

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Trept et Modification du Périmètre Délimité des Abords (PDA) du Château de la Poype de Serrières

Commune de Trept (Isère)

Enquête du 16 octobre au 21 novembre 2025



Rapport d'enquête publique

Les conclusions et avis se trouvent dans un document séparé

Table des matières

1.	Introduction	5
2.	Composition du dossier	7
3.	Le projet soumis à enquête publique	10
4.	Concertation préalable et bilan de la concertation	13
5.	Déroulement de l'enquête publique	15
5.1	Désignation du commissaire enquêteur, mise en relation avec l'autorité organisatrice	15
5.2	Date et périmètre de l'enquête	19
5.3	Mesures de publicité réglementaire	19
5.4	Mesures de publicité complémentaires	21
5.5	Consultation du dossier et contributions du public	23
5.6	Permanences et point d'information	23
5.7	Auditions de personnes publiques et d'association	24
5.8	Transmission du PV de synthèse et réponse en mémoire	25
6.	Avis des Personnes Publiques Associées	26
6.1	Absence d'avis de la MRAe	26
6.2	Syndicat Mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné	26
6.3	Direction Départementale des Territoires de l'Isère	27
6.4	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Isère	27
6.5	Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Isère	28
6.6	Agence Régionale de Santé	28
6.7	Natran – département maîtrise des risques industriels	29
6.8	Chambre d'agriculture de l'Isère	30
6.9	Département de l'Isère	31
6.10	Institut national de l'origine et de la qualité	32
6.11	Lo Parvi	33
6.12	RTE	33
6.13	Récapitulatif des avis	34
7.	Auditions complémentaires	42

7.1	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 38 (DDT de l'Isère)	42
7.2	Syndicat mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné	43
7.3	LO Parvi	44
7.4	DDT de l'Isère.....	46
8.	Observations du public, réponses du maître d'ouvrage, avis du commissaire enquêteur.....	49
8.1	Observations : aspects quantitatifs	49
8.2	Point d'information, marché de Trept, Jeudi 16 octobre.....	52
8.2.1	Données quantitatives	52
8.2.2	Analyse générale des observations	53
8.3	Observations et réponses	54
8.3.1	Observation de M. Jean-Luc Allegre	54
8.3.2	Observations de MM. Antier	57
8.3.3	Observations de MM. Patrice et Pepito Baillet.....	59
8.3.4	Observation de Mme Benour	61
8.3.5	Observations de M. William Beumier	63
8.3.6	Observations de MM. Blanchard	66
8.3.7	Observation de M. Xavier Combes, Directeur du groupe Saint-Hilaire....	71
8.3.8	Observations de MM. Thomas et Nathalie Duarte	79
8.3.9	Observation de MM. Angelo et Catherine Emanuele	81
8.3.10	Observation de M. Marcel Gauthier.....	82
8.3.11	Observation de Mme Hélène Ghisalberti	85
8.3.12	Observation de M. Wiliam Giuntini	87
8.3.13	Observation de MM. Patrice Gros et Gilles Carrier.....	88
8.3.14	Observations de MM. Serge, Bernard Gouvernayre, et Mme Sylvie Drogoz	89
8.3.15	Observations de M. Calogéro Insalaco et Mme Véra Ohannessian	95
8.3.16	Observation de MM. Bernard Juppet.....	98
8.3.17	Observation de Mme Stéphanie Ladecola	99
8.3.18	Observations de MM. Christophe, Patrick et Didier Lance.....	101
8.3.19	Observation de Mme Amélie Maronne.....	104

8.3.20	Observations de Mme Orjollet	104
8.3.21	Observation de M. Roybin	107
8.3.22	Observation de Mme Anne-Marie Viallard.....	108
8.3.23	Observation de Mme Vidon	110
9.	Consultation du propriétaire du château de Serrières – PDA – réponse de la commune – avis du c.e.	112
10.	Observations du Commissaire enquêteur, réponses de la commune, avis du c.e.	114
10.1	Cartographie.....	114
10.2	Mention des lieux-dits et échelle	116
10.3	Centralité et logements	116
10.4	Orientation d’Aménagement et de programmation	118
10.4.1	OAP de Courné.....	118
10.4.2	OAP Vie de Croze.....	129
10.4.3	OAP Terréa	130
10.4.4	OAP Carriers et équilibre des OAP	133
10.5	Consommation d’espace Naturel, Agricole et Forestiers (ENAF)	137
10.6	Contribution de la commune à la réalisation des objectifs du PCAET	139
10.7	Eau et assainissement.....	141
10.8	Implantation de piscine en secteur N et A	144
10.9	Cône de vue	145
10.10	Indicateurs de suivi.....	148
10.11	Divers	151
10.11.1	Emplacement réservé ER3.....	151
10.11.2	OAP Trame verte et bleue	152
10.11.3	Enjeu d’information du public	156
10.12	Questions complémentaires, après remise du PV de synthèse.....	156

1.Introduction

Trept est une commune rurale située dans le département de l'Isère. Elle appartient à la communauté de communes Les Balcons du Dauphiné. Elle compte 2135 habitants en 2021 répartis sur une superficie de 15,9 km².

La commune de Trept dispose d'un cadre naturel riche et attractif, située sur les collines du Rhône Dauphinois entre le plateau de l'Isle-Crémieu et les collines de Morestel. Elle bénéficie d'une bonne accessibilité routière, grâce à sa proximité avec les autoroutes A43 et A48, Lyon se trouvant à 45 minutes.

Du fait de ce positionnement géographique et de ce cadre attractif, Trept a connu une croissance démographique soutenue, soit 2,7% en moyenne annuelle, depuis 1982. Les classes actives sont largement représentées et la population jeune avec deux établissements scolaires accueillant plus de 200 élèves.

Cette croissance démographique s'est accompagnée d'un développement du parc de logements de type maison individuelle qui représente 90% de l'habitat, déployé autour d'un cœur historique de village et de quelques hameaux. Le village comporte des éléments architecturaux caractéristiques (façades en pierres, murs en palis, etc) et la présence du monument historique du château de la Poype de Serrières.

La commune de Trept est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en février 2018. Ce document d'urbanisme ne traduit pas de manière appropriée et suffisante la législation en vigueur. Les objectifs de la révision du PLU ont été définis dans la délibération de prescription en date du 13 juin 2022 avec notamment la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la Boucle du Rhône en Dauphiné.

Saisissant l'opportunité de révision de son PLU, l'Architecte des Bâtiments de France a proposé à la commune la modification du périmètre de protection actuel autour de son monument historique, le château de la Poype de Serrières, en créant un Périmètre Délimité des Abords (PDA).

La présente enquête publique, qui porte sur la révision du PLU et la création d'un PDA, s'est tenue du Jeudi 16 octobre au Vendredi 21 novembre 2025 sur la totalité de la commune de Trept.

Selon l'article L. 123-1 du code de l'environnement : « *L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions*

recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

Marc-Jérôme Hassid a été désigné commissaire enquêteur par la décision n°E25000142/38 du Tribunal Administratif de Grenoble, en date du 2 juillet 2025, pour conduire cette enquête publique. Monsieur Jean-Yves Bourguignon a été nommé suppléant.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur établit :

- Un rapport d'enquête qui relate le déroulement de l'enquête publique (le présent document)
- Des conclusions motivées dans un document séparé ; ces conclusions comprennent un avis qui peut être favorable, favorable avec réserve ou défavorable, pour chacun des deux projets (révision du PLU et proposition de PDA) soumis au public.

L'arrêté d'ouverture d'enquête publique n°2025-170 du 25 septembre 2025 du Maire de Trept précise que la commune de Trept est l'autorité organisatrice de l'enquête publique et sera décisionnaire pour adopter le PLU et le PDA, éventuellement modifié, à l'issue de l'enquête publique.

Note du commissaire enquêteur : les éléments contenus dans la suite du rapport sont ceux issus du dossier d'enquête publique sauf mention contraire du commissaire enquêteur.

2. Composition du dossier

Le dossier soumis à enquête publique se compose de pièces administratives et du dossier du projet de PLU.

Les pièces administratives :

- Délibération n°2023-07-29 du 19 juillet 2023 de prescription de la Révision générale du Plan Local d'Urbanisme
- Délibération n°2025-06-21 portant révision du PLU / bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU
- L'arrêté d'ouverture d'enquête publique n°2025-170 portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du Périmètre Délimité des Abords (PDA) du château de la Poype de Serrières
- Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Conseil Municipal du 18/07/2024 et Procès-Verbal annexé au PADD.

23 pièces du projet de PLU :

- Cahier de recommandations
- Diagnostic territorial
- Evaluation environnementale
- Justification des choix
- PADD
- Périmètre délimité des abords
- Règlement écrit
- Règlement graphique 1
- Règlement graphique 2
- Résumé non technique
- Aléas Trept
- Rapport aléas Trept
- Débat sur le PADD
- Arrêt du projet de révision
- Liste sup
- Orientations d'aménagement
- Plan sup
- Aptitude sol Trept
- Bilan de la concertation
- Etude hydrologique champ captant
- Pipdma syclum 2023 2028

- ZSE Captage Pont de Sicard
- ZSNEA Secteur Catelan Amont

Le dossier soumis à enquête publique comprend ainsi près de 1500 pages sans l'avis des personnes publiques associées.

Enfin, il est également joint 11 avis des personnes publiques associées :

- Avis de l'Agence Régionale de Santé Auvergne Rhône-Alpes (ARS) du 8 août 2025
- Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Isère (CDPENAF) du 29 juillet 2025
- Avis du Département de l'Isère du 22 août 2025
- Avis de l'association Lo Parvi du 15 septembre 2025
- Avis Natran, Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien Département Maîtrise des Risques Industriels du 8 août 2025
- Avis de Réseau De Transport d'Electricité (RTE) du 1^{er} août 2025
- Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) du 25 août 2025
- Avis du Syndicat Mixte de la Boucle du Dauphiné (SYMBORD) du 25 juillet 2025 et annexe
- Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Isère (UDAP) du 24 septembre 2025
- Avis de la Direction Départementale des Territoires de l'Isère (DDT) du 29 août 2025
- Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Isère du 17 octobre 2025

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) n'a pas pu délibérer sur le dossier du fait de moyens insuffisants.

La commune a reçu tardivement certains avis des PPA, notamment celui de la DDT (sollicitation de la commune non réceptionnée initialement par la DDT) et de l'Architecte des Bâtiments de France, ce qui a entraîné d'une part un démarrage retardé de l'enquête publique d'autre part l'absence de mémoire en réponse joint au dossier au 16 octobre 2025.

Le dossier papier est relativement bien classé et les pièces hiérarchisées, en revanche pour le dossier en ligne (<http://www.trept.fr/fr/information/98888/procedure-revision-plu>) les pièces étaient mises les unes après les autres sans organisation claire malgré les demandes du commissaire enquêteur. Pour autant le dossier est complet et identique entre la version papier consultable en mairie et la version numérique.

Le commissaire enquêteur a demandé de nombreuses modifications du dossier avant l'ouverture de l'enquête publique (5.1. Désignation du commissaire enquêteur, mise en relation avec l'autorité organisatrice, p.15).

3. Le projet soumis à enquête publique

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) constitue la pièce maitresse de la révision du PLU : elle traduit la vision stratégique du développement de Trept et expose les grandes orientations retenues sur la base d'un diagnostic initial (rapport de présentation).

Le projet communal se structure autour de trois axes majeurs eux-mêmes déclinés en plusieurs orientations :

Axe n°1 : préserver les aménités d'une commune rurale vivante, dynamique et accessible

Axe n°2 : permettre le développement des commerces, services et activités économiques à Trept

Axe n°3 : conserver les éléments de la trame verte et bleue tout en valorisant l'environnement et les paysages.

Ces trois axes visent au renforcement des centralités existantes, notamment le cœur de ville, qui sont les supports de la vie associative et économique de Trept tout en préservant la richesse écologique et patrimoniale de la commune.

Ainsi ces trois axes viennent répondre aux objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L.141-3 et L.141-8 du code de l'urbanisme (Schéma de cohérence territoriale – SCOT), le projet d'aménagement et de développement durables fixant des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par tranches de dix années.

Il est exigé de réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers constatée ces dix dernières années, pour les dix années suivantes. Entre 2021 et 2031, la commune de Trept prévoit la consommation de 7,51 ha maximum toute vocation confondue (habitat, économie, équipement...) contre 15,03 ha pour la décennie précédente.

Afin de traduire les orientations du PADD, plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies par la commune de Trept. Les OAP définissent des ambitions sur la qualité urbaine et architecturale, les mobilités, la qualité paysagère et environnementale.

Cinq OAP sectorielles ont été retenus :

- N°1 : vie de Croze, habitat sur 1,25 ha



Il s'agit d'un secteur de développement urbain situé en extension de village à proximité directe du cœur de bourg et de ses commerces et services. Il constitue un secteur à enjeux en matière de développement urbain à destination de l'habitat dense localisé en entrée de ville. L'urbanisation de ce secteur a pour but l'encadrement du développement du centre bourg et la diversification de la typologie de logement avec une part de logements sociaux :

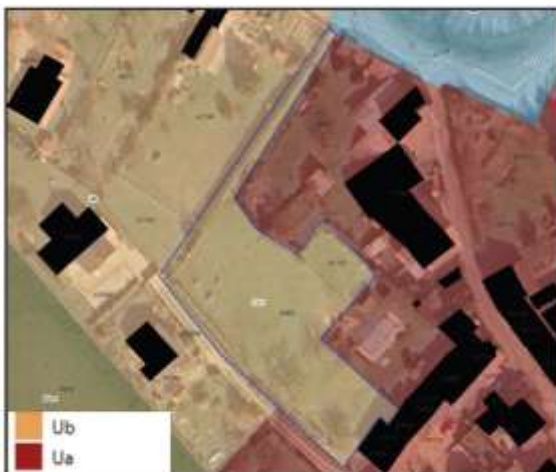
l'urbanisation du secteur doit respecter une densité brute de 42 logements/ha soit 40 logements.

- N°2 : les carriers, habitat/équipement sur 0,7 ha



Il s'agit d'un secteur de développement urbain proche du centre-bourg à proximité des commerces, services et équipement. L'urbanisation du secteur est dédiée à l'aménagement de logements intermédiaires/maisons de ville sur la partie sud soit une densité prévue de 25 logements / ha et à l'aménagement d'équipement et services publics sur la partie nord.

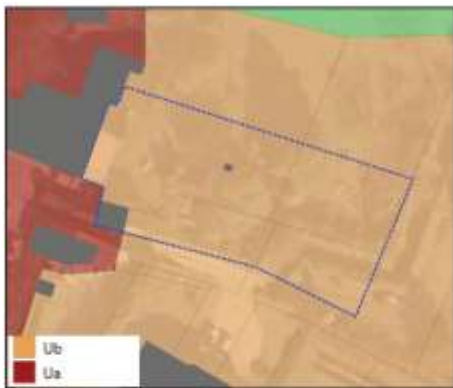
- N°3 : les Roches, habitat sur 0,23 ha



Toujours à proximité du cœur de bourg, de ses commerces et services, il constitue un secteur à enjeux en matière de développement urbain à destination d'habitat. Des maisons de ville seront implantés avec une densité de 15 logements/ha pour un total de trois logements attendus.

Extrait du plan de zonage

- N°4 : impasse du Lilas, habitat sur 0,11 ha



Extrait du plan de zonage

A proximité du cœur de bourg, le secteur, localisé dans une impasse est difficile d'accès pour les services d'urgence. L'urbanisation de ce secteur a pour but la sécurisation de l'accès à l'impasse du lilas puis l'implantation de 2 maisons de ville soit 15 logements / ha.

- N°5 : ZA de Courné, économique sur 15,2 ha.



Il s'agit d'un secteur de développement économique situé en bordure est de la commune. Ce site a fait l'objet d'une Déclaration de Projet suite à une enquête publique.

L'OAP vise d'une part le développement de la zone de Courné d'autre part la réorganisation de l'accessibilité et la desserte du site. Des mesures compensatoires sont prévues en compensation de la consommation d'espace.

- OAP thématique

Par ailleurs, une OAP thématique a été élaborée pour la « mise en valeur des continuités écologiques » et identifie les actions à mener pour améliorer les continuités écologiques terrestres et aquatiques.

4. Concertation préalable et bilan de la concertation

Conformément aux articles L103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, une concertation continue a été mise en œuvre tout au long du processus de révision du PLU. Les modalités de la concertation ont été définies dans la délibération de prescription en date du 18 juillet 2023 avec deux modalités : modalité d'informations et modalités d'expression. La concertation préalable comprend notamment la mise à disposition de documents à l'étude, la possibilité de faire part de ses observations par courrier postal ou courrier électronique et d'un registre en mairie.

Il est à noter la mise en place d'un questionnaire dédié aux agriculteurs afin de mieux cerner leur activité, de répondre à leurs attentes et leurs besoins et d'intégrer leurs projets futurs dans le PLU.

