P.L.U. alors qu'elle figure en vert clair dans l'O.AP.
De même il n'y a pas de zone Nj sur la parcelle n° AE1 dans le document graphique du règlement
- Légende page 5 : le terme « jardin remarquable AVAP » est à remplacer par « parc remarquable à requalifier » qui est la bonne dénomination et évitera la confusion avec les «jardins à préserver » dans le règlement du P.L.U. dont la véritable dénomination est : « zone naturelle de jardin à préserver » qu'il est préférable d'utiliser.
- La teinte vert clair en référence à la « zone naturelle de jardin à préserver » indique indifféremment : un E.B.C sur la parcelle n° AE 890, une zone N sur les parcelles n° AE 41, 42 et 684 et « une zone naturelle de jardin à préserver » sur les parcelles n° AE 12, 13, 15, 17, 638 et 700 qui n'a pas lieu d'être.

Recommandation n° 3 : rectifier l'ensemble des incohérences et des imprécisions figurant sur le plan page 5 concernant l'O.A.P 1

Hauteur maximale des bâtiments : nous sommes favorable au maintien de la hauteur maximum des bâtiments situés en zone UBa à 9 m. à l'égout de toiture dans l'article UB 10.

Cependant pour maintenir l'harmonie du secteur Extension 19^{ème} siècle, nous sommes favorable à une disposition propre à l'O.A.P. 5 qui permettrait d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments dans leur environnement et qui pourrait limiter le volume des toitures.

Recommandation n° 4: rajouter dans l'O.A.P. des dispositions architecturales permettant de limiter la hauteur des bâtiments et d'améliorer leur insertion.

O.A.P. 2 : LA LEVRATIERE

Nous observons que l'O.A.P. n'explique pas les modalités de sa réalisation en fonction de l'aménagement immobilier des 2 parcelles qui est susceptible de ne pas se réaliser en même temps. Il n'explique pas le sens de circulation en fonction de l'ouverture partielle, puis totale de l'urbanisation de la zone.

Avis du C.E. : il convient de préciser dans le texte le phasage de l'opération pour permettre sa bonne réalisation avec en première phase un espace de retournement pour la première des parcelles n° AB 86 ou AB 69 qui sera aménagée et en seconde phase, l'ouverture du bouclage à sens unique sud-nord.

Il convient également de rendre explicite le schéma de l'O.A.P. page 10 en précisant l'accès nord de l'O.A.P. et en complétant le fléchage double sens de la première phase.

Recommandation n° 5 : O.A.P. n° 2 : préciser dans le texte les modalités de sa réalisation en 2 phases et compléter le schéma explicatif de circulation page 10 en conséquence

O.A.P. 3 : CHETTE SUD

Cette O.A.P. nous paraît bien ordonnancée. Elle a le mérite de comprendre un espace vert bien centré et d'avoir une composition simple.
Elle n'appelle pas d'observation de notre part.

O.A.P. 4 : SECTEUR GARAGE

Cette O.A.P. est composée de la manière suivante :

- au nord correspondant à la parcelle AI 508 un emplacement réservé n° 6 destiné à l'élargissement de l'avenue Roland Delachenal et un secteur 1 réservé à l'habitat et à l'extension des activités existantes
- au centre, en partie nord de la parcelle n° AI 153 une respiration végétale libre de construction
- au sud, correspondant à la partie sud de la parcelle n° AI 153, un secteur 2 d'habitat avec une hauteur de bâtiment de R+1 maximum.

Nous considérons que son organisation générale est rationnelle pour l'avenir étant rappelé que, hormis l'emplacement réservé n° 6, il n'y a aucune mesure de préemption prévue dans le secteur de l'O.A.P.

L'espace végétalisé situé sur le cheminement le long de l'avenue Baron Ravenat nous paraît bien placé pour constituer une halte.

A noter que l'accès à la parcelle n° AI 153 nécessitera la création d'un ouvrage pour franchir le ruisseau.

Cependant, les conditions de réalisation de la bordure nord de l'O.A.P. le long du cours Baron Ravenat ne sont pas clairement définies et nécessitent des précisions.

L' Emplacement Réserve n° 6 est prévu pour le réaménagement d'une bande de trottoir d'environ 5 m. de large pour pouvoir poursuivre l'aménagement d'un cheminement piétonnier avec bordure végétalisée le long de la chaussée, dans le prolongement de ce qui a été réalisé sur les parcelles n° AI 159 et 155. Il n'est pas prévu d'élargir la chaussée.