3 réunions publiques ont été organisées suivies de la rédaction de comptes rendus :

- La réunion publique du 14 décembre 2023 visait à présenter à la population le contexte réglementaire de la révision du PLU, l'analyse des retours de questionnaires, les principaux constats et enjeux issus du diagnostic
- La réunion publique du 26 juin 2024 a consisté à présenter à la population le cadre législatif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi que les grandes orientations du territoire pour les 10 années à venir
- La réunion publique du 5 juin 2025 a consisté à exposer la traduction réglementaire du projet communal à travers le plan de zonage, les principales règles associées ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les comptes-rendus des réunions publiques laissent apparaître des débats autour de :

- L'urbanisation : la maîtrise du rythme de constructions, la préservation de l'identité villageoise, la limitation de la consommation foncière
- Les déplacements : la limitation de la vitesse, la sécurisation des déplacements doux
- Cadre de vie : la protection des paysages naturels, la valorisation du patrimoine.

Lors de la troisième réunion publique, il est relevé :

- « Le classement de terrains particuliers en zones constructibles et notamment les justifications permettant d'exclure du potentiel foncier retenu par la commune des terrains a priori situés non loin de la centralité
- Le manque de concertation auprès des propriétaires concernées

- Les enjeux relatifs à la sécurité routière compte tenu de l'accueil de futurs logements ».

Il est également indiqué que « *le PLU a fait l'objet d'une concertation légale, telle que définie dans le cadre de la délibération de prescription. Il n'existe pas d'obligation à associer chaque particulier individuellement* ».

Le commissaire enquêteur relève que la concertation préalable, qui respecte le cadre légal, n'a pas permis l'examen des demandes individuelles, comme il en est fait mention dans les comptes-rendus. Ces demandes individuelles, non reprises dans les comptes-rendus, constituent autant de points de crispation susceptible d'émerger en phase d'enquête publique. Par ailleurs, le bilan de la concertation ne laisse pas entrevoir d'éléments qui auraient évolués au niveau du plan de zonage, des règles associés et des OAP à l'issue de la concertation préalable.

5. Déroulement de l'enquête publique

Cette partie retrace le déroulé de l'enquête publique, ses modalités pratiques d'organisation. Les initiatives du commissaire enquêteur durant cette phase sont retracées.

5.1 Désignation du commissaire enquêteur, mise en relation avec l'autorité organisatrice

Par la décision n°E25000142 / 38 du 2 juillet 2025, le Président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné Marc-Jérôme Hassid pour la conduite de cette enquête publique. En retour, le commissaire enquêteur a transmis au T.A. de Grenoble une attestation sur l'honneur certifiant ne pas avoir d'intérêt au projet à quelque titre que ce soit.

Le commissaire enquêteur est entré en contact avec la mairie de Trept afin de définir une première rencontre et d'obtenir l'intégralité du dossier soumis à enquête publique. La commune m'a informé que l'avis des PPA venait tout juste d'être sollicité ce qui a retardé le démarrage de l'enquête publique. La première rencontre avec la mairie a été reportée au Jeudi 28 août 2025 permettant une première lecture attentive du dossier d'enquête publique par le commissaire enquêteur.

Lors de la réunion du Jeudi 28 août 2025 avec la mairie, précédée d'un mail, le commissaire enquêteur a invité la commune à modifier certains éléments du dossier qui contenait des erreurs majeures :

- Zonage : Il n'y a donc pas de concordance entre les éléments de la carte et les éléments de la légende ce qui constitue une faute majeure ; il convient de reprendre l'ensemble de ces éléments
- Des manques importants apparaissent : dans le résumé non technique, le tableau de synthèse de la partie 1.8 « enjeux et niveau d'incidences » est vide, dans l'étude de densification du rapport de présentation, il manque l'étape 3, le lecteur ne peut pas comprendre le raisonnement
- De nombreux copier/coller grossiers, visiblement issus d'un dossier de PLU du département de la Drôme (« *L'identification de ces dernières est issue de l'inventaire départemental de la Drôme* »), pourraient nuire à la bonne compréhension du dossier par le public et entraîner une minimisation des enjeux: « *la commune n'est pas concernée par une installation classée pour la protection de l'environnement* » alors que c'est l'inverse, « *pas d'objectifs ni de sites de production ciblés pour la production d'ER* » alors qu'il y a un projet de STECAL dédié au solaire, etc.

Lors d'un échange téléphonique avec le bureau d'étude Verdi, il a été relevé que l'enquête publique ne faisait pas mention de la procédure de « *Délimitation du Périmètre des Abords* » du château de Serrières alors même que le dossier contenait l'étude correspondante.

L'article L.123-6 du code de l'environnement précise qu'il « *peut également être procédé à une enquête unique lorsque les consultations du public pour plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public* ». L'information et la participation du public autour du projet de PDA pouvant être améliorées, le commissaire enquêteur et le bureau d'étude Verdi ont conseillé d'opter pour l'organisation d'une enquête publique unique ce qui permettait de plus une mutualisation des coûts de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur s'est chargé d'en informer le Tribunal Administratif de Grenoble par un mail en date du 8 octobre 2025. L'enquête publique portant désormais sur « **la révision du PLU de Trept et la modification du Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) du Château de la Poype de Serrières** ».

Suite à de nombreux échanges entre le commissaire enquêteur et la commune ainsi que le bureau d'étude, et des modifications apportées, le dossier a été estimé complet pour être soumis à enquête publique.

La réunion du 28 août 2025 a également permis de définir les modalités de l'enquête publique reprises dans **l'arrêté municipal 2025-170 du 25 septembre 2025 signé par le Maire de la commune de Trept**. Cet arrêté reprend les principales exigences d'information visées par l'article R.123-9 du code de l'environnement et décrites ci-après.

L'arrêté est retranscrit ci-après.



Commune de TREPT

**Arrêté d'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de
révision du Plan Local d'Urbanisme sur la modification du Périmètre
Délimité des Abords (P.D.A.) du Château de la Poype de Serrières
2025-170**

LE MAIRE

- VU le code général des collectivités territoriales,
- VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-19 et R. 153-8 ;
- VU le Code de l'Environnement et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 à R. 123-27 relatifs à l'enquête publique ;
- VU le code du patrimoine, et notamment ses articles L621-30 et suivants et R621-92 et suivants relatifs à la délimitation du périmètre des abords ;
- VU la délibération 2023-07-29 du 18 juillet 2023 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de concertation ;
- VU la délibération 2024-07-20 du 18 juillet 2024 actant du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU au sein du Conseil Municipal
- VU la délibération 2025-06-21 du 24 juin 2025 actant du bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU
- VU la délibération 2025-09-32 du 18 septembre 2025 approuvant le Périmètre Délimité des Abords du château de la Poype de Serrières
- VU la demande de désignation d'un commissaire enquêteur formulée le 25/06/2025 auprès du Tribunal Administratif de Grenoble en vue de mener l'enquête publique relative au projet de révision du PLU de la commune de TREPT ;
- VU la décision n° E25000142/38 émise le 02/07/2025 par le Président du Tribunal Administratif de Grenoble désignant Monsieur Marc-Jérôme Hassid en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Jean-Yves Bourguignon en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
- VU les pièces du dossier soumis à enquête publique

ARRÊTE

ARTICLE 1

Une enquête publique est organisée, pour une durée de 37 jours consécutifs, du 16/10/2025 à 09h00 au 21/11/2025 à 19h00, afin de recueillir les observations et propositions du public relatives à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Trept et sur la modification du Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) du Château de la Poype de Serrières

ARTICLE 2

Le dossier d'enquête publique est constitué des éléments suivants :

Les pièces administratives liées à l'enquête publique relative au projet de révision du Plan local d'urbanisme conjointement à la modification du Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) du Château de la Poype de Serrières ;
Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du conseil municipal en date du 24 juin 2025.0

Les délibérations du conseil municipal relatives à la procédure (délibération de prescription de la révision du PLU, délibération portant sur les orientations générales du PADD, délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision) et le bilan de la concertation

Le rapport de présentation comprenant un diagnostic territorial, la justification des choix opérés dans le cadre de la révision et de l'évaluation environnementale

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ; Le règlement, comprenant un zonage et un règlement écrit

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; les annexes du PLU.

• Le dossier de Périmètre Délimité des Abords (PDA) comprenant la délibération du conseil municipal en date du 18 septembre 2025 validant la modification du PDA

ARTICLE 3

Par décision n° E25000142/38 émise le 02/07/2025, le Président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné Monsieur Marc-Jérôme Hassid en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Jean-Yves Bourguignon en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

ARTICLE 4

Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique sur support papier :

- à la Mairie de Trept 1, place de la Mairie, 38460 TREPT, aux heures habituelles d'ouverture.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de la mairie <http://www.trept.fr/fr/information/98888/procedure-revision-plu>.

Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra en outre consulter le dossier d'enquête publique sur un poste informatique à la mairie de TREPT.

ARTICLE 5

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra adresser ses observations et propositions écrites au commissaire enquêteur :

- sur le registre ouvert à cet effet à la mairie de Trept.
- par voie postale au siège de l'enquête publique, à savoir en mairie de Trept, à l'adresse suivante : « Monsieur le commissaire enquêteur - déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Trept – Mairie de Trept – 1 place de la Mairie – 38460 TREPT ;
- à l'adresse mail suivante : commissaire_enqueteur_plu@trept.fr

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, par mail ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur lors des permanences visées à l'article 5 du présent arrêté, seront consultables à la mairie de Trept.

Les observations reçues sur le registre en mairie seront consultables sur le registre à la mairie de Trept.

ARTICLE 6

Le commissaire enquêteur désigné se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales :

- Point d'information tenu par le commissaire enquêteur :

Judi 16 octobre de 10h à 12h30 - Marché de Trept

- Permanences du commissaire enquêteur en mairie :

Samedi 25 octobre de 9h à 12h

Samedi 8 novembre de 9h à 12h

Judi 13 novembre de 16h à 19h

Vendredi 21 novembre de 16h à 19h

ARTICLE 7

La personne responsable révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Trept et sur la modification du Périmètre Délémité des Abords (P.D.A.) du Château de la Poye de Serrières est la commune de Trept. Le public pourra recueillir toutes informations utiles sur la révision auprès du service urbanisme aux heures d'ouverture des bureaux de la mairie, du mardi au vendredi inclus sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles.

ARTICLE 8

Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire-enquêteur adressera au Maire de Trept le dossier d'enquête, les registres, ainsi qu'un rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si ses conclusions sont favorables, favorables avec réserves, ou défavorables.

Le rapport et les conclusions motivés du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Trept, ainsi que sur son site internet, et à la Préfecture de l'Isère, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

ARTICLE 9

Un avis au public sera publié par les soins de la commune, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de l'Isère. L'avis au public fera également l'objet d'une publication par voie. Il sera affiché, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci sur les lieux suivants :

- ☐ à la Mairie de Trept, 1 place de la Mairie, 38460 TREPT
- ☐ sur les panneaux d'affichage de la commune

L'avis au public sera, en outre, mis en ligne sur le site internet de la commune de Trept quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

ARTICLE 10

Le présent arrêté sera affiché sur les panneaux extérieurs d'affichage officiel de la Mairie de Trept, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

ARTICLE 11

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

ARTICLE 12

Au terme de l'enquête publique, le Conseil municipal de la Mairie de Trept délibérera sur son projet de révision de PLU. (Article L123-10 du code de l'environnement « la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer »).

ARTICLE 13

Monsieur le Maire de Trept et Monsieur le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à TREPT,
le 25 septembre 2025

Le Maire,
Eric MOREL



5.2 Date et périmètre de l'enquête

Il a été organisé une enquête publique portant sur l'ensemble du territoire de la commune de Trept, du 16/10/2025 à 9h00 au 21/11/2025 à 19h, pour une durée de 37 jours consécutifs. La durée minimale d'une enquête (31 jours) a été allongée pour tenir compte des vacances scolaires de la Toussaint.

5.3 Mesures de publicité réglementaire


L'arrêté d'enquête publique satisfait aux exigences d'information visées par l'article R.123-9 du code de l'environnement.

L'avis d'enquête publique reprend l'essentiel des informations contenues dans l'arrêté d'enquête publique. Il a fait l'objet de parutions diffusées dans le département de l'Isère :

- Première parution, 15 jours avant le début de l'enquête publique, dans le Dauphiné Libéré du lundi 29 septembre 2025 et L'essor du 26 septembre 2025
- Deuxième parution, durant la première semaine de l'enquête publique dans L'Essor du Vendredi 17 octobre 2025.

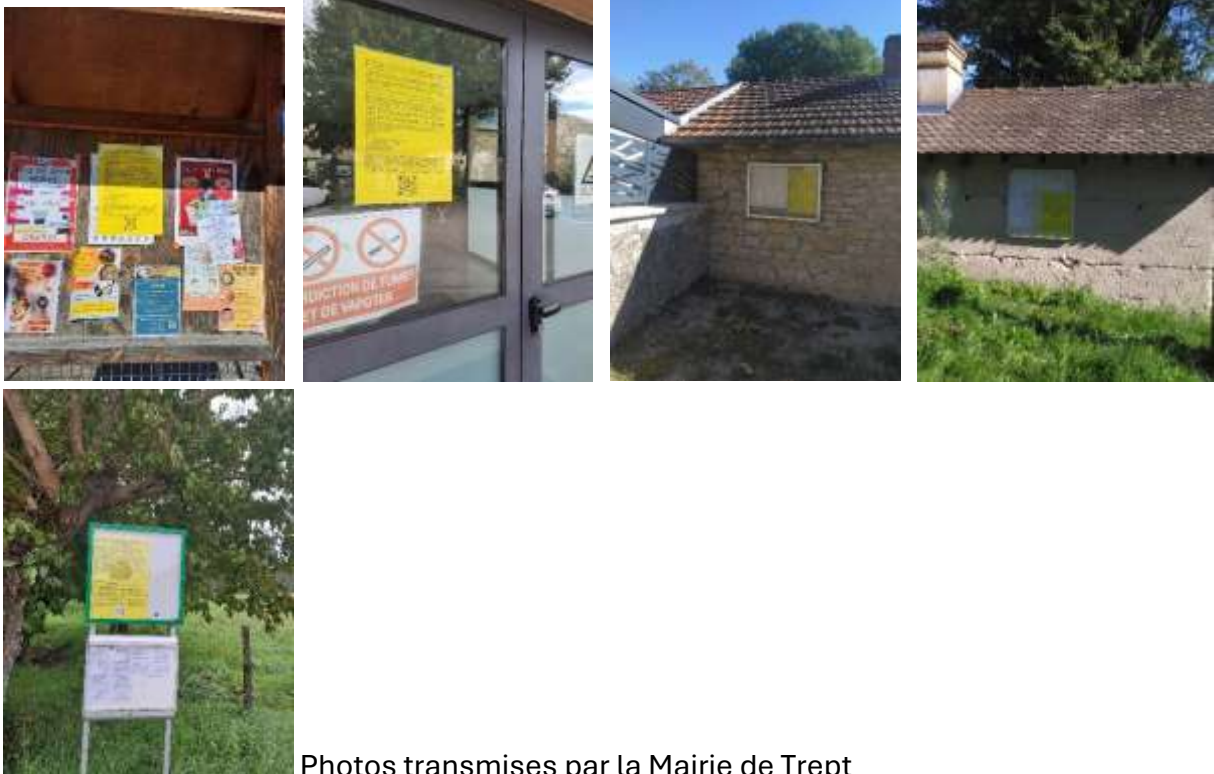
Cependant, **la commune a informé le commissaire enquêteur que le Dauphiné Libéré avait omis de publier l'offre (deuxième parution) malgré la demande et le paiement par la commune.** Il s'agit donc d'une erreur de publication indépendante de la commune de Trept.

Un justificatif a été transmis par le groupe Ebra Médias.

<p>COMMUNE DE TREPT 1 place de la mairie 38460 TREPT</p> <p>Veurey-Voroize, le 19 décembre 2025</p> <p>Objet : Non parution Annonce Légale</p> <p>Madame, Monsieur,</p> <p>Suite à nos échanges, je vous confirme la responsabilité d'EBRA MEDIAS pour la non-parution de l'annonce légale ayant pour objet « E.P Révision du P.L.U. de Trept » prévue le 17 octobre 2025 dans nos colonnes sur l'Edition de l'Isère.</p> <p>Nous vous réitérons toutes nos excuses pour cet incident exceptionnel.</p> <p>Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.</p> <p>Catherine VIDAL Directrice des Annonces Légales Et Judiciaires EBRA Médias Port. 06 22 57 23 53 catherine.vidal@ebra.fr</p> 
--

La commune a également transmis les lieux d'affichage ainsi que des photos (panneaux de Cozance, Miery, Serrières et la mairie pour l'affichage officiel ainsi que l'école et la

salle des fêtes) attestant de l’affichage de l’avis en différents lieux de la commune. Le commissaire enquêteur, au cours de ses permanences, a pu vérifier l’effectivité de l’affichage principalement à l’accueil de la mairie de Trept (présence tout au long de l’enquête sur la porte d’entrée de la mairie).



Photos transmises par la Mairie de Trept

5.4 Mesures de publicité complémentaires

La commune de Trept s’est montrée très coopérante pour engager une publicité permettant de faire connaître la tenue de l’enquête publique. Le commissaire enquêteur remercie notamment la commune de l’avoir appuyé dans son souhait de tenir un point d’information sur la commune (voir :5.6 Permanences et point d’information p.23).

- Site internet et réseaux sociaux

La tenue de l’enquête publique a été affichée sur le site de la mairie :

<http://www.trept.fr/fr/information/98888/procedure-revision-plu>



Sur panneau pocket une application présente notamment sur les téléphones portables :

<https://app.panneaupocket.com/ville/2092271300-trept-38460?panneau=840401120>



Notre territoire :

<https://www.notre-territoire.com/enquete/381231>



5.5 Consultation du dossier et contributions du public

Le dossier d'enquête publique était consultable en mairie de Trept ainsi qu'un registre papier pendant toute la durée de l'enquête. Il est à noter que la mairie avait affiché le règlement graphique (carte) sur un panneau de la mairie.

Le commissaire enquêteur a transmis des éléments comparatifs (avantages – inconvénients) pour la mise en place d'un registre numérique tout en laissant la commune faire son choix. La commune s'est finalement contentée de la mise en place d'une adresse mail à laquelle le public pouvait envoyer des observations au commissaire enquêteur : commissaire_enqueteur_plu@trept.fr

Le dossier dématérialisé accessible sur le site de la mairie <http://www.trept.fr/fr/information/98888/procedure-revision-plu> pouvait être consulté à la mairie dans une salle dédiée.

Le public avait comme moyen de déposer une observation : l'adresse mail dédiée, le registre papier en mairie, la voie postale, les permanences.

5.6 Permanences et point d'information

La commune de Trept nous a fait part de la disponibilité des habitants de Trept le Samedi matin, jour habituel de réception du public et de la tenue d'une permanence dédiée à l'urbanisme. Sur la base de cette information, le commissaire enquêteur a fixé deux permanences un Samedi matin, l'une pendant les vacances de la Toussaint l'autre en-dehors de ces vacances. Les permanences :

- Samedi 25 octobre de 9h à 12h
- Samedi 8 novembre de 9h à 12h
- Jeudi 13 novembre de 16h à 19h
- Vendredi 21 novembre de 16h à 19h, jour de clôture de l'enquête.

Le commissaire enquête rappelle également la tenue d'un point d'information sur le Marché de Trept à l'ouverture de l'enquête publique soit le Jeudi 16 octobre de 10h à 12h30. La mairie a largement soutenu cette initiative et mis à disposition barnum, table et chaises. Ce point d'information se tenait sur le marché de Trept.

Le commissaire enquêteur a conçu ce point d'information avec les objectifs suivants :

- Informer les habitants de la tenue d'une enquête publique et de ses modalités, les inviter à y participer en formulant des observations ; le commissaire enquêteur était pro-actif à savoir dès qu'une personne lisait la pancarte d'information, il allait à sa rencontre
- Fournir des informations sur le contenu de l'enquête publique à savoir la révision du PLU de Trept et la modification du Périmètre Délimité des Abords du Château de Serrières.
- Disposer des premières observations du public sur ce projet et connaître le climat dans lequel va se dérouler l'enquête publique.

Il est important de noter que le commissaire enquêteur a fait le choix de ne pas mettre à disposition un registre d'enquête publique sur le marché d'une part pour se concentrer sur l'information du public d'autre part pour ne pas "forcer" le public à déposer une observation dans la précipitation, jour de démarrage de l'enquête. Pour autant, les échanges avec le public font l'objet d'un examen à travers les observations orales.

5.7 Auditions de personnes publiques et d'association

L'article L.123-13 du code de l'environnement précise que le commissaire enquêteur peut « *entendre toutes les personnes concernées par le projet, plan ou programme qui en font la demande et **convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile*** ».

Pour compléter sa compréhension du dossier et mieux cerner les réserves émises par les personnes publiques associées, le commissaire enquêteur a rencontré :

- L'UDAP 38 à la DDT de Grenoble

Margaux Turc Delahaye, ingénieure du patrimoine

Noëlie Yanikian, ABF adjointe à l'UDAP38 et en charge du secteur géographique de Trept

Martin Tilly, instructeur sur le secteur de Trept

- Le Syndicat mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné dans ses locaux à Crémieu
David Pagnier, Directeur

- LO Parvi à Trept
Raphaël Quesada, Directeur
- DDT de l'Isère par visioconférence
Monsieur Vincent Benedetti, chargé de mission aménagement territorial
Pierre Jacometti, directeur adjoint aménagement nord-ouest

5.8 Transmission du PV de synthèse et réponse en mémoire

L'article R123-18 du code de l'environnement mentionne « *Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. (...). Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations* ».

Le PV verbal de synthèse a été adressé par mail à la commune dès le mercredi 26 novembre 2025.

Le commissaire enquêteur est venu rencontrer la commission urbanisme de la commune de Trept le Samedi 29 novembre pour préciser les points majeurs soulevés lors de l'enquête publique et les attendus de la réponse de la commune. Ont participé à cette réunion : Eric Morel (maire), Karine Guillot (adjointe à l'urbanisme), David Marc (adjoint), Bruno Mugnier (conseiller municipal), Gérald Wieland (conseiller municipal), Patrick Dambonville (adjoint), Nathalie Poireau (Directrice générale des services).

La commune a adressé ses observations au commissaire enquêteur en réponse au PV de synthèse le Jeudi 18 décembre 2025 soit environ 3 semaines après la remise du PV de synthèse.

Le commissaire enquêteur a envoyé son rapport et ses conclusions à la mairie par mail le mardi 30 décembre soit 15 jours après réception du mémoire en réponse. Le commissaire enquêteur est venu en mairie de Trept le mercredi 31 décembre pour commenter son rapport et ses conclusions.

6. Avis des Personnes Publiques Associées

Les avis des PPA sont résumés ci-après. Le commissaire enquêteur a demandé à la commune de rédiger un mémoire en réponse aux avis. La commune a apporté des réponses dans le tableau récapitulatif dressé par le commissaire enquêteur (Cf : 6.13. Récapitulatif des avis, p.34).

6.1 Absence d'avis de la MRAe

La mission Régionale de l'Autorité environnementale n'a pas rendu d'avis sur le projet de PLU de Trept et le PDA du château de Serrières du fait d'un manque de ressources humaines.

6.2 Syndicat Mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné

Les membres du bureau décident à l'unanimité de donner un avis favorable à ce projet sous réserve de prise en compte des remarques suivantes :

« Il vous est plus particulièrement demandé de revoir le scénario de répartition de l'offre de nouveaux logements dans un sens plus favorable aux orientations du SCoT.

Il vous est également demandé de clarifier les éléments relatifs à la zone du Courné entre les différentes parties du PLU notamment en ce qui concerne les compensations évoquées dans l'OAP de ce secteur.

Par ailleurs, il conviendra de modifier le zonage du PLU par l'ajout d'un sous-zonage de la zone UA afin d'y interdire les activités hors centralité, ou de justifier que la centralité s'étend sur l'ensemble de la zone UA.

Il vous est également demandé de retirer les parcelles non bâties de la zone d'activités de la Serrière ou de les inclure dans la consommation d'ENAF prévue par le PLU.

Il vous est enfin demandé, conformément aux orientations du SCoT, d'identifier les voies ou portions de voies dans lesquels les changements de destination des activités commerciales est interdit ».

Il est également précisé : *« qu'il convient de compléter le diagnostic sur l'état des ressources disponibles »* parmi lesquelles les capacités résiduelles en eau potable et assainissement ».

Le commissaire enquêteur relève également que le Symbord met en garde contre certaines maladresses qui pourrait fragiliser le PLU :

- OAP Zone UI de Courné (p.23 OAP) : « Une OAP ne peut avoir pour vocation d'étendre une zone d'activité. Elle organise son aménagement pas son extension (...). Où sont les « compensations » évoquées dans les justifications ? En l'état, ces extensions ne respectent par les dispositions de la loi Climat et Résilience »
- Règlement écrit (p.21) : « Le règlement autorise par conséquent des usages non compatibles avec le SCOT dans certains secteur Ua ».

6.3 Direction Départementale des Territoires de l'Isère

La DDT émet un avis favorable assorti de 5 réserves, qui sont par la suite détaillées dans un document annexe :

- « Réserve N°1 : justifier l'inclusion des OAP « Vie de Croze » et « Carriers » dans la centralité principale. Augmenter la densité des OAP afin de garantir la compatibilité du PLU avec l'objectif du SCOT de construire des logements dans la centralité. Le SCOT prescrit que 80% des logements soient réalisés dans la centralité principale
- Reclasser la parcelle C537 en zone agricole (A)
- Réserve N°2 : joindre au dossier un zonage d'assainissement actualisé, en cohérence avec le zonage réglementaire et distinguer dans le règlement les zones définies en assainissement collectif et les zones en assainissement non collectif
- Réserve N°3 : intégrer un chapitre « risques » dans le règlement, traduire la carte d'aléas de 2023 dans le zonage et mieux justifier la traduction des aléas en risques
- Réserve N°4 : compléter l'inventaire du stationnement et fixer des obligations minimales pour les vélos dans le règlement
- Réserve N°5 : intégrer les servitudes de maître des risques autour de la canalisation de gaz dans le rapport de présentation, les règlements écrits et graphiques et annexes
- Réserve N°6 : reprendre et actualiser les éléments relatifs au château classé Monument Historique, son périmètre de protection et les servitudes associées dans le rapport et la cartographie ».

La DDT invite par ailleurs la mairie à tenir compte des observations de l'annexe intitulée « Observations de l'Etat ».

6.4 Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Isère

L'Architecte des Bâtiments de France fait part de son avis favorable au projet de Périmètre de Délimitation des Abords du Château de Serrières.

La commune nous a indiqué que la délimitation du PDA s'était fait en concertation avec l'ABF.

Dans son avis, l'ABF mentionne deux demandes à l'attention du commissaire enquêteur :

- Le projet de PDA sera soumis à enquête publique unique sur le projet de PLU et de PDA incluant la consultation des propriétaires ou de l'affectataire du monument historique par le commissaire enquêteur
- Le PDA fera l'objet d'un rapport du commissaire enquêteur propre.

Enfin, l'UDAP a transmis des recommandations à la DDT de l'Isère repris dans son avis.

6.5 Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Isère

La commission émet :

- « *Un avis simple favorable concernant la consommation d'ENAF*
- *Un avis simple favorable concernant les règles pour les annexes et les extensions des habitations existantes en zones A et N*
- *Un avis simple favorable concernant le STECAL Nrl*
- *Un avis simple favorable concernant le STECAL Nsl sous réserve de revoir le règlement écrit et/ou graphique pour délimiter de façon plus précise la localisation des installations afin de limiter l'impact sur les ENAF »*

En revanche la commission émet :

- « *Un avis simple défavorable concernant le STECAL Npv, ce STECAL se situe sur une zone Natura 2000 et est incompatible avec le règlement du ScoT*
- *Un avis simple défavorable concernant le STECAL Asl. Les équipements existants doivent être classés en zone U à vocation d'équipement et le reste de la zone en zone A ou N ».*

6.6 Agence Régionale de Santé

L'Agence Régionale de Santé émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations qui suivent.

L'Agence Régionale de Santé porte son avis en premier lieu sur la ressource en eau. Elle demande « *que les périmètres de protection soient ajoutés dans le **règlement graphique** à savoir les Périmètres de Protection Immédiat de la zone de loisirs des 3 lacs, les périmètres de protection rapprochée du captage Pont de Sicard F1 et F2 et les périmètres de protection éloignée du captage Pont de Sicard F1 et F2, du captage du grand marais et du captage de la zone de loisirs des 3 lacs. (R.15) Le PLU devra analyser les risques de dégradation et les conditions de préservation de ces zones (zones de sauvegardes*

exploitées actuellement Captage Pont de Sicard) dans le projet de PADD et le document d'orientation et d'objectif, et devra prévoir les mesures permettant de les protéger à long terme ».

Les prescriptions de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP) et des rapports hydrogéologiques ne sont pas reprises dans ce règlement. L'arrêté préfectoral doit être accessible directement en annexe.

L'avis de l'ARS porte en second lieu sur la qualité de l'air et les nuisances sonores.

La commune de Trept est concernée par une route départementale classée en catégorie 4/5. L'ARS mentionne que *« les secteurs affectés par le bruit au voisinage de ces voies doivent être reportés sur le règlement graphique et figurer dans les annexes (...) ainsi que les prescriptions d'isolement acoustique applicables dans ces secteurs ».*

« Le PLU doit assurer la prévention des nuisances sonores en évitant de placer des zones d'habitation ou des bâtiments et équipements sensibles au bruit à proximité de sources de bruit ».

Pour faire face aux maladies à transmission vectorielle dont le moustique tigre, *« le PLU pourrait être adapté, en particulier le règlement d'urbanisme, afin d'interdire ou d'encadrer la conception de certains ouvrages : interdire les toitures terrasses, excepté les végétalisées, privilégier la pose verticale des coffrets techniques, imposer une planéité et une pente suffisante pour les terrasses sur plots ».*

L'ARS fait part de préconisations en matière d'urbanisme favorable à la santé (UFS) dans un chapitre dédié (voir avis).

6.7 Natran – département maîtrise des risques industriels

« C'est à l'occasion de l'évolution des documents d'urbanisme que doivent être intégrés les éléments relatifs à nos ouvrages de manière à concilier les enjeux de densification urbaine et de sécurité pour les personnes et les biens (articles L.101-2, L.151-43 et L.152-7 du Code de l'Urbanisme). Cette intégration doit intervenir à plusieurs niveaux dans le PLU » : dans le rapport de présentation, le PADD (ne pas développer de programme d'habitat, d'espaces ou équipements publics dans les zones d'effets des servitudes, le règlement, le document graphique.

L'avis s'arrête particulièrement sur **« l'OAP « ZONE UI DE COURNE » qui est impactée par les SUP associées à notre ouvrage « ALIMENTATION TREPT CI » DN80. Des incompatibilités peuvent exister et un dispositif particulier peut être prescrit pour améliorer la sécurité. Il sera donc nécessaire de consulter NaTran dès l'émergence d'un projet dans cette zone. Nous vous rappelons que NaTran ne souhaite pas se prononcer**

de manière favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans les zones de dangers associées à ses ouvrages. Il conviendra d'éloigner autant que possible tout projet des ouvrages impactant le territoire de cette commune ».

De même pour les Espaces Boisés Classés, haies, éléments végétaux particuliers : *« La présence de notre canalisation et sa servitude d'implantation, non-aedificandi et non-sylvandi, libre de passage, ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés. Dans cette servitude, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites ».*

La représentation des servitudes d'utilité publique de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan des servitudes.

6.8 Chambre d'agriculture de l'Isère

La Chambre d'agriculture de l'Isère émet un avis favorable. Pour autant, elle considère que le diagnostic agricole est peu fourni et ne donne pas des informations très intéressantes sur la réelle activité agricole sur la commune.

« Ce sont surtout les bâtiments logeant des animaux qu'il est important de cartographier car ce sont eux qui sont soumis aux règles de réciprocité du code rural (L.111-3) ». Il manque un bâtiment au hameau de la Goula et au hameau de la Grand Cozance.

« Des secteurs ont été classés en zone N alors qu'ils sont exploités, nous aimerions les voir classés en A d'autant que l'exploitant peut avoir un projet de bâtiment qui ne peut se réaliser qu'en zone A. Il s'agit précisément des parcelles B462, 463 et 464. (...). D'une manière générale, nous veillons à ce que les sièges d'exploitation soient en zone A avec la possibilité d'évolution du bâti pour des mises aux normes notamment ».



Document de la Chambre d'agriculture

A l'inverse, le secteur ci-dessous classé en AsI, devrait être en Ue également car il n'a plus rien d'agricole ! ».

Enfin, la Chambre d'agriculture de l'Isère propose une rédaction du règlement en ce qui concerne le logement des exploitants agricoles :

« Les habitations liées à l'exploitation agricole, à condition :

✓ De démontrer la nécessité d'une présence permanente sur le site. Pour les exploitations sous forme sociétaires (GAEC, SCEA, EARL...) le nombre de logement des associés est limité à 2, y compris l'existant. Pour les sociétés de plus de 3 associés exploitants, un projet de logement supplémentaire pourra être envisagé,

✓ Que le bâtiment soit intégré ou accolé à la structure du bâtiment d'activité sauf en cas d'élevage où il pourra également être situé à proximité. Il devra dans ce cas être localisé en tout point dans un rayon de 50m, sauf impossibilité démontrée liée à la présence de risques naturels, ou de protections environnementales identifiés aux documents graphiques.