Cet Emplacement Réserve a pour conséquence de supprimer tout ou partie de l'aire de lavage automatique située sur la parcelle n° AI 150 et de gêner l'accès au garage situé sur la parcelle n° AI 152.

Nous considérons :

- que l'emplacement réservé n° 6 est justifié car il permet de poursuivre l'aménagement de l'avenue Delachenal
- qu'il n'est pas possible de maintenir l'aire de lavage tel qu'elle est positionnée actuellement
- qu'il est indispensable et possible d'aménager l'entrée du garage situé sur la parcelle N° AI 152 et les accès à la concession automobile située sur la parcelle n° AI 150
- qu'il est possible et nécessaire d'aménager quelques places de stationnement le long de la chaussée. La largeur du trottoir permet de réaliser le cheminement piétonnier et des places de stationnement le long de la chaussée.

Avis du C.E. : nous émettons un avis favorable à l'Emplacement Réserve n° 6 avec le cheminement piétonnier tel qu'il est prévu, des places de stationnement le long de la chaussée et le maintien des accès au garage individuel situé sur la parcelle n° AI 152, et au garage automobile situé sur les parcelles n° AI 150 et 152

Recommandation n° 6 : il convient de mentionner dans l'O.A.P. n° 4 les aménagements cités précédemment et de préciser pour l'Emplacement Réserve n° 6: réaménagement d'un trottoir à la place d'élargissement de l'avenue Baron Ravenat.

O.A.P. 5 : MONTEE SAINT LAURENT

Cette O.A.P. nous semble bien étudiée. Il nous paraît cependant nécessaire de rendre plus lisible son illustration graphique page 24 en remplaçant le fondu de couleurs par un graphisme identique à celui de la page 5 (extension 19^{ème}. siècle)

Concernant l'implantation des constructions page 5 paragraphe 2, les dispositions concernant les marges de recul doivent être supprimées dans l'O.A.P. et mises dans le règlement à l'article 6.

REGLEMENT PARTIE ECRITE

Il est conforme aux articles R. 151-1 à 151-55 du nouveau règlement.

Il nous paraît clairement rédigé et facilement exploitable.

Il contient page 8 à 30 des dispositions générales particulièrement détaillées et complètes. Elles précisent, opportunément, entre autre, le caractère des zones qui n'est plus prévu dans le nouveau règlement

Il appelle de notre part les observations suivantes :

Sur la hauteur des constructions

L'article 10 de toutes les zones ne prévoit pas de clause dérogatoire pour les équipements publics ou d'intérêt général. Cette disposition, généralement prévue, nous paraît souhaitable, compte tenu des contraintes inhérentes aux collectivités publiques.

Recommandation n° 7 : nous recommandons de rajouter une clause dérogatoire à l'article 10 concernant la hauteur maximum des constructions pour les équipements publics ou d'intérêt général

Sur l'Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'article 6 de toutes les zones ne prévoit pas de clause dérogatoire pour les équipements publics ou d'intérêt général. Cette disposition, généralement prévue, nous paraît souhaitable, compte tenu des contraintes inhérentes aux collectivités publiques.

Recommandation n° 8 : nous recommandons de rajouter une clause dérogatoire à l'article 10 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les équipements publics ou d'intérêt général

Sur la hauteur des garages en zone d'aléa C1

Compte tenu du niveau minimum des ouvertures de garages, il serait souhaitable d'augmenter légèrement la hauteur maximum prévue de 2,5m.

REGLEMENT PARTIE GRAPHIQUE

Il appelle de notre part les observations suivantes :

Sur la qualité du document

La qualité du document graphique pourrait être améliorée /

- le fond de carte manque de clarté dans certains secteurs et n'est pas à jour concernant les constructions.
- le numéro des parcelles est assez souvent occulté par les inscriptions.

AVIS du C.E. : améliorer le document graphique en tenant compte de nos observations.

Sur les Zones 2 AU

Le projet prévoit 2 zones 2 AU :

- la zone 2AU1 correspondant à la friche de l'ancienne entreprise EZT qui servira de pivot au pôle Crémieu-Villemoirieu

- la zone 2AU2 correspondant au secteur de Meules Curt qui devait prendre en compte à moyen ou long terme les évolutions de la commune.