✓ Que la surface du logement soit limitée à 200 m² de surface de plancher,

✓ Que les constructions s'implantent de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation (existante ou à créer, en cas de délocalisation de l'exploitation ou de nouveau projet), et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié ».

6.9 Département de l'Isère

Le Département de l'Isère émet un avis favorable au projet de révision du PLU tout en invitant la commune à prendre en compte les observations qui suivent.

En matière de mobilité :

- OAP Zone UI du Courné : le PLU devrait néanmoins faire figurer le déplacement de la piste cyclable intercommunale lié au projet (voie verte reliant Crémieu à Arandon-Parrins). Il est fait mention d'un carrefour tourne-à-gauche depuis la RD54 dont la localisation n'est pas compatible avec le projet de carrefour d'accès au site MTB ; le projet concerté porte sur la réalisation d'un carrefour giratoire sur la RD54 (...). Pour être compatible avec le projet, il serait nécessaire d'interrompre cette zone (nb : la zone naturelle de compensation) et permettre ainsi la réalisation de l'accès au site de MTB.
- Déviation RD517 et RD54 : *« Le principe de déviation du centre-bourg entre la RD517 et la RD54 n'est pas exposé dans le rapport de présentation »*, la maîtrise d'ouvrage non précisée

- L'emplacement réservé n°3 : *le tracé de l'ER3 semble en déconnexion avec le passage piéton ; il convient de clarifier le tracé de l'ER n°3 et de préciser les aménagements susceptibles d'impacter la RD54.*
- Voie cyclable : *le règlement graphique ne présente pas les enjeux de connexion et les projets d'itinéraire (...) il conviendrait de préciser dans le rapport de présentation les itinéraires cyclables au sein de la commune.*

En matière d'action sociale :

- Sur les 55 logements prévus dans les OAP à vocation résidentielle, seulement 12 logements sociaux sont prévus. Avec les 18 logements sociaux existants, les objectifs du PLH ne sont pas atteints (...). Ces exigences de diversification des formes de logements sont satisfaisantes et répondent au besoin au regard du vieillissement annoncé de la population. Il conviendrait de compléter ces exigences au sein des OAP.

En matière d'environnement :

- Réglementation des boisements : *« qu'il convient de mentionner dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale et l'annexée au PLU (arrêté et cartographie) »*
- Espaces naturels sensibles (ENS) : *« le règlement écrit doit être modifié afin d'autoriser explicitement dans les zones Nre et Are, les activités, travaux, installations, aménagements et ouvrages, dont les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'accueil du public (sentiers botaniques, aires d'observations...) et aux activités scientifiques (observations du milieu) ».*
- Trame verte et bleue : *« la trame « haie à préserver » ne recouvre qu'une partie du maillage bocager et omet la ripisylve des cours d'eau et ruisseaux de la Verne et de la Seyne. La trame « secteur de corridor à préserver » protège uniquement les éléments boisés et n'interdit pas les constructions, installations, ouvrages ou clôtures susceptibles d'entraver le passage de la faune. Il conviendrait de compléter l'état initial de l'environnement et d'adapter les règlements écrit et graphique sur ces points ».*

Une dernière observation porte sur la prise en compte du Très Haut Débit dans le PLU.

6.10 Institut national de l'origine et de la qualité

L'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les IGP concernées. L'INAO émet néanmoins des demandes qui concernent l'agriculture dont le contrôle de l'urbanisation à proximité des sièges d'exploitation.

6.11 Lo Parvi

L'association environnementale émet quelques interrogations, remarques et suggestions :

- « Dans le chapitre étangs et mares, Lo Parvi indique que toute restauration de mares concourt au maintien et au développement de la biodiversité et se dit surpris d'une restriction de restauration aux mares existantes »
- Lo Parvi fait la proposition d'un déplacement du parking de l'ENS des communaux de Trept sur le terrain communal visé par le STECAL dédié à l'accueil d'un projet photovoltaïque (Npv). « Nous suggérons de créer le parc photovoltaïque en ombrières au-dessus des places de ce nouveau parking. Cette solution, qui devrait faire l'objet d'une étude détaillée et d'un dossier d'incidence Natura 2000 permettrait à notre avis d'améliorer la situation existante pour la biodiversité ».
- Alimentation en eau potable : « les périmètres des captages des eaux potables ne figurent pas sur le plan du règlement graphique. Nous nous interrogeons sur les dispositions qui seront mises en place pour la zone de sauvegarde pour l'eau potable du Pont de Sicard définie par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Bourbre. L'amont de la zone se trouve actuellement en zone d'agriculture intensive sans mise en place de mesures agro-environnementales à notre connaissance ».

6.12 RTE

RTE n'a aucune observation à formuler du fait de l'absence d'ouvrage de transport du réseau public de transport d'électricité à haute ou très haute tension.

6.13 Récapitulatif des avis

Le commissaire enquêteur a recensé l'ensemble des réserves ou observations majeures des PPA au sein d'un unique tableau, soit 33 au total. Ceci permet de mettre en évidence l'occurrence des réserves, celles qui reviennent à plusieurs reprises. Le commissaire enquêteur relève notamment des réserves émises par 3 PPA sur : le scénario de logement et de densification, des réserves sur l'OAP de Courné, la prise en compte des périmètres de protection des eaux, et le STECAL Asl.

	Symbord	DDT	ABF	CDPENAF	ARS	Natran	Chambre d'agriculture	Département de l'Isère	Lo Parvi
Revoir le scénario de nouveaux logements au regard du SCOT (80% de logements dans la centralité principale). Justifier l'inclusion des OAP "Vie de Croze" et Carriers dans la centralité principale	X	x							
Avec 18 logements sociaux existants, les objectifs du PLH ne sont pas atteints. Compléter les exigences de diversification des formes de logements au sein des OAP								x	
OAP de Courné - Clarifier les compensations de l'OAP	X								
OAP de Courné - faire figurer le déplacement de la piste cyclable intercommunale								x	
OAP de Courné - pour être compatible avec le projet, il serait nécessaire d'interrompre la zone naturelle de compensation pour permettre la réalisation de l'accès à MTB								x	
Zonage Ua hors centralité / usages non compatibles avec le SCOT : ajout d'un sous-zonage ou justifier la centralité	X								

Zone de la Serrière : retirer les parcelles non bâties (C537) ou les inclure dans la consommation d'ENAF	X	x							
Identifier les voies pour lesquelles le changement de destination des activités commerciales est interdit	X								
Compléter le diagnostic sur la disponibilité en eau potable et assainissement	X								
Ajouter les périmètres de protection des captages d'eau potable dans le règlement graphique					x				x
Règlement : joindre les prescriptions de l'arrêté préfectoral de DUP					x				
Analyser les risques de dégradation et les conditions de préservation des zones de sauvegarde exploitées du captage Pont de Sicard dans le PADD et DOCOOB					x				x
Joindre un zonage d'assainissement actualisé et distinguer les zones en assainissement collectif et individuel		x							
Règlement : intégrer un chapitre "risque", traduire la carte d'aléas de 2023 dans le zonage		x							
Intégrer les servitudes de maîtrise des risques autour de la canalisation de gaz dans le rapport de présentation, règlements écrites, graphiques et annexes		x				x			
OAP Zone UI de Courné est impactée par les SUP de l'ouvrage (alimentation Trept CI DN80).						x			

Présence de canalisation de gaz et sa servitude d'implantation ne sont pas compatibles avec un Espace Classé Boisé, haies ou éléments végétaux protégés.					x			
Actualiser les éléments relatifs au château, son périmètre de protection et les servitudes dans le rapport et la cartographie	x							
STECAL Nsl: revoir règlement écrit et graphique pour délimiter les installations afin de limiter l'impact sur les ENAF			x					
STECAL Npv se situe sur une zone Natura 2000 et est incompatible avec le règlement du SCOT			x					
STECAL Npv : déplacement du parking de l'ENS des communaux de Trept sur le STECAL avec ombrières pour accueillir les panneaux solaires. Objet d'une étude détaillée et d'un dossier d'incidence Natura 2000.								x
STECAL Asl : les équipements existants doivent être classés en zone U à vocation d'équipement et le reste en zone A ou N			x			x	x	
Route départementale classée 4/5 : les secteurs affectés par le bruit doivent être reportés sur le règlement graphique et annexes ainsi que les prescriptions d'isolement acoustique				x				
Cartographier les bâtiments logeant des animaux qui sont soumis aux règles de réciprocité du code rural (L.111-3) dont un bâtiment de la Goula et de la Grande Cozance						x		
Classement des parcelles B462, 463 et 464, à proximité d'une exploitation en zone A						x		

Le principe de déviation du centre-bourg entre la RD517 et RD54 n'est pas exposé dans le rapport de présentation, ni la maîtrise d'ouvrage							x	
Emplacement réservé n°3 : semble en déconnexion avec le passage piéton. Préciser les aménagements susceptibles d'impacter la RD54							x	
Voie cyclable : préciser dans le rapport de présentation les itinéraires cyclables au sein de la commune							x	
Compléter l'inventaire du stationnement et fixer des obligations minimales pour les vélos dans le règlement		x						
Réglementation des boisements : qu'il convient de mentionner dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale							x	
ENS : le règlement écrit doit être modifié afin d'autoriser explicitement dans les Nre et Are, les activités, travaux, installations, etc nécessaires à l'accueil du public et aux activités scientifiques							x	
Trame verte et bleue : la trame "haie à préserver" omet la ripisylve des ruisseaux de la Verne et de la Seyne, la trame "secteur de corridor à préserver" n'interdit pas les constructions, installations, ouvrages ou clôtures. Adapter les règlements écrits et graphiques sur ces points.							x	

Toute restauration de mares concourt au maintien et au développement de la biodiversité. Ne pas mettre de restriction aux mares existantes.										X
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

Réponse de la commune aux avis :

Récapitulatif des avis PPA	Réponse de la collectivité
Revoir le scénario de nouveaux logements au regard du SCOT (80% de logements dans la centralité principale). Justifier l'inclusion des OAP "Vie de Croze" et Carriers dans la centralité principale	<p>Afin de répondre aux enjeux du SCoT, la centralité principale définie lors du diagnostic a été réévaluée afin de mieux correspondre à la réalité de la commune de Trept. Cette dernière sera justifiée dans les documents.</p> <p>La densité de logements à l'hectare a également été revue. Ainsi, le nombre de logements sur l'OAP « Rue des Carriers » est passé de 10 à 12 logements (soit une évolution de 25 à 30 logts/ha). Le nombre de logements prévus sur les OAP « Vie de Croze », « Impasse du Lias » et « Les Roches » reste inchangé.</p> <p>Ce travail a également permis d'identifier deux sites supplémentaires, en adéquation avec l'objectif du SCoT visant à réaliser 80 % des logements au sein de la centralité principale : un site en renouvellement urbain et un secteur encadré par une OAP.</p>
Avec 18 logements sociaux existants, les objectifs du PLH ne sont pas atteints. Compléter les exigences de diversification des formes de logements au sein des OAP	<p>Le SCoT prévoit 60 logements sociaux d'ici 2036.</p> <p>La commune en compte actuellement 18 et en prévoit 12 supplémentaires dans les OAP, soit 30 au total.</p> <p>Ce chiffre correspond aux possibilités effectives et à la volonté de la commune, qui ne souhaite pas augmenter ce nombre compte tenu du contexte local et foncier.</p>
OAP de Courné - Clarifier les compensations de l'OAP	Les éléments liés à la compensation de l'OAP de Courné seront précisés.
OAP de Courné - faire figurer le déplacement de la piste cyclable intercommunale	Le tracé actuel de la piste cyclable intercommunale, au niveau de l'OAP de Courné, sera déplacé afin d'être implanté dans l'ER1, le long de la future route prévue à l'est. Cet élément sera précisé dans l'ER1. La piste cyclable sera aménagée indépendamment de la chaussée, afin de garantir des conditions de sécurité optimales.

OAP de Courné - pour être compatible avec le projet, il serait nécessaire d'interrompre la zone naturelle de compensation pour permettre la réalisation de l'accès à MTB	La zone naturelle de compensation (mentionnée corridor écologique) est interrompue afin de permettre la réalisation de l'accès à MTB.
Zonage Ua hors centralité / usages non compatibles avec le SCOT : ajout d'un sous-zonage ou justifier la centralité	La centralité a été revue - l'entièreté de la zone UA se situe dans la centralité (à noter que la centralité n'est pas égale à la zone UA). Des linéaires commerciaux ont été ajoutés dans la zone UA.
Zone de la Serrière : retirer les parcelles non bâties (C537) ou les inclure dans la consommation d'ENAF	La parcelle C537 est reclassée en zone Agricole.
Identifier les voies pour lesquelles le changement de destination des activités commerciales est interdit	Des linéaires commerciaux ont été ajoutés dans la zone UA.
Compléter le diagnostic sur la disponibilité en eau potable et assainissement	Le diagnostic va être complété avec les informations liées à la disponibilité en eau potable et l'assainissement.
Ajouter les périmètres de protection des captages d'eau potable dans le règlement graphique	Les périmètres de protection des captages constituent des servitudes d'utilité publiques. Ces SUP constituent des annexes obligatoires à tout PLU. Le plan des SUP tel qu'il est annexé au PLU fait apparaître ces zonages. Enfin, les données relatives au captage sont des données sensibles qui ne sont pas communiquées au bureau d'étude.
Règlement : joindre les prescriptions de l'arrêté préfectoral de DUP	Les prescriptions de l'arrêté préfectoral de DUP seront jointes en annexes.
Analyser les risques de dégradation et les conditions de préservation des zones de sauvegarde exploitées du captage Pont de Sicard dans le PADD et DOCOOB	Une prescription surfacique sera ajoutée au zonage, accompagnée d'un article dans le règlement, afin de garantir la préservation des zones de sauvegarde.
Joindre un zonage d'assainissement actualisé et distinguer les zones en assainissement collectif et individuel	Un zonage d'assainissement actualisé sera joint aux pièces écrites.
Règlement : intégrer un chapitre "risque", traduire la carte d'aléas de 2023 dans le zonage	La remarque sera prise en compte.
Intégrer les servitudes de maîtrise des risques autour de la canalisation de gaz dans le rapport de présentation, règlements écrits, graphiques et annexes	La remarque sera prise en compte.
OAP Zone UI de Courné est impactée par les SUP de l'ouvrage (alimentation Trept CI DN80).	L'existence de la SUP sera rappelée dans l'OAP Zone UI de Courné.

Présence de canalisation de gaz et sa servitude d'implantation ne sont pas compatibles avec un Espace Classé Boisé, haies ou éléments végétaux protégés.	Les prescriptions concernant les Espaces Classés Boisés, ainsi que les haies et éléments végétaux protégés, seront mises à jour afin qu'il n'y ait pas de superposition avec les canalisations de gaz et leurs servitudes d'implantation.
Actualiser les éléments relatifs au château, son périmètre de protection et les servitudes dans le rapport et la cartographie	Ces éléments seront actualisés.
STECAL Nsl: revoir règlement écrit et graphique pour délimiter les installations afin de limiter l'impact sur les ENAF	La zone Nsl a fait l'objet d'une délimitation plus précise, accompagnée d'une réduction de son emprise sur le territoire communal.
STECAL Npv se situe sur une zone Natura 2000 et est incompatible avec le règlement du SCOT	Le STECAL Npv n'étant pas compatible avec le SCoT, le secteur a été reclassé en zone naturelle (N).
STECAL Npv : déplacement du parking de l'ENS des communaux de Trept sur le STECAL avec ombrières pour accueillir les panneaux solaires. Objet d'une étude détaillée et d'un dossier d'incidence Natura 2000.	Le STECAL Npv n'étant pas compatible avec le SCoT, le secteur a été reclassé en zone naturelle (N). Si la commune souhaite réaliser un projet de stationnement et/ou d'ombrière, celui-ci devra faire l'objet d'une demande de procédure indépendante.
STECAL Asl: les équipements existants doivent être classés en zone U à vocation d'équipement et le reste en zone A ou N	La zone Asl est reclassée en zone Ue, secteur de services publics ou d'intérêt collectif d'éducation et récréatifs (sports, loisirs et culture).
Route départementale classée 4/5 : les secteurs affectés par le bruit doivent être reportés sur le règlement graphique et annexes ainsi que les prescriptions d'isolement acoustique	La remarque sera prise en compte.
Cartographier les bâtiments logeant des animaux qui sont soumis aux règles de réciprocité du code rural (L.111-3) dont un bâtiment de la Goula et de la Grande Cozance	La remarque sera prise en compte.
Classement des parcelles B462, 463 et 464, à proximité d'une exploitation en zone A	Les parcelles B n°463, B n°464 et B n°465 seront reclassées en zone Agricole (A). La parcelle B n°462 restera en zone naturelle (N), en raison de la présence d'un boisement sur celle-ci.
Le principe de déviation du centre-bourg entre la RD517 et RD54 n'est pas exposée dans le rapport de présentation, ni la maîtrise d'ouvrage	Le principe de déviation du centre-bourg entre la RD517 et RD54 sera exposé. Le projet de déviation est porté en maîtrise d'ouvrage conjointe par le Département de l'Isère, la Communauté de communes des Balcons du Dauphiné et la commune.
Emplacement réservé n°3 : semble en déconnexion avec le passage piéton. Préciser les aménagements susceptibles d'impacter la RD54	La localisation de l'ER3 a été revue afin de ne pas scinder les parcelles. Des aménagements de ralentisseurs sont prévus sur la RD54 ; à terme, une limitation de la vitesse à 30 km/h pourrait être instaurée dans le centre du village.

Voie cyclable : préciser dans le rapport de présentation les itinéraires cyclables au sein de la commune	Les itinéraires cyclables au sein de la commune seront précisés dans le rapport de présentation, notamment le tracé de la "Voie Verte Catalan".
Compléter l'inventaire du stationnement et fixer des obligations minimales pour les vélos dans le règlement	L'inventaire sera complété dans le rapport de présentation et les obligations minimales pour les vélos seront ajoutées au règlement.
Réglementation des boisements : qu'il convient de mentionner dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale	Le règlement applicable aux boisements présents sur la commune sera mentionné.
ENS : le règlement écrit doit être modifié afin d'autoriser explicitement dans les Nre et Are, les activités, travaux, installations, etc nécessaires à l'accueil du public et aux activités scientifiques	Ce point est déjà pris en compte dans le règlement fourni pour l'arrêt du PLU.
Trame verte et bleue : la trame "haie à préserver" omet la ripisylve des ruisseaux de la Verne et de la Seyne, la trame "secteur de corridor à préserver" n'interdit pas les constructions, installations, ouvrages ou clôtures. Adapter les règlements écrits et graphiques sur ces points.	Les règlements écrits et graphiques seront adaptés.
Toute restauration de mares concourt au maintien et au développement de la biodiversité. Ne pas mettre de restriction aux mares existantes.	L'OAP Trame Verte et Bleue sera modifiée.

7. Auditions complémentaires

L'article L.123-13 du Code de l'environnement prévoit que le commissaire enquêteur peut "convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile". Le commissaire enquêteur dresse un compte-rendu synthétique de ces auditions validées par les personnes auditionnées.

7.1 Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 38 (DDT de l'Isère)

Margaux Turc Delahaye, ingénieure du patrimoine

Noëlie Yanikian, ABF adjointe à l'UDAP38 et en charge du secteur géographique de Trept

Martin Tilly, instructeur sur le secteur de Trept

Madame Turc-Delahaye indique avoir été saisie par le BE Verdi en mars 2025 pour un échange en visioconférence (le 5 mars 2025). Cette réunion était dédiée à la délimitation et justification du périmètre. Des demandes de justification de ce périmètre ont été adressées au BE notamment pour les espaces paysagers.

Un avis simple favorable a été émis en octobre du fait de ce travail réalisé en concertation en amont. L'ABF a également émis un avis sur la totalité de la révision du PLU, en partie repris dans l'avis de l'Etat. Le commissaire enquêteur demande s'il peut être transmis. L'UDAP38 contacte la DDT pour prendre connaissance de l'avis définitif de l'Etat.

Madame Turc-Delahaye projette et commente les étapes d'une procédure PDA.

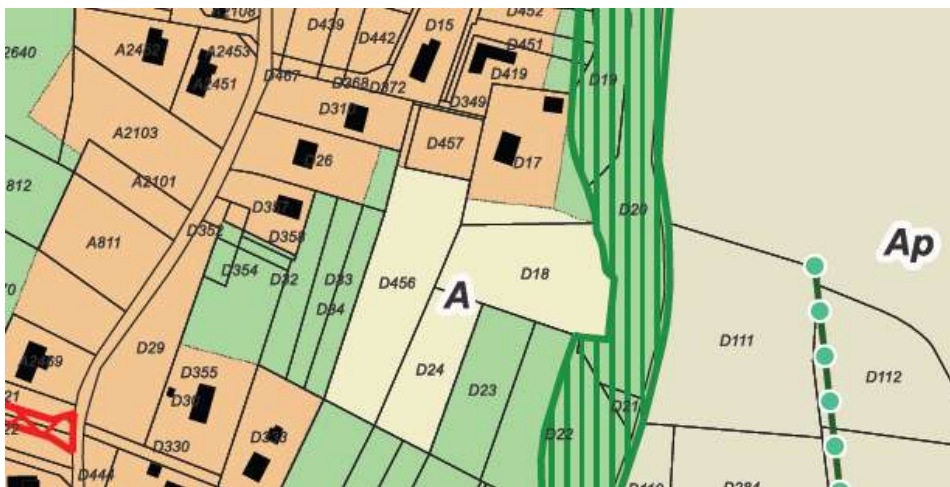
Concernant le rapport du commissaire enquêteur, l'UDAP 38 demande à ce que soit réalisé un rapport et des conclusions du projet de PDA distincts du projet de révision de PLU.

Le commissaire enquêteur interroge l'UDAP 38 sur l'exclusion de la zone pavillonnaire ouest du PDA. L'UDAP 38 indique que le PDA n'est a priori pas le bon outil pour la qualité architecturale du secteur : en effet, d'une part, il serait difficile de « rattraper » ce qui a été réalisé, par ailleurs, les enjeux par rapport au monument sont tenus (covisibilité uniquement). L'UDAP a orienté la commune vers la mise en place d'un Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères. Ce cahier annexé au règlement du PLU serait opposable. Le PDA devra apparaître sur la carte des servitudes.

L'UDAP 38 précise qu'une petite erreur s'est glissée dans le dossier car le château de Serrières est « inscrit » au monument historique (ie intérêt d'ordre régional) et non « classé » (intérêt d'ordre national). 319 sont inscrits et classés sur le département de l'Isère.

Le commissaire enquêteur projette des photos prises depuis le cimetière de Trept (parcelle A811). Madame Yanikian indique qu'il pourrait être intéressant de positionner un cône de vue. De même la parcelle de l'autre côté de la route, non urbanisée à ce jour, pourrait être préservée pour maintenir une continuité écologique.

Le dernier point porte sur une demande du propriétaire du château qui aurait pour projet d'implanter de l'habitat léger à proximité du château. Madame Yanikian indique qu'il faudrait connaître la valeur du parc et disposer d'un projet à l'appui d'une demande. A ce stade, l'ABF prône le statu quo.



7.2 Syndicat mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné

David Pagnier, Directeur

Davis Pagnier mentionne que, malgré l'apparente sévérité de l'avis rendu par le Symbord, l'élaboration du dossier a été bien faite et avec une forte association du Symbord. Les recommandations visent à assurer la sécurité juridique du document et à approcher l'objectif fixé par le SCOT de 80% de logements construits dans la centralité principale.

Il rappelle que les opposants sont susceptibles d'attaquer toutes les faiblesses du dossier ; le Tribunal de Metz a récemment annulé en référé un PLU par défaut de justification, d'où l'importance, pour la commune, de disposer d'un document le plus irréprochable possible.

Ainsi, la centralité est insuffisamment définie et justifiée et pas forcément telle que compris initialement en réunion d'élaboration. La centralité déborde sur des secteurs urbanisés qui ne devraient pas être compris dans la centralité et certains secteurs de la zone A n'y figurent pas. Il convient de le justifier. Dans ses derniers documents transmis au Symbord par le bureau d'étude en réponse à l'avis du Symbord, la commune remonte

le taux de logements à 73% dans la centralité principale et tend ainsi vers les 80% du SCOT avec une identification de la centralité qui semble mieux justifiée.

Pour l'ancienne OAP Terréa, qui ne figure pas dans le projet de PLU arrêté, et pour laquelle il n'a pas d'éléments de connaissance particuliers, il rappelle qu'il n'y a aucun droit de maintien de la constructibilité de parcelles dans un PLU. La commune aurait beaucoup de mal à justifier cet OAP qui se situe au contour de la centralité secondaire. Le choix de construire dans la centralité principale constitue l'argument principal qui dicte ce projet de révision du PLU. Dans le contexte national de budget contraint, il convient de prendre en considération les coûts engagés par la collectivité pour rendre constructible des terrains (accès, réseaux).

Le Directeur indique qu'il pourrait être intéressant, comme le préconise l'avis du Département de l'Isère, d'afficher plus clairement la proportion de logements sociaux dans les OAP où ils ne sont pas mentionnés. Pour financer du social, au regard de la bonne qualité du logement social en France, il est nécessaire d'avoir recours aux aides. En absence d'aides pour la construction de logements aidés, une OAP qui en prévoit voit difficilement le jour. Trept est classée en zonage c 1 pour bénéficier des aides à la construction.

David Pagnier constate des secteurs constructibles dans la zone d'activité de Courné (existants) qui consomment du foncier agricole au sens de la loi Climat et Résilience. Sans s'opposer à cette extension, il demande que ces consommations apparaissent dans les justifications au regard d'un besoin identifié. Il s'agit là encore de sécuriser le document. Par ailleurs la société MTB traite avec attention les enjeux environnementaux.

Les enjeux liés à l'assainissement et l'eau potable doivent être davantage traités. C'est un manque observable dans de nombreux PLU.

7.3 LO Parvi

Raphaël Quesada, Directeur

En complément de l'avis émis par l'association environnementale Lo Parvi, Raphaël Quesada fait part du projet de Géotour porté par l'exploitant de la carrière. Ce projet, qui prévoit la mise en place de points d'observation (tour d'observation), se situe proche de la carrière et en limite de l'ENS des Grands communaux. Si ce projet de Géotour peut

¹ Le zonage ABC est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'investissement locatif, à l'accession à la propriété, ainsi qu'au PLI et pour la fixation des plafonds de loyers des logements PLS. Source : https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/IMG/pdf/les_aides_financieres_au_logement_edition_2022_cle1836d7.pdf

générer un tourisme local, il existe un risque pour la nature, les pelouses sèches, du fait d'une fréquentation excessive. Des tensions pourraient également voir le jour avec les chasseurs.

Dans ce contexte, Lo Parvi propose un déplacement du parking actuel situé dans les pelouses sèches vers la zone identifiée comme STECAL pour développer du solaire. Une ombrière supporterait les panneaux solaires plutôt que du solaire au sol. L'accès actuel vers le parking, proche de la maison des chasseurs, pourrait ainsi être d'accès limité ce qui réduirait les impacts sur les pelouses sèches.

Raphaël Quesada me fait part également d'une évolution du zonage de l'ENS notamment à proximité de la carrière.

Des parcelles de l'ENS ont été classées Are pour correspondre aux pratiques agricoles et permettre une déclaration à la PAC.

La Communauté de communes va reprendre la compétence des deux autres ENS du territoire. La commune a déjà délibéré récemment, c'est la Communauté de communes des Balcons du Dauphiné qui doit désormais prendre une délibération.

Le captage d'eau potable de la commune n'est pas marqué dans le PLU. Il convient d'anticiper d'éventuels problèmes liés à la qualité de l'eau sur un secteur concerné par de l'agriculture intensive. L'Etat et l'Agence de l'Eau ne donnent pas les moyens au syndicat des eaux de mettre en œuvre avec les agriculteurs des mesures agri-environnementales pour protéger le captage d'eau potable avant qu'il ne soit pollué. L'Etat et l'Agence ne donne des moyens qu'une fois que les sites sont pollués.

Il invite le commissaire enquêteur à prendre contact avec le Syndicat du Catelan en charge de la gestion de l'eau et de l'assainissement.

Raphaël Quesada est satisfait de la reprise des haies à préserver dans la révision du PLU. Il conviendrait d'y annexer une liste des végétaux locaux à privilégier. Interroger par le commissaire enquêteur, il identifie un secteur entre Cozance et Cissieu où une OAP sectoriel permettrait la replantation d'une haie.

Enfin, Raphaël Quesada m'invite à une visite de sites pour observer ces différents points : visite de la zone de parking et projet de Stecal, visite du secteur de haie qui serait potentiellement à implanter, passage le long du périmètre de protection du captage du Pont de Sicard.

7.4 DDT de l'Isère

Monsieur Vincent Benedetti, chargé de mission aménagement territorial et Pierre Jacometti, directeur adjoint aménagement nord-ouest

La DDT considère que le dossier peut être amélioré mais l'économie générale du dossier n'est pas remise en cause.

Pour l'OAP de « Vie de Croze », il est possible de produire plus de logements et ainsi tendre vers les 80% de logements dans la centralité principale, objectif fixé par le SCOT. On retrouve classiquement une densité de 50 logements/ha dans les centre-bourgs anciens. Une augmentation de la densité permet également de diversifier l'offre de logement dont du logement social. Cet OAP contient par ailleurs un nombre limité de logements sociaux ; il convient d'exploiter au mieux ces terrains actuellement agricole. Enfin, le SCOT prévoit la possibilité d'agrandir la centralité principale.

Pour l'ancienne OAP Terréa, la nouvelle proposition de classements des terrains, passage en N, semble un peu raide. La commune aurait dû davantage sécuriser ce point. Il est nécessaire de conserver les parcelles au bord de la route constructible ce qu'a fait la commune. Il s'agit bien d'un contexte urbanisé, proche de la route, le chemin semble constitué une limite. Mais cette opération entraîne une consommation importante de foncier en dehors de la centralité principale.

Monsieur Jacometti considère qu'une opération de densification peut se faire le long de la route en envisageant la démolition du hangar. La commune devrait alors s'interroger sur le classement de la parcelle 1692 pour conserver un potentiel de densification.

Il se demande pourquoi ces parcelles n'ont pas été envisagées pour l'implantation de la caserne de pompier.

Pour la zone de Courné, le commissaire enquêteur relève l'important foncier dont dispose l'entreprise Arc-en-Ciel sur la commune voisine ainsi que les parcelles constructibles sur Trept. Monsieur Jacometti confirme que l'ensemble des parcelles situées au nord-est d'Arc-en-Ciel, dont le projet de déviation routier, devront être comptabilisées dans le bilan des ENAF consommé au titre de la loi Climat et résilience. C'est une question à poser au maître d'ouvrage.

Pour la canalisation Natran, tout comme les périmètres de protection des captages d'eau potable, des enjeux de sécurité publique se posent. A une échelle inférieure au 1/25000^{ème} il convient de ne pas reporter graphiquement les éléments.

Monsieur Jiacometti indique qu'il peut être reporté sur le règlement graphique le périmètre de servitude le plus vaste possible. Par exemple pour le captage d'eau potable, le report du périmètre de protection éloigné.

La mise en place d'un cône de vue, inconstructible, peut constituer une mesure pertinente pour protéger le point de vue depuis le cimetière de Trept avec une servitude non- aedificandi et non-sylvandi sur les parcelles concernées.

Pour le front de carrière, il semble intéressant de définir un tramage particulier tout en conservant ces secteurs.

Dans un mail complémentaire, la DDT de l'Isère ajoute :

« Il serait possible de produire plus de logements sur l'OAP "Carriers", qui prévoit actuellement 10 logements dans le projet. Il serait préférable d'envisager de répartir et d'équilibrer le nombre de logements avec ceux de l'OAP "Vie de Croze", qui en compte 40. Tout en augmentant la densité sur les deux OAP afin de tendre vers les 80% de logements dans la centralité principale ».

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Trept et Modification du Périmètre Délimité des Abords (PDA) du Château de la Poype de Serrières

Commune de Trept (Isère)



Procès-Verbal de synthèse, mémoire en réponse de la commune

Enquête du 16 octobre au 21 novembre 2025

Fait le 29 novembre 2025 par Marc-Jérôme Hassid, réponse adressée par la commune le 18 novembre 2025

8.Observations du public, réponses du maître d'ouvrage, avis du commissaire enquêteur

Note : le commissaire enquêteur a incorporé le Procès-Verbal de synthèse, la réponse du maître d'ouvrage ainsi que les réponses du c.e. à la suite de son rapport ce qui permet notamment de disposer d'un unique sommaire et d'une pagination en continue.

La commune a donné son accord lors de la rencontre du Samedi 29 novembre et a apporté ses réponses directement dans le document texte transmis par le c.e.

Le procès-verbal de synthèse est constitué de trois parties. La première partie dresse la synthèse des observations du public émises durant la période du 16 octobre au 21 novembre 2025, la deuxième partie restitue l'audition du propriétaire du château de Trept conformément à la réglementation, enfin la troisième partie comprend les questions émises par le commissaire enquêteur.

Il est attendu que le maître d'ouvrage apporte des réponses aux observations et questions contenues dans ces trois parties.

Par souci de synthèse et facilité de lecture pour le public, le commissaire enquêteur a regroupé les observations (orale, registre papier, courrier, document, mail) exprimées par une même personne (les mêmes personnes) sous une unique observation. **Les contributions sont examinées par ordre alphabétique du nom des personnes (de A à Z).**

Le commissaire enquêteur a en priorité retranscrit les écrits du public (registre papier, documents annexés et mail) complétés des notes issues des observations orales. Les contributions qui suivent sont restituées le plus fidèlement possibles. Seul l'avis encadré du commissaire enquêteur l'engage.