Il nous apparaît que les projets respectifs de ces zones, compte tenu de leurs échéances à moyen ou long terme, ne peuvent pas être actuellement priorités. Aussi, il nous semble inopportun de fixer un échéancier. Nous proposons de ne pas phaser les zones 2 AU.

Cette modification ne remet pas en cause les orientations générales du projet de P.A.D.D.

Il convient de modifier en conséquence le rapport de présentation pages 215 et 216.

Recommandation n° 9 : modifier le classement des zones 2AU1 et 2AU2 en les classant toutes les deux en zone 2 AU.

Sur le classement des arbres remarquables et des E.B.C.

Il ne correspond pas systématiquement à celui de l'A.V.A.P. et ne nous paraît pas toujours justifié par l'état du sujet.

Recommandation n° 10 : revoir le classement des arbres remarquables et des E.B.C. dans les zones classées Nj.

Sur le classement du Jardin Mestralet

Le jardin de la maison Mestralet a une vocation de parc et en a les caractéristiques. Il comporte par ailleurs des arbres qui ne sont pas classés. Par similitude avec les autres « zones naturelles de jardin à conserver », nous proposons son classement en zone Nj avec le classement éventuel des arbres qui s'y trouvent.

Recommandation n° 11 : classer la parcelle n° AE 124 en zone Nj et, après vérification, les arbres qui s'y trouvent en « arbres remarquables »

COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

SCOT de la boucle du Rhône en Dauphiné

Les principales orientations définies par le SCOT pour la commune sont respectées :

- il propose le même rythme d'artificialisation des sols que les 10 dernières années en veillant à rester à l'intérieur de la tache urbaine et ne consomme donc pas d'espace agricole, naturel et forestier.
- il concourt à la maîtrise de l'urbanisation et limite son impact sur l'environnement en interdisant la construction dans l'attente de la mise en conformité du système d'assainissement
- il respecte le quota de 20 % de logements sociaux par la création de 60 logements sociaux pendant sa durée (27 par l'établissement d'une servitude de mixité sociale et 31 logements sociaux pour personnes âgées sur l'emplacement de l'ancien lycée agricole.
- il protège le patrimoine en créant une A.V.A.P.
- il permet la protection et la pérennisation du « petit commerce » en inscrivant un linéaire commercial dans le cœur historique de la ville.
- il protège les milieux remarquables et prend en compte les risques et les nuisances

Zone NATURA 2000

Les enjeux environnementaux sont bien identifiés et pris en compte, le projet ayant été réalisé sur la base d'une Evaluation Environnementale

Les risques naturels

La commune n'ayant pas de Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, elle a fait établir une carte des aléas en juillet 2016. Le règlement explicite de façon détaillée les interdictions et prescriptions correspondant à chaque aléa de chacune des zones répertoriées. Aucune incohérence n'a été constatée.

Zonage d'Assainissement

Le projet a été établi en cohérence avec le Zonage Assainissement qui a fait l'objet d'un projet établi simultanément.

Servitudes d'utilité publique

La zone de protection du cimetière doit être inscrite sur le document graphique du règlement.

Les zones correspondant aux périmètres de protection du captage du PRAJOT ont bien été reportées sur le document graphique du règlement.

Nous considérons que le P.L.U. respecte bien d'une manière générale les documents supra communaux. Quelques ajustements sont cependant à réaliser et font l'objet d'observations de notre part.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le projet a été établi en menant une évaluation environnementale qui permet d'en vérifier la validité dans ce domaine.

D'autre part nous considérons que ce projet prend en compte de manière très satisfaisante les différents aspects de l'environnement dans les orientations générales du P.A.D.D. :

- il maîtrise parfaitement la consommation d'espace en diminuant de manière importante le potentiel des terrains urbanisables (de 20 %)
- il met en place une A.V.A.P. sur pratiquement l'ensemble du territoire de la commune
- il renforce la trame écologique et paysagère du territoire

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES OU CONSULTÉES DE DROIT

L'avis des personnes publiques associées ou consultées de droit ont été analysés au chapitre 13 du présent rapport

L'avis du Préfet comporte une seule réserve portant sur un point du règlement qui nous paraît justifié et qui peut être levée sans difficulté.