8.1 Observations : aspects quantitatifs

L'ensemble des observations sont numérotées et reportées dans le tableau qui suit. Lorsque deux ou plusieurs personnes déposent une observation, cela ne compte que pour une seule observation.

Il est à noter que **le mail n°7 de Madame Evelyne Charbon n'a pas été mis en ligne sur le site internet de la commune et n'a pas été retranscrit dans le présent rapport en**

raison des propos tenus dans cette observation. Décision du commissaire enquêteur après un échange avec la commune de Trept².

Au total, **42 personnes se sont exprimées lors de l'enquête publique à travers 64 observations écrites ou orales.**

Le commissaire enquêteur ne dresse pas de statistique des avis favorables ou défavorables au projet de révision de PLU et de création du PDA. Cependant, quelques enseignements sont à relever :

- Il n'y a pas ou peu d'observation défavorable à l'intégralité du projet de révision du PLU
- Une majorité d'observations porte sur des demandes d'ouverture à l'urbanisation ou de vérification/maintien de parcelles en zone constructible (U) par des particuliers (dont l'OAP Terréa par les propriétaires de ces parcelles ainsi que trois personnes qui soutiennent le projet)
- Ou à une opposition d'urbanisation sur des secteurs bien délimités faisant l'objet de densification (3 oppositions à l'OAP Terréa, 5 oppositions à l'OAP Vie de Croze)
- Les observations abordant des thématiques soucieuses du bien collectif ou de portées plus globales sont l'expression de structures (ACCA, Groupe Saint-Hilaire, Lo Parvi) ainsi que quelques habitants (Monsieur Beumier notamment)
- Peu d'observations concernant le Périmètre Délimité des Abords du Château de Serrières mais des observations issues de la zone pavillonnaire située à l'ouest.

Tableau de retranscription de l'ensemble des observations reçues :

N° Observation	Nom	Secteur / type de demande
Permanence du Samedi 25 octobre		
Orale n°1	MM. Christophe, Patrick et Didier Lance	Parcelles
Orale n°2	Mme Orjollet	Parcelles
Orale n°3	MM. Bernard et Serge Gouvernayre	OAP Terréa
Orale n°4	MM. Blanchard	OAP Vie de Croze

² "Cette observation a été modérée comme l'autorise la loi n° 2004-575 du 21 juin 2004 pour la confiance dans l'économie numérique qui précise que les observations jugées par le modérateur à caractère manifestement illicite seront automatiquement rendues inaccessibles.

Ainsi les propos :

- portant atteinte au respect des bonnes mœurs, à l'ordre public, aux lois et réglementations en vigueur, aux droits d'autrui,
- diffamatoires envers des tiers ou en cas d'usurpation d'identité,
- violents ou incitant à la violence, injurieux, obscènes, offensants, discriminatoires, racistes ou xénophobes, pornographiques, pédophiles, révisionnistes ou négationnistes.
- contenant des informations personnelles concernant des tiers, des contenus commerciaux ou publicitaires, des marques déposées ou des éléments ne respectant pas la propriété intellectuelle pourront être rendus inaccessibles par le modérateur.

Permanence du Samedi 7 novembre		
Orale n°5	MM. Patrice et Pepito Baillet	Parcelles
Orale n°6	M. Bernard Juppé	OAP Terréa, Parcelles
Orale n°7	MM. Calogéro Insalaco et Véra Ohannessian	Parcelles
Orale n°8	Mme Stéphanie Iadecola	OAP Vie de Croze
Orale n°9	Mme Michèle Vidon	Parcelles
Orale n°10	M. Bernard Gouvernayre (2) ³	OAP Terréa
Orale n°11	M. Duarte	Parcelles
Permanence du Jeudi 13 novembre		
Orale n°12	M. William Giuntini	OAP Terréa
Orale n°13	MM. Bernard Gouvernayre (3) et Sylvie Drogoz	OAP Terréa
Orale n°14	Mme Hélène Ghisalberti	Parcelles
Orale n°15	MM. Juppé (2)	Parcelles
Orale n°16	M. Xavier Combes, groupe Saint-Hilaire	Carrière
Orale n°17	Mme Amélie Maronne	
Orale n°18	M. Jean-Luc Allègre	OAP Terréa
Permanence du Vendredi 21 novembre		
Orale n°19	MM. Angelo et Catherine Emanuele	Parcelles
Orale n°20	MM. Patrice Gros et Gilles Carrier, ACCA	Bâtiment
Orale n°21	M. William Beumier	Proposition Clôtures
Orale n°22	M. Benour	Parcelles
Orale n°23	M. Marcel Gauthier	Parcelles
Orale n°24	MM. Antier	Parcelles
Orale n°25	M. Vincent Toneghin	Parcelles
Mail 1	MM. Antier (2) + 1 pièce jointe	Parcelle
Mail 2	M. Jacques Roybin	Parcelles
Mail 3	Mme Michèle Vidon (2)	Parcelle
Mail 4	Mr et Mme Duarte (2) + 1 pièce jointe et photos	Parcelle
Mail 5	Mme Anne-Marie Viallard + 1 pièce jointe	OAP Vie de Croze
Mail 6	Mme Marie-Laure Orjollet (2)	Parcelles
Mail 7	Mme Evelyne Charbon	
Mail 8	M. William Beumier (2) + 1 pièce jointe	Propositions clôtures
Papier 1	MM. Christophe, Patrick et Didier Lance (2) + 1 courrier	Parcelles
Papier 2	MM. Bernard et Serge Gouvernayre (4) + 1 mémoire et annexes	OAP Terréa
Papier 3	MM. Blanchard (2)	OAP Vie de Croze
Papier 4	MM. Patrice et Pepito Baillet (2) + 1 carte	Parcelles
Papier 5	Mme Stéphanie Iadecola (2)	OAP Vie de Croze

³ Le numéro correspond au nombre d'observations déposées par une même personne ou groupe de personne. Ainsi la famille Gouvernayre a déposé 6 observations au total.

Papier 6	MM. Calogéro Insalaco et Véra Ohannessian (2) + 1 courrier et annexe	Parcelles
Papier 7	Mme Michèle Vidon (3) + plan cadastral	Parcelles
Papier 8	M. Bernard Gouvernayre (5)	OAP Terréa
Papier 9	Mme Hélène Ghisalberti (2)	Parcelles
Papier 10	MM. Juppet (3)	Parcelles
Papier 11	M. Xavier Combes, Groupe Saint-Hilaire (2) + 1 document	Carrière
Papier 12	Mme Amélie Maronne (2)	
Papier 13	M. Jean-Luc Allègre (2)	OAP Terréa
Papier 14	M. Bernard Gouvernayre (6)	OAP Terréa
Papier 15	MM. Juppet (4) courrier et carte	Parcelles
Papier 16	MM. Angelo et Catherine Emanuele (2)	Parcelles
Papier 17	MM. Patrice Gros et Gilles Carrier, ACCA (2)	Bâtiment, OAP Terréa, salle des fêtes
Papier 18	Mme Benour (2)	Parcelles
Papier 19	M. Marcel Gauthier (2)	Parcelles
Papier 20	MM. Antier (3)	Parcelles
Papier 21	M. William Beumier (3) extraits règlements	Propositions clôtures
Marché 1	Mme Bouhana	Densification, OAP Vie de Croze
Marché 2	Anonyme	Densification
Marché 3	Anonyme	PDA Château de Serrières
Marché 4	Anonyme	PDA Château de Serrières
Marché 5	M. Reynaud-Dulaurier	PDA Château de Serrières, parcelles
Marché 6	M. Insalaco (3)	Parcelles
Marché 7	MM. Duarte (3)	Parcelles
Marché 8	Mme Drogoz et M. Gouvernayre (6)	OAP Terréa
Marché 9	MM. Blanchard (3)	OAP Vie de Croze
Marché 10	M. Beumier (3)	Hauteur des haies

8.2 Point d'information, marché de Trept, Jeudi 16 octobre

8.2.1 Données quantitatives

15 personnes ont été sensibilisées à la tenue de l'enquête publique selon une durée plus ou moins importante :

- 4 personnes ont montré de la curiosité du fait de la présence du stand mais n'ont pas souhaité prolonger l'échange au-delà de quelques minutes

- 3 personnes ont montré de la curiosité du fait de la présence du stand et ont fait des commentaires au commissaire enquêteur
- 8 personnes étaient venues spécifiquement sur le marché pour rencontrer le commissaire enquêteur.

Ainsi, la moitié des personnes était informée de la tenue du stand d'information, l'autre moitié ne l'était pas (présence par hasard).

8.2.2 Analyse générale des observations

- Personnes présentes par hasard

Ces personnes portent un regard général sur le projet de révision du PLU, sans en connaître le contenu, et font part de remarques sur l'évolution de la commune.

Ainsi Madame Bouhana et une personne souhaitant garder l'anonymat s'inquiètent de la densification du centre bourg :

« Il faut respirer, pourquoi concentrer encore ? », « des lotissements serrés à bas coût avec des personnes qui ne disposent pas de l'âme de la commune » Madame Bouhana

« Ça n'arrête pas de construire, ça suffit ! », « Route de la gare, une petite maison a été construite sur 100 m² ; la voisine a perdu sa vue. On est bien comme ça avec 2200 habitants » Anonyme

Le projet d'OAP de la Vie de Croze en particulier fait l'objet de réaction de désapprobation. La réhabilitation de maisons fermées est proposée comme alternative à de nouvelles constructions.

Madame Bouhana fait part de craintes liées à la vitesse excessive dans la traversée du village, la peur de perdre le patrimoine et les nuisances générées par la carrière.

Deux autres personnes, souhaitant garder l'anonymat, s'émeuvent de l'ouverture à la construction au regard du projet de PDA du Château de Serrières. Le commissaire enquêteur informe qu'il ne s'agit pas d'ouvrir à la construction mais de redéfinir le périmètre de délimitation des abords du château et de ses modalités.

Monsieur Reynaud-Dulaurier, ancien maire de la commune, prend connaissance de l'évolution du Périmètre Délimité des Abords du Château, étant lui-même riverain de ce secteur.

Il est à noter qu'une personne locataire depuis 8 ans ne se considère pas comme légitime pour donner son avis.

Ces personnes, pour l'essentiel, n'ont pas prévu de déposer d'observations⁴.

- Personnes venues spécifiquement rencontrées le commissaire enquêteur

Ces personnes viennent majoritairement pour évoquer leur situation personnelle au regard de l'évolution du PLU et prévoient de déposer une observation :

- Monsieur Insalaco⁵ considère la parcelle 2093 dont il est le propriétaire comme une dent creuse ; il souhaite que cette parcelle soit ouverte à la construction
- Monsieur et Madame Duarte⁶, propriétaire de la parcelle 0940, souhaite son ouverture à l'urbanisation.

Ceci concerne également des projets de plus grande dimension dont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi :

- Mme Drogoz et M. Gouvernayre⁷, qui représentent leurs parents, ne comprennent pas pourquoi une ancienne OAP a été déclassée en zone naturelle ; ces parcelles, dépolluées et disposant d'un arrêté préfectoral contenant des réserves d'utilité publique, sont aptes à accueillir des constructions.
- MM. Blanchard⁸ sont surpris de constater que pour l'OAP Vie de Croze, seule une petite parcelle, dont ils sont les propriétaires, est non constructible. Ils considèrent que construire dans ce secteur comporte des risques au regard de la circulation routière sur la départementale. Ils indiquent qu'ils feront appel au Tribunal Administratif.

Enfin, M. Beumier⁹ porte un regard général sur le PLU. Il considère qu'il est plutôt bien fait avec cependant un point spécifique : le respect de la hauteur maximale des haies de 1m80, notamment pour la séparation des propriétés, n'est souvent pas respecté. Il s'interroge sur l'application de la réglementation.

8.3 Observations et réponses

8.3.1 Observation de M. Jean-Luc Allegre

Observation orale n°18 ; observation registre papier n°13
Lieu : Chemin de la Fourmi

⁴ Ces sept personnes n'ont a priori pas déposé d'observations par la suite (il était difficile de le vérifier pour les personnes souhaitant garder l'anonymat).

⁵ Cf : Observations de M. Calogéro Insalaco et Mme Véra Ohannessian p.95

⁶ Cf : Observations de MM. Thomas et Nathalie Duarte p.79

⁷ Cf : Observations de MM. Serge, Bernard Gouvernayre, et et Mme Drogoz p.89

⁸ Cf : Observations de MM. Blanchard p.66

⁹ Cf : Observations de M. William Beumier p.63

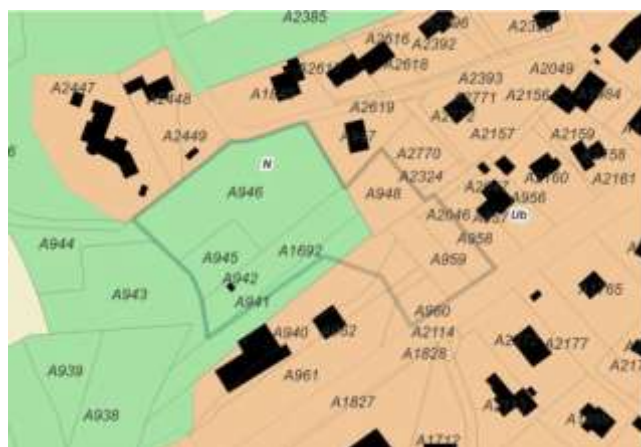
Monsieur Allègre fait part de *problématique de circulation chemin de la Fourmi*.

Concernant l'OAP Terréa, l'aménagement prévu paraît un peu loin du centre. Il serait intéressant de conserver une zone verte à cet endroit, proche des « communaux ».

Il indique au commissaire enquêteur qu'il serait bien tranquille sans ces terrains constructibles mais il doit considérer la société. Ainsi, il mentionne que le logement est une vraie problématique pour le territoire. Les jeunes ne peuvent pas se loger et doivent faire des dizaines de kilomètres en voiture entre leur lieu de travail et leur habitat.

Réponse de la collectivité :

L'OAP Terréa, actuellement inscrite au PLU en vigueur et située en dehors de l'enveloppe principale de la commune, n'est pas reconduite dans la révision du PLU. Cette décision s'explique par la nécessité de garantir la compatibilité du PLU avec le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné, cadre de référence en matière de développement. Ce dernier fixe notamment que 80 % des futurs logements soient réalisés au sein de la centralité principale, dont la définition et le périmètre sont précisés dans le rapport de présentation (se reporter au volet « justification des choix retenus », qui sera ajusté suite à l'évolution du périmètre de centralité ; voir les explications complémentaires à l'observation 10.4.4. OAP Carriers et équilibre des OAP). L'ancien secteur concerné par l'OAP est ainsi reclassé en zones N et Ub dans le projet de PLU.



Résilience. Un projet de lotissement de 11 lots individuels sur un terrain de 8000m², situé en dehors du tissu urbain existant, contribuerait directement à l'artificialisation de sols naturels, en contradiction avec cet objectif.

- Il ne permettrait pas d'atteindre les objectifs de logements sociaux mentionnés dans le PADD. Celui-ci souligne la nécessité de diversifier l'offre de logements conformément au SCoT et au PLH - en particulier avec un objectif de 6 % de logements locatifs sociaux d'ici 2040. L'opération d'accession à la propriété envisagée ne contribuait pas à cet objectif de mixité, alors que la production de logements sociaux demeure un enjeu de solidarité territoriale inscrit dans les documents de planification supracommunale avec lesquels le PLU en révision doit être compatible.
- Enfin, il risquait de dénaturer les paysages caractéristiques de la commune et impacter la richesse écologique en consommant des espaces de nature ordinaire.

Le SCoT impose, en outre, une production immobilière centrée sur la « centralité » communale, avec une répartition équilibrée des formes urbaines : 40 % en habitat groupé ou intermédiaire, 40 % en individuel et 20 % en collectif. Cette organisation vise à diversifier les formes d'habitat et permettre différents parcours résidentiels. Le SCoT fixe également une densité moyenne minimale de 24 logements/ha (15 logements minimum à l'hectare pour l'habitat individuel pur). Or, le secteur OAP Terréa, distante du bourg et de ses services, ne permettrait ni d'atteindre ces objectifs, ni de mobiliser prioritairement le potentiel de densification existant (dents creuses, divisions parcellaires et renouvellement urbain). De plus, le projet de création d'un lotissement traditionnel de 11 lots individuels ne répondrait qu'à une typologie, contrevenant ainsi aux objectifs municipaux de diversification (intermédiaire, petit collectif, etc.).

En résumé, la non-reconduction de l'OAP Terréa s'explique par son incompatibilité avec les orientations réglementaires et stratégiques du SCoT et du PADD, tant en cohérence territoriale qu'en exigences concrètes de sobriété foncière et de diversification de l'habitat.