Les autres P.P.A. font quelques observations portant sur des points particuliers dont certaines nous semblent justifiées.

Les avis sur le projet sont tous favorables.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations du Public portent pour une majorité d'entre elles sur des demandes particulières. Quelques une portent sur certains aspects du projet et témoignent d'une étude sérieuse. Nous considérons qu'aucune d'entre elles n'est susceptible de remettre en cause le projet.

IMPACT ECONOMIQUE

L'impact économique d'un projet de P.L.U. est difficile à évaluer et il ne peut avoir lieu que sur le moyen terme. Cet impact doit se mesurer d'une part vis-à-vis de la commune, et d'autre part vis-à-vis de la population

Les dépenses nécessaires à l'élaboration d'un projet de P.L.U. sont certes importantes, mais sans commune mesure avec les conséquences des nouvelles normes d'organisation urbaine prévues par les lois récentes.

Dans le cas présent nous retenons essentiellement :

- le maintien de l'urbanisation exclusivement dans l'enveloppe urbaine actuelle de la ville qui a pour conséquence de réduire au maximum les infrastructures d'équipement et leur coût de fonctionnement
- l'effort particulier dans le domaine des circulations en mode doux pour limiter l'utilisation de la voiture
- le projet de création de parkings à proximité immédiate de centre-ville

CONCLUSIONS

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE

CREMIEU

MEYLAN LE 16 DECEMBRE 2018

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Nous, soussigné MINIER Louis, désigné Commissaire Enquêteur par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble n° E18000257/38 du 3 août 2018 visé en l'arrêté de monsieur le Maire de CREMIEU en date du 11 septembre 2018 afin de procéder à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune conjointement au Zonage d'Assainissement et au Secteur Patrimonial Remarquable.

Ouverte du mercredi 3 octobre au lundi 5 novembre 2018, aux jours et heures habituels d'ouverture au Public, et le samedi 27 octobre de 8 h. 30 à 11 h. 30.

Nous nous sommes rendu dans la commune pour y remplir notre mission et nous tenir à la disposition du Public aux dates prévues des :

- lundi 8 octobre 2018 de 9 h. à 12 h.
- mercredi 17 octobre de 13 h. 30 à 17 h.
- samedi 27 octobre 2018 de 8 h. 30 à 12 h.
- mercredi 31 octobre de 9 h à 13 h. 10
- lundi 5 novembre de 13 h. 30 à 18 h. 20

Nous avons procédé aux opérations suivantes :

- 1- Analyse du dossier
- 2- Reconnaissance des lieux
- 3- Vérification de la régularité de la procédure
- 4- Réception du Public
- 5- Analyse des avis des Personnes Publiques Associées
- 6- Analyse des observations du Public
- 7- Compte rendu des observations du Public au maître d'ouvrage
- 8- Réunion avec le maître d'ouvrage et le cabinet d'urbanisme pour avis sur les observations
- 9- Consultation des personnes et organismes suivants :
 - Service de la D.D.T. Vienne
 - Maitre d'ouvrage
 - Cabinet d'urbanisme chargé du projet
 - Syndicat du SCOT

REMARQUES LIMINAIRES

Cadre juridique

La présente enquête Publique est réalisée conformément aux dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-17 du code de l'Environnement (décret 2011-2018 du 29 décembre 2011).

Le présent projet de P.L.U. est élaboré conformément aux dispositions des articles 153-31 à 153-35 et suivants du code de l'Urbanisme.

Rappel de l'objet de l'Enquête

Il s'agit de procéder à l'enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crémieu qui doit se substituer au Plan d'Occupation des Sols

révisé le 10 juillet 2000, conjointement aux enquêtes sur le projet d'A.V.A.P. (S.P.R.) et le projet de Zonage d'Assainissement

Rappel sur le déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions prévues et, pour nous, conformément aux règles de la procédure définie par le code de l'urbanisme.

Le Public, pas très nombreux, a pu s'exprimer et formuler ses observations.

Nous avons eu accès à tous les documents demandés pour compléter notre information. Aucune autorité ou responsable a refusé de nous recevoir.

Afin de rendre l'exploitation de ce document plus aisée, nous établirons nos conclusions sur les mêmes critères que ceux utilisés dans l'analyse du projet : élaboration du projet, opportunité, contenu, compatibilité avec les documents supra communaux, protection de l'environnement, avis des P.P.A. observations du Public, impact économique.

CONCLUSIONS PARTIELLES SUR L'ECONOMIE GENERALE DU PROJET

Concernant l'élaboration du projet

Les 3 étapes juridiques ont bien été respectées : décision de réviser le P.L.U., débat en Conseil Municipal sur les orientations du P.A.D.D. et approbation du projet.

Les raisons qui ont motivé la décision d'élaborer un P.L.U. ont été exposées par le Maire dans les délibérations du 21 décembre 2009 et du 21 septembre 2014.

Les grandes orientations du projet correspondent bien aux objectifs définis dans la délibération du 21 septembre 2014 décidant de son élaboration

Nous considérons que le projet a été élaboré en respectant la procédure prévue par le code de l'Urbanisme.

Le projet a été élaboré sur 2 mandats différents, mais le maire actuel et son premier adjoint, chargé de l'urbanisme, ont suivi l'ensemble du projet, ce qui est gage de continuité. Il a été conduit par la commission d'urbanisme de manière suivie avec des réunions régulières.

L'élaboration du P.L.U. s'est déroulée sur une période assez longue du fait de contraintes dues à des études complémentaires et à l'évolution de la législation.

Simultanément au projet de P.L.U. ont été élaborés le Zonage d'Assainissement et la mutation de la ZPPAUP en AVAP qui font l'objet d'une enquête conjointe avec celle du P.L.U., ce qui constitue un gage de cohérence.

La concertation avec la population a été menée en faisant appel à des moyens divers et communément utilisés que nous avons détaillés dans notre rapport page 52.

Nous considérons que les habitants de Crémieu ont bénéficié des moyens d'informations leur permettant d'être informés de la gestation du projet et de pouvoir, s'ils le souhaitent, s'exprimer.

La concertation avec les Personnes Publiques Associées a eu lieu dans des conditions particulièrement satisfaisantes.

Nous considérons que le projet a été élaboré de manière sérieuse malgré des délais très importants avec une évolution importante de la législation.

Concernant l'opportunité du projet

Ce projet est conforme aux orientations générales exposées par le Maire à la délibération du 29 septembre 2014.

Ce projet était nécessaire pour 3 raisons principales :

- 1- l'obligation d'avoir un document d'urbanisme de type P.L.U. à partir du 1 janvier 2016, le P.O.S. n'étant plus juridiquement valide à partir de cette date
- 2 - la nécessité de mettre à jour un document d'urbanisme qui datait du 10 juillet 2000 et qui avait dû être modifié 4 fois.
- 3 - la nécessité pour une commune de l'importance de Crémieu, d'avoir un urbanisme de projet

Ainsi, nous considérons que la révision du P.O.S. était tout à fait justifiée, la commune ne pouvant pas continuer à se voir imposer le Règlement National d'Urbanisme dont les possibilités sont très limitées.

Concernant le contenu du projet

Dans sa composition le dossier respecte bien les dispositions de l'article L 123-1 du code de l'Urbanisme. Les documents prescrits figurent bien au dossier et leur contenu est conforme à leur objet.

Le bilan de la concertation, initialement manquant, rend bien compte des actions menées vis-à-vis de la population.

Le rapport de présentation fait un diagnostic assez exhaustif des différents domaines ayant une influence sur le développement urbain de la commune, mais pourrait en affirmer d'avantage les conclusions à la fin de l'étude de chacun des domaines de manière à faire le lien avec le tableau récapitulatif page 156 et 157.

Il justifie bien les orientations prises et nous montre qu'elles sont en accord avec les enjeux définis.

L'évaluation environnementale est bien réalisée.

Le P.A.D.D. recouvre bien l'ensemble des politiques en matière d'urbanisme et les orientations générales sont bien définies avec des objectifs précis et cohérent entre eux.

Le projet s'appuie sur un diagnostic qui nous paraît juste mais qui aurait pu insister davantage sur la dichotomie du territoire urbain entre la partie patrimoniale à l'est et le pôle urbain moderne à l'ouest.

Les 4 orientations générales, analysées dans notre rapport page 57 structurent bien le projet qui témoigne d'une politique équilibrée pour l'ensemble du territoire de la commune avec :

- une protection de la ville médiévale et le maintien de la vitalité du commerce local
- un développement maîtrisé de la partie ouest de la ville en liaison avec Villemoirieu
- une protection de l'environnement naturel et le maintien de l'agriculture.