Analyse et avis du Commissaire enquêteur : je prends bonne note des principaux arguments justifiant la suppression de l'OAP Terréa par la commune notamment la distance de l'OAP avec le centre-bourg, le manque de densification du projet et donc l'incompatibilité du projet avec le SCOT et le PADD.

Je n'avais pas connaissance d'un projet de 11 lots individuels, la famille Gouvernayre annonçant pour sa part 17 logements. Ce chiffre de 17 logements reste insuffisant au regard des objectifs fixés par le SCOT et le PADD.

La commune indique que cet OAP « *pourrait compromettre l'atteinte de réduction de consommation de foncier (...) et risquerait de dénaturer les paysages caractéristiques de*

la commune et impacter la richesse écologique en consommant des espaces de nature ordinaire ». Cet argument est moins recevable. La commune semble ignorer qu'il s'agit d'une ancienne friche industrielle, remise en état, faisant l'objet de servitude. Si ce terrain peut être assimilé à de la nature ordinaire, le risque d'atteinte au paysage et à la richesse écologique semble bien mince aujourd'hui.

La commune doit effectivement s'assurer de la réduction de la consommation de foncier au final, il s'agit aussi d'un arbitrage entre les différents projets.

Je donne mon avis dans l'analyse du chapitre 8.3.14. Observations de MM. Serge, Bernard Gouvernayre, et Mme Sylvie Drogoz, p.89.

8.3.2 Observations de MM. Antier

*Observation mail n°1 ; Observation orale n°24 ; observation registre papier n°20
Lieu : chemin du Moulin*

« Nous avons pour projet d'étendre notre maison pour pouvoir construire un garage afin de sécuriser nos voitures (entre autres). Nous sommes venus consulter en mairie et lors de ce RDV, nous avons appris que notre terrain, où notre maison est implantée, parcelle n° 875 sur le plan, n'est pas constructible.

Selon les informations communiquées, nous aurions 3m de large au bout de notre maison (représenté par le rectangle jaune sur ma PJ) mais cela ne suffit pas pour faire un garage fonctionnel, nous aurions besoin de 6m le long de la maison -cf rectangle jaune.

Nous aimerions donc que ce nouveau PLU puisse étendre la zone constructible de notre terrain pour pouvoir l'exploiter pour "gagner" en confort et en sécurité.

Je mets en copie de ce mail les copies d'écran de nos parcelles dont nous sommes propriétaires à savoir : 875/861/859/655 ».

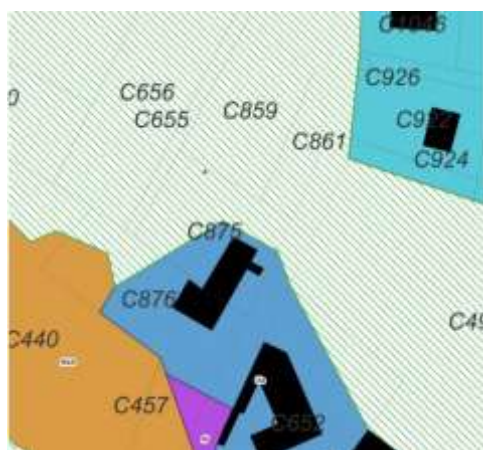




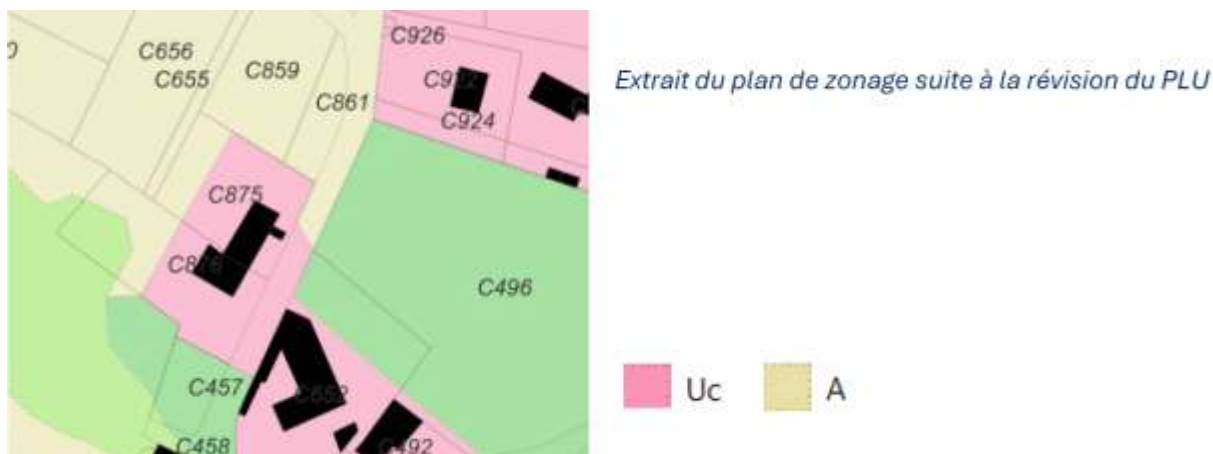
Lors de la permanence du Vendredi 21 novembre, le commissaire enquêteur informe Monsieur et Madame Antier que la parcelle C875 est constructible. Il souhaite la confirmation de cette évolution favorable par rapport au PLU précédent : « *Nous aimerions la validation du fait que notre terrain parcelle A875 est constructible pour y apporter un garage contre notre maison pour notre sécurité* ».

Réponse de la collectivité :

Suite à la révision du PLU, la parcelle C n°875 est en partie classée en zone Uc et en partie classée en zone agricole (A) (sur l'arrière de la parcelle). La construction d'un garage mitoyen à la maison principale sera possible. Pour rappel, il est précisé dans le règlement qu'en zone Uc, sont autorisées les constructions à usage d'annexe lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 50m² d'emprise au sol.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Analyse et avis du Commissaire enquêteur :

Je prends bonne note de l'avis de la commune.

Pour mémoire, ces parcelles se situent dans le Périmètre Délimité des Abords du Château de Trept, dont le périmètre est revu à l'issue de cette enquête publique.

J'invite les propriétaires à se reporter notamment au *Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères* créé à l'occasion de la révision du PLU notamment en ce qui concerne la création d'annexe.

8.3.3 Observations de MM. Patrice et Pepito Baillet

Observation orale n°5 ; observation registre papier n°4

Lieu : chemin des jardins

« Monsieur le Commissaire enquêteur, nous souhaitons porter à votre attention nos observations concernant le projet de reclassement de notre terrain, situé chemin des jardin Trept, Référence cadastrale 0262 – 0263 – 0264. Actuellement classé constructible et dont une partie acquise comme tel il y a moins de 2 ans !

Ce terrain est :

- Entièrement viabilisé (raccordement eau, électricité, assainissement)
- Est enclavé entre plusieurs parcelles bâties
- Se situe dans un secteur déjà pourvu de toutes les commodités, en hypercentre.

Son classement en zone naturelle nous paraît donc incohérent avec la viabilité du terrain et du quartier.

Par ailleurs, Monsieur le Maire nous a indiqué qu'il s'agissait probablement d'une erreur technique liée au logiciel de cartographie. Nous demandons en conséquence le maintien du caractère constructible de ces parcelles conformément à sa situation actuelle et à

Lors de la permanence, le commissaire enquêteur et Monsieur et Madame Baillet observent la carte et constatent un renforcement de la zone N dans la zone Ua-c pour une partie des parcelles D262 et D263.

Réponse de la collectivité :

Comme le souligne les pétitionnaires, le terrain est effectivement enclavé et ne dispose pas d'accès direct. Ces parcelles constituent des fonds de parcelles bâties, faisant office de jardins aux constructions attenantes, c'est pourquoi il a été proposé de les reclasser en zone N, au regard :

- Des limitations de consommation foncière
- Du potentiel de densification de ces parcelles qui ne permettent pas de réalisation de programme mixte
- De l'accessibilité de ces parcelles

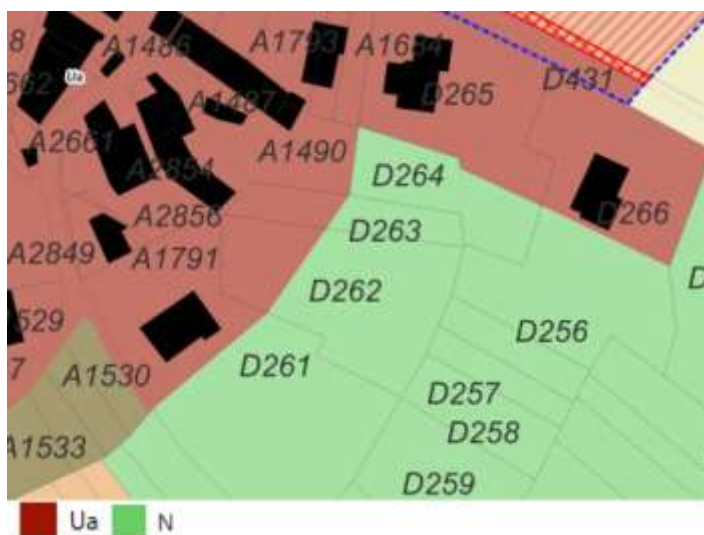
Compte tenu de l'enclavement des parcelles D n°262 et 263, la commune accepte le maintien de leur constructibilité sur la partie ouest.

Le zonage de la parcelle D n°264 sera maintenu en zone naturelle (N), pour une question d'équité.

Pour rappel, en zone naturelle (N), les constructions d'habitations existantes peuvent évoluer, il y a la possibilité de réaliser des extensions et des annexes (dont piscine) sous conditions.



Extrait du plan de zonage suite à la prise en compte de la remarque



Analyse et avis du Commissaire enquêteur :

Le choix initial de la commune de classer ces parcelles en zone N pouvait se justifier.

La commune propose finalement un bon compromis qui permet de maintenir la partie ouest des parcelles D262 et D263, nouvellement acquises par ces propriétaires, constructibles, tandis que la parcelle D264 est placée en zone N. La partie ouest des parcelles D262 et D263 est largement suffisante pour construire une habitation. Je conforte la commune dans ce nouveau zonage.

8.3.4 Observation de Mme Benour

Observation orale n°22 et observation registre papier n°18

Lieu : OAP Terréa

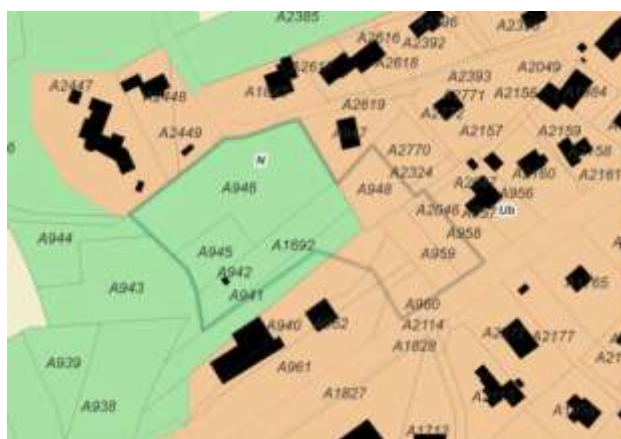
Madame Benour est propriétaire des parcelles 943 et 944 proche de l'OAP Terréa d'une part, D260 d'autre part. Elle souhaite que ces parcelles deviennent constructibles.

Si le lotissement des Gouvernayre est acté, elle souhaite que les parcelles 943 et 944 soient rendues constructibles.

Par ailleurs, Madame Benour suit la construction des EPR. Les communes devront mettre à disposition des logements. Trept est concerné.

Réponse de la collectivité :

L'OAP Terréa présente dans le PLU en vigueur n'est pas reconduite dans la révision du PLU. Cet ancien secteur d'OAP est classé en zone N et Ub dans le prochain PLU (voir explications complémentaires observation 8.3.1).



Périmètre de l'OAP Terréa non reconduite et extrait du plan de zonage suite à la révision du PLU

Les parcelles A n°943 et A n°944 sont classées en zone naturelle (N) dans le PLU en vigueur. Suite à la révision du PLU, le zonage de ces parcelles n'a pas évolué.

Les parcelles A n°943 et A n°944 sont situées en dehors de l'enveloppe principale ou secondaire – lieux de développement des prochaines années. En effet, il est rappelé que le PLU doit obligatoirement être compatible avec le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné. Ce document constitue le cadre de référence en matière de développement. Il fixe notamment que 80% des logements du futur PLU doivent être réalisés au sein de la centralité principale. Cette dernière a fait l'objet d'une définition et d'une délimitation dans le rapport de présentation (se reporter au volet « justification des choix retenus », qui sera ajusté suite à l'évolution du périmètre de centralité ; voir les explications complémentaires à l'observation 10.4.4). L'ouverture à l'urbanisation des parcelles A n°943 et A n°944 ne sera pas possible.

Également, la parcelle D n°260 est classée en zone naturelle (N) dans le PLU en vigueur. Suite à la révision du PLU, le zonage de cette parcelle n'a pas évolué.

La parcelle D n°260 est située en dehors de l'enveloppe principale ou secondaire – lieux de développement des prochaines années. Aussi, en compatibilité avec le SCoT, il ne peut être rendu constructible la parcelle D n°260.

Analyse et avis du Commissaire enquêteur :

Cette observation n'appelle pas de commentaire complémentaire de ma part. Je conforte la commune dans ses justifications.

8.3.5 Observations de M. William Beumier

Observation orale n°21 et dépôt de documents, observation mail n°8 et 1 pièce jointe

Lieu : toute la commune

Suite à sa venue sur le marché de Trept, Monsieur Beumier vient rencontrer le commissaire enquêteur pour lui faire part d'observations et de propositions pour le point qui concerne les clôtures. Il considère que certaines clôtures sont inesthétiques, limites la lumière, que ce soit pour celles donnant sur la voie publique à celles comprises entre propriétés.

Sur la base de l'examen du règlement graphique il pose plusieurs questions :

- « Pourquoi la hauteur du mur bahut est-elle différente pour UA et les autres zones UB, UC, UD, UI Pages 28,41,54,66 ?
- Demande que soit ajouté « haies taillées » à haie vive (voir PLU 2003)
- Demande que les règles du nuancier page 165 de l'annexe 6 soit ajoutées dans les dispositions applicables aux clôtures de chaque zone notamment « les murets en moellons doivent également être recouverts d'enduits ». Monsieur Beumier précise que l'on observe dans le village des murets en moellons particulièrement inesthétiques. Le nuancier constitue un point intéressant.
- Pages 112 et 127 : incohérence pour les hauteurs entre le texte et le schéma des murs bahuts. Pourquoi montrer ce qui ressemble à un mur d'une hauteur de 1m80? On pourrait inclure ces dessins pour les autres zones.
- Page 133 Incohérence : un mur en dur (pierre ou moellon) n'est pas un dispositif ajouré. Faut-il interdire les murs sauf lorsqu'ils existent en pierre ou en palis ?

Monsieur Beumier fait des propositions d'évolution du règlement graphique :

« Clôtures – proposition de texte pour les zones UA, UB, UC du règlement

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures participent à la composition du paysage. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix

des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la construction.

Les clôtures doivent être de conception simple.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale

Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et la construction principale (matériaux, couleurs, dimensions...).

Les murs de clôture en pierre et en palis devront être sauvegardés.

Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- soit d'une haie vive **ou taillée**, de préférence d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale **de 1,80 m**,
- soit d'un mur bahut **en pierres ou moellons enduits de 1,20 m** maximum, surmonté d'un dispositif à claire-voie, en matériaux naturels ou en serrurerie (grille), de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive **ou taillée**. La hauteur totale du dispositif n'excèdera pas **1,80 m**.
- soit d'un mur en **palis**, pierre ou **moellons enduits** avec couverture d'une hauteur maximum **de 1,60m**. Une hauteur supérieure peut être autorisée si le mur de clôture se raccorde à un mur existant sans dépasser la hauteur de ce dernier.
- **Les modèles uniformisés, en PVC, en panneaux de béton ou en matériaux discordants avec l'architecture locale ne sont pas autorisés.**

~~Les clôtures sur limite séparative ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,80m. pourront être constituées :~~

- soit d'une haie vive **ou taillée**, de préférence d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale **de 1,80 m**,
- soit d'un mur **bahut en pierres ou enduit de 60cm** maximum, surmonté d'un dispositif à claire-voie, en matériaux naturels ~~ou en serrurerie (grille)~~, de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive **ou taillée**. La hauteur totale du dispositif n'excèdera **pas 1,80 m**.
- soit d'un mur **en palis**, en pierre **ou moellons enduits** avec couverture d'une hauteur maximum **de 1,2 m 1,60m** ~~Une hauteur supérieure peut être autorisée si le mur de clôture se raccorde à un mur existant sans dépasser la hauteur de ce dernier.~~
- **Les modèles uniformisés, en PVC, en panneaux de béton ou en matériaux discordants avec l'architecture locale ne sont pas autorisés.**

On pourrait inclure des dessins similaires à ceux de la page 112.