Sur le plan de la forme, il convient de simplifier le texte en l'allégeant de considérations qui font l'objet du rapport de présentation.

Ce point, précisé page 59 de notre rapport, fait l'objet d'une réserve de notre part.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont bien justifiées dans des secteurs qu'il convenait d'organiser. Elles sont compatibles avec le P.A.D.D.

Le règlement est cohérent avec la P.A.D.D.

Concernant la compatibilité du projet avec les documents supra communaux

L'analyse des documents supra communaux page 70 de notre rapport montre que le projet est compatible avec ceux-ci.

Concernant la protection de l'Environnement

Le projet a été conduit avec une évaluation environnementale justifiée par la présence d'une zone NATURA 2000.

Nous considérons que celui-ci prend en compte de manière très complète les différents aspects de l'environnement comme en témoigne les orientations générales du P.A.D.D. :

- il maîtrise parfaitement la consommation d'espace en diminuant de manière drastique la consommation d'espace
- il renforce la trame écologique et paysagère du territoire de la commune

Cette politique est renforcée par la mise en place d'une A.V.A.P. sur pratiquement tout le territoire.

Concernant l'avis des Personnes Publiques Associées

L'avis des P.P.A. ou consultées de droit ont été analysés au chapitre 13 du rapport joint.

L'avis du Préfet comporte une seule réserve portant sur un point du règlement qui nous paraît justifié et qui peut être levée sans difficulté.

Les autres P.P.A. font quelques observations portant sur des points particuliers dont certaines nous semblent justifiées.

Les avis sur le projet sont tous favorables, dont 2 avec des réserves.

Concernant les observations du Public

Les observations du Public n'ont pas été très nombreuses. Elles portent majoritairement sur des demandes personnelles. Certaines témoignent d'une étude sérieuse du dossier et font des propositions intéressantes. Elles ont fait l'objet d'avis de notre part page 33 chapitre 14 du rapport joint

Elles ne sont pas de nature à remettre en cause le projet.

Concernant l'impact économique

L'impact économique d'un projet de P.L.U. est difficile à évaluer et il ne peut avoir lieu que sur le moyen terme. Cet impact doit se mesurer d'une part vis-à-vis de la commune, et d'autre part vis-à-vis de la population. Nous retenons essentiellement :

- le maintien de l'urbanisation exclusivement dans l'enveloppe urbaine actuelle de la ville qui a pour conséquence de réduire au maximum les infrastructures d'équipement et leur coût de fonctionnement
- l'effort particulier dans le domaine des circulations en mode doux pour limiter l'utilisation de la voiture
- le projet de création de parkings à proximité immédiate du centre-ville

CONCLUSION GENERALE SUR LE PROJET

Ce projet nous paraît ainsi être satisfaisant. Elaboré de manière sérieuse avec un bon suivi des Personnes Publiques Associées, il a été conçu à partir d'un diagnostic réaliste avec des enjeux bien identifiés.

Les orientations générales nous paraissent pertinentes avec des objectifs détaillés et sont en cohérence avec le diagnostic.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, bien ordonnancé sur le fond, doit cependant être amélioré dans sa forme en l'allégeant des considérations relevant du rapport de présentation.

En conséquence, nous émettons **un avis favorable** sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crémieu, **en l'assortissant de réserves et de recommandations.**

Les réserves sont les suivantes :

La réserve du Préfet sur le zonage, conformément à l'avis que nous portons sur celle-ci page 23 du rapport joint.

La réserve n°1 que nous faisons sur la forme du .P.A.D.D. page 59 du rapport joint

Réserve n° 1 : sans modifier le document sur le fond, celui-ci étant tout à fait pertinent, il nous paraît nécessaire, pour le rendre plus conforme, dans sa forme, à l'objet du P.A.D.D., de réduire le texte en l'allégeant des constats (diagnostic) et des justifications qui relèvent du rapport de présentation et mettre en exergue dans le texte les mesures concrètes d'application correspondantes.

Les recommandations sont les suivantes :

1 - celles qui figurent dans l'avis des Personnes Publiques Associées, conformément à l'avis que nous portons sur celles-ci, et pour lesquelles nous émettons un avis favorable au chapitre 13 du rapport joint.

2 - celles que nous proposons, destinées à améliorer le projet :

Recommandation n° 1 : rajouter à l'objectif de réduction des espaces page 10 du P.A.D.D., la comparaison avec la consommation des 10 dernières années et conclure.

Recommandation n° 2 : augmenter sensiblement le nombre de places de stationnement prévues sur les Espaces Réservés n° 8 et 9 ou à proximité. Il s'agit d'une recommandation forte car cet objectif nous paraît tout à fait prioritaire.

Recommandation n° 3 : rectifier l'ensemble des incohérences et des imprécisions figurant sur le plan page 5 concernant l'O.A.P 1

Recommandation n° 4 : rajouter dans l'O.A.P. des dispositions architecturales permettant de limiter le volume des toitures et d'améliorer l'insertion des nouveaux bâtiments.

Recommandation n° 5 : O.A.P. n° 2 : préciser dans le texte les modalités de sa réalisation en 2 phases et compléter le schéma explicatif page 10 en conséquence

Recommandation n° 6 : il convient de mentionner dans l'O.A.P. n° 4 les aménagements cités précédemment et de préciser pour l'Emplacement Réservé n° 6: réaménagement d'un trottoir à la place d'élargissement de l'avenue Baron Ravenat.

Recommandation n° 7 : nous recommandons de rajouter une clause dérogatoire à l'article 10 concernant la hauteur maximum des constructions pour les équipements publics ou d'intérêt général

Recommandation n° 8 : nous recommandons de rajouter une clause dérogatoire à l'article 10 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les équipements publics ou d'intérêt général

Recommandation n° 9 : modifier le classement des zones 2AU1 et 2AU2 en les classant toutes les deux en zone 2 AU.

Recommandation n° 10 : revoir le classement des arbres remarquables et des E.B.C. dans les zones classées Nj.

Recommandation n° 11 : classer la parcelle n° AE 124 en zone Nj et, après appréciation, les arbres qui s'y trouvent en « arbres remarquables »

Recommandation 12 : classer la partie ouest du secteur du Mont en zone A

3 - celles qui concernent des demandes particulières portant les numéros ci-après, et pour lesquelles nous émettons un avis favorable ou, pour partie, favorable : **N° 1, 2, 3, 13, 20, 16 .**

3 – ANNEXES

Préalables à l'enquête publique

- 3.1 - Délibération décidant de la mise en révision du P. L.U. du 21 décembre 2009
- 3.2 - Délibération complémentaire concernant les modifications des prescriptions de l'élaboration du P.L.U. du 29 septembre 2014
- 3.3 - Délibération sur l'approbation du P.A.D.D. du 12 décembre 2013
- 3.4 - Délibération modifiant l'approbation du P.A.D.D. du 30 juin 2014
- 3.5 - Délibération sur le bilan de la concertation et l'arrêt du projet du 15 mars 2018

Concernant l'enquête publique

- 3.6 - Ordonnance de désignation du Commissaire Enquêteur en date du 3 août 2018
- 3.7 – Attestation sur l'honneur d'absence d'intérêt dans le projet du 2 septembre 2018
- 3.8 - Lettre de cadrage du Commissaire Enquêteur en date du 30 août 2018
- 3.9 - Arrêté du Maire décidant de l'enquête publique en date du 11 septembre 2018

Concernant la publicité de l'enquête

- 3.10 - Publication dans le Dauphiné Libéré du 14 septembre 2018
- 3.11 - Publication dans le Courrier Liberté du 14 septembre 2018
- 3.12 - Publication dans le Dauphiné Libéré du 4 octobre 2018
- 3.13 - Publication dans Le Courrier Liberté du 5 octobre 2018
- 3.14 - Spécimen d'affiche
- 3.15- Procès- Verbal de mise en place de l'affichage et des contrôles
- 3.16 - Avis de rappel d'information concernant l'enquête publique
- 3.17 - Certificat d'affichage du maire
- 3.18 - Extrait du bulletin municipal d'automne 2018

Concernant la procédure après enquête publique

3.19 - Procès-verbal des observations recueillies

3.20 - Demande d'un délai supplémentaire pour la remise du rapport

3.21 - Accord du maire pour un délai supplémentaire

3.22 - extrait de plan