Tout type de pare-vue plaqué contre la clôture est interdit pour les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques ».

Monsieur Beumier rappelle des éléments du Plan d'Occupation des Sols de Trept de 2003. La hauteur maximale des clôtures était de 1,50 mètres. Les « éléments en béton moulé dits « décoratifs » sont strictement interdits » et « Aucun mûr de clôture résultant d'un soutènement et surmonté d'un muret ou grillage ne sera supérieur à 1,50 mètres. La différence de niveau sera traitée à l'intérieur de la parcelle par un modèle de terrains ou terrasses successives ».

Réponse de la collectivité :

Les incohérences entre les hauteurs dans le texte et sur les schémas seront corrigées.

Les remarques formulées sont prises en comptes et adaptées comme suit (les éléments ajoutés sont surlignés en jaune) :

Pour les zones UA, UB, UC du règlement :

« Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures participent à la composition du paysage. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la construction.

Les clôtures doivent être de conception simple.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et la construction principale (matériaux, couleurs, dimensions...).

Les murs de clôture en pierre et en palis devront être sauvegardés.

Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- Soit d'une haie vive **ou taillée**, de préférence d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- Soit d'un mur bahut **en pierres ou matériaux enduits** de **minimum 0.60 m** et de maximum 1,20 m, **avec couverture** surmonté d'un dispositif à claire-voie, en matériaux naturels ou en serrurerie (grille), de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive **ou taillée**. La hauteur totale du dispositif n'excèdera pas 1,80 m.
- Soit d'un mur en **palis**, pierre ou **matériaux enduits** avec couverture d'une hauteur maximum de 1,60m. Une hauteur supérieure peut être autorisée si le mur de clôture se raccorde à un mur existant sans dépasser la hauteur de ce dernier.
- **Les modèles uniformisés, en PVC, en panneaux de béton ou les matériaux discordants avec l'architecture locale ne sont pas autorisés.**

Les clôtures sur limite séparative pourront être constituées :

- **Soit de matériaux type moellons qui devront être enduits dans leur entièreté et d'une hauteur maximale de 1,80m,**
- Soit d'une haie vive **ou taillée**, de préférence d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- Soit d'un mur **bahut en pierres ou enduit de 60cm maximum**, surmonté d'un dispositif à claire-voie, en matériaux naturels, de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive **ou taillée**. La hauteur totale du dispositif n'excèdera pas 1,80 m.
- Soit d'un mur **en palis**, en pierre **ou matériaux enduits** avec couverture d'une hauteur maximum de 1,2 m.
- **Les modèles uniformisés, en PVC, en panneaux de béton ou en matériaux discordants avec l'architecture locale ne sont pas autorisés.**

Tout type de pare-vue plaqué contre la clôture est interdit pour les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques ».

Par ailleurs, l'ajout de schémas n'est pas envisagé.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

De nombreux éléments proposés par Monsieur Beumer sont repris par la commune. Pour les clôtures sur limite séparative, je ne retiens pas l'insertion proposée par la commune « Soit de matériaux type moellons qui devront être enduits dans leur entièreté et d'une hauteur maximale de 1m80 ».

8.3.6 Observations de MM. Blanchard

Observation orale n°4 ; observation registre papier n°3

Lieu : OAP Vie de Croze

« De plus la zone Terrea¹⁰, actuellement en OAP, est beaucoup moins dangereuse, d'où notre étonnement à vouloir construire sur une zone agricole non aménagée et dangereuse ».

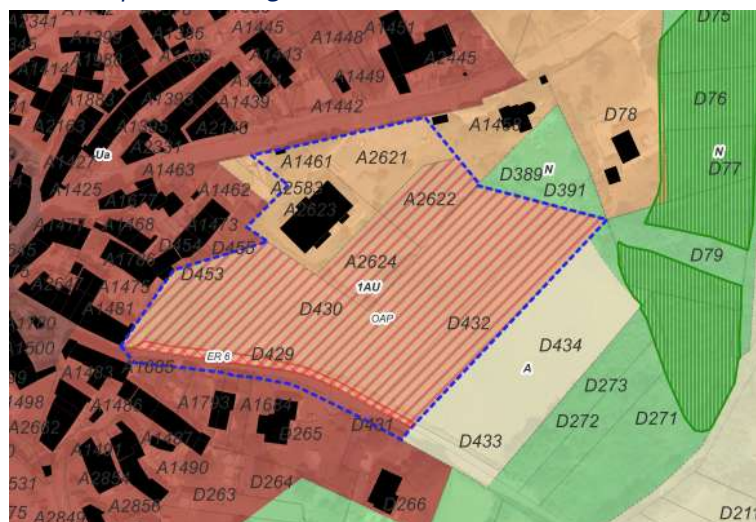
Le secteur de l'OAP Vie de Croze a été choisi du fait de sa proximité directe du cœur de bourg et de ses commerces et services, à 350 mètres de la mairie et à 550 mètres de l'école. Elle n'est par ailleurs pas déclarée à la PAC en tant que parcelle agricole.

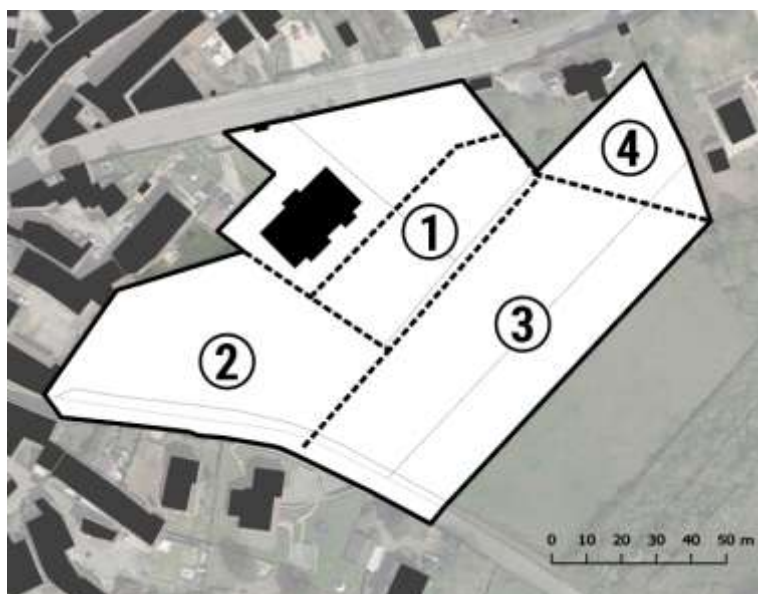
¹⁰ Note du commissaire enquêteur : il s'agit de l'OAP Terrea de la famille Gouvernayre.

Concernant les parcelles D n°389 et D n°391, qui seraient enclavées en l'absence d'évolution du zonage, la commune considère pertinent de les intégrer à l'OAP Vie de Croze, via la création d'un phasage indépendant (n°4) (voir ci-dessous). L'intégration de ces parcelles dans l'OAP a vocation d'éviter la création d'habitations sur des parcelles disposant d'un accès difficile. La constructibilité de ces parcelles dépendra de la réalisation effective de la voirie prévue dans l'OAP.

Les éléments relatifs à l'OAP Vie de Croze seront modifiés. La superficie de la zone à urbaniser passera de 0,94 ha à 1,05 ha et le nombre de logements augmentera, passant de 40 à 44 logements, pour une densité équivalente de 42 logements par hectare.

Extrait du plan de zonage suite à la révision du PLU





Le schéma de principe suite à la prise en compte de la remarque



Légende

Périmètre du site

Mobilités

Circulation automobile

Accès au site

Liaison douce à créer

Espace de stationnement de préférence végétalisé et mutualisé

Stationnement mutualisé pour vélo

Nature et paysage

Frange paysagère à créer ou à conserver

Aménagement paysager

Opération

Implantation des bâtiments devant s'inscrire dans la centralité

Petit collectif

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Je me suis rendu sur ce site à plusieurs reprises. Il s'agit de parcelles agricole (parcelles fauchées a priori) qui sont en contact direct avec un secteur naturel et forestier intéressant, dont un espace boisé classé. Ces parcelles, orientées vers l'est, profitent d'une vue remarquable sur le Mont-Blanc et la Dent du chat. La rue de la Vie de Croze est particulièrement calme, avec un nombre très limité de véhicule circulant sur cet axe ; cette rue permet la liaison avec la voie verte qui devrait être mise en valeur prochainement. Une rumeur émane de la route de Morestel, au trafic nettement plus important, sans qu'elle ne soit visible.

La commune justifie l'implantation d'une OAP sur ce secteur du fait de sa proximité avec le centre-bourg, point à laquelle j'adhère ; le positionnement d'une OAP sur ce site doit permettre de limiter les déplacements en voiture pour accéder aux commerces, écoles. La réalisation d'un premier bâtiment (SEMCODA) donne un aperçu de l'opération de densification prévue sur site (voir dossier OAP). La densification prévue sur l'OAP Vie de Croze est assez similaire au niveau de densité observé dans le centre-bourg (photo ci-dessous issue de google earth).



Concernant la circulation routière, argument principal d'opposition au projet, je considère que la mise en sens unique de la circulation de la vie de Croze constitue une solution opportune. La proposition d'absence de liaison entre la route de Morestel et la rue de la Vie de Croze est étudiée dans le chapitre 8.3.22. Observation de Mme Anne-Marie Viallard, p.108.

La non ouverture à la construction (zone U) des parcelles D389 et D391 du projet de révision de PLU peut se justifier pour des difficultés d'accessibilité (voirie). Dans son mémoire en réponse, la commune intègre finalement ces parcelles dans l'OAP Vie de Croze.

Avis final : l'OAP de la Vie de Croze se situe à proximité immédiate du centre-bourg. Son positionnement est en compatibilité avec le SCOT et permet la densification du centre-bourg et la diversification de l'offre de logements. Il n'y a pas d'autres zones au sein de la

première centralité du centre-bourg permettant d'atteindre ces objectifs, en tout cas, aucune proposition n'a été faite en ce sens.

Pour autant, les parcelles constituant l'OAP de la Vie de Croze, supportant une activité agricole extensive, portent aussi un caractère de nature ordinaire (présence de petites haies, murets en pierre, etc) et un point de vue à préserver comme mentionné dans le dossier (voir Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Ainsi, je donne un avis favorable à cette OAP, qui intégrera les parcelles D389 et D391, tout en formulant réserve et recommandation.

8.3.7 Observation de M. Xavier Combes, Directeur du groupe Saint-Hilaire

Observation écrite n°11 et 1 annexe ; observation orale n°16

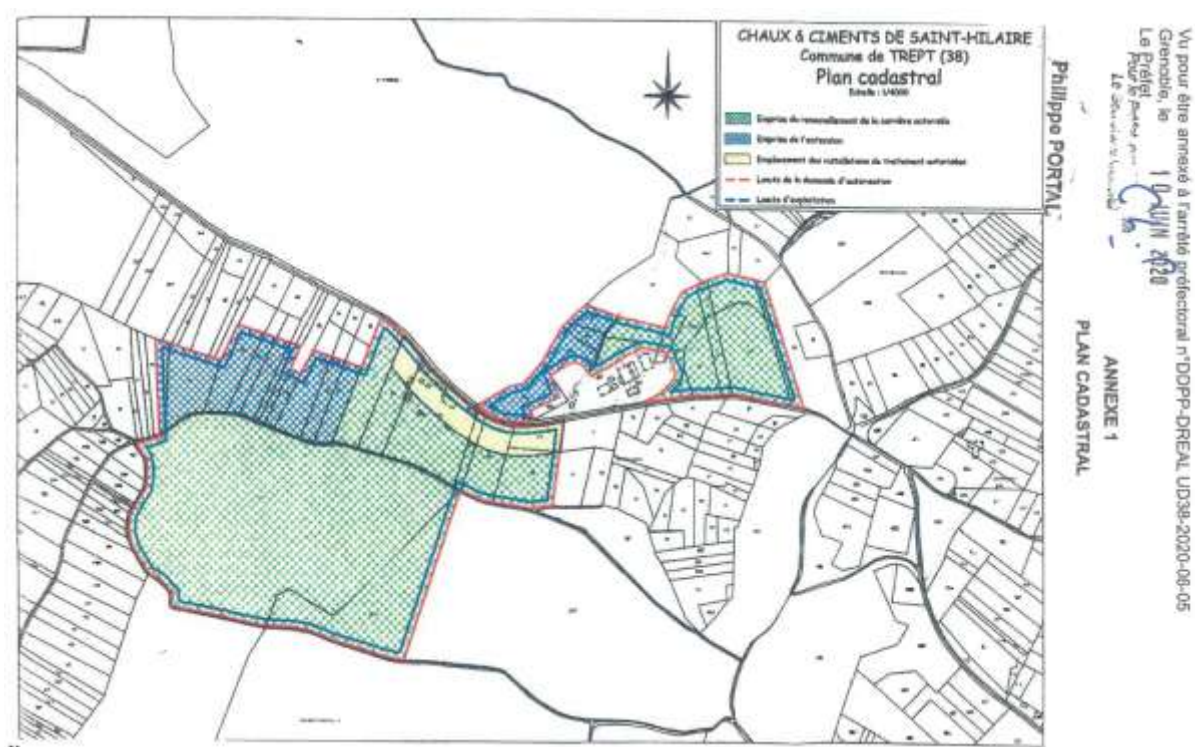
Lieu : carrière

Monsieur Xavier Combes remet au commissaire enquêteur un document de 6 pages dont il fait le commentaire. Ce document est retranscrit ci-dessous.

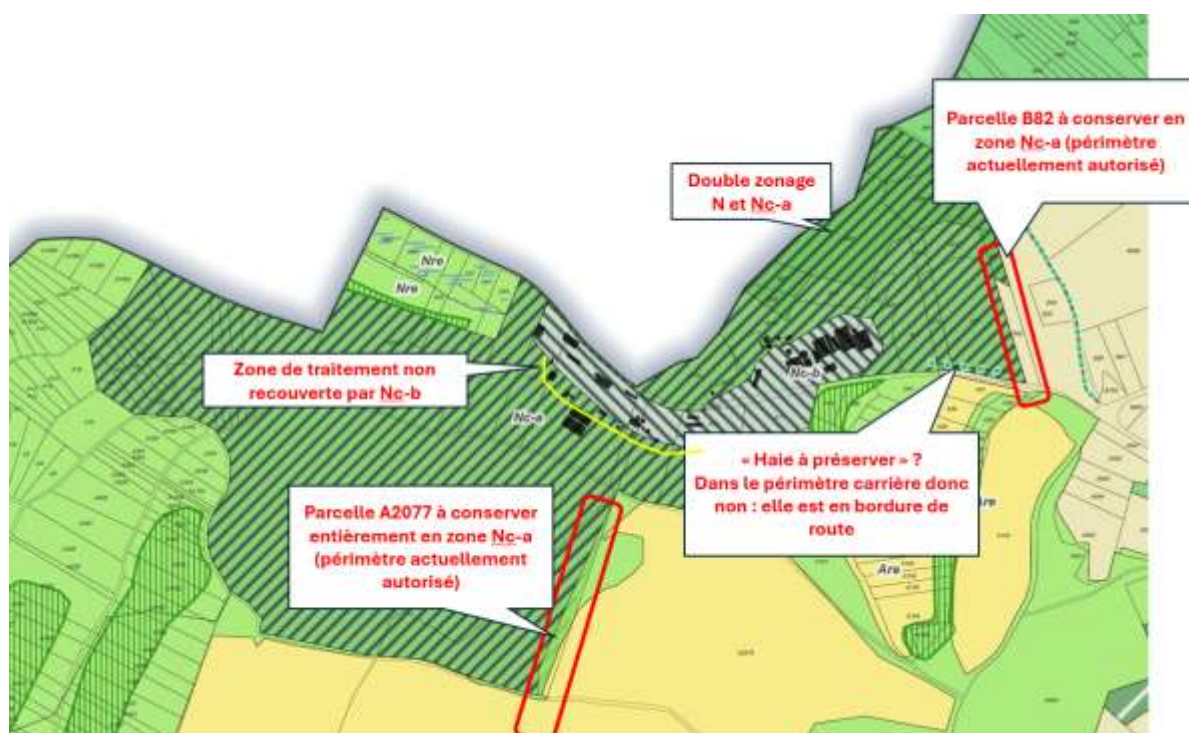
Dans le cadre du projet de révision du PLU, il souhaite la prise en compte des remarques du groupe Saint-Hilaire.

1. ZONAGE et REGLEMENT

Notre activité est régulièrement autorisée par **Arrêté Préfectoral du 10 juin 2020** pour une durée de 30 ans sur l'emprise cadastrale suivante (source : Annexe 1 de l'AP du 10/06/2025) :



Le nouveau règlement graphique du PLU intègre **plusieurs erreurs de tracé** qu'il convient de corriger afin de le rendre **compatible avec notre activité ICPE** dûment autorisée :



Les cartographies de l'évaluation environnementale seront donc également à corriger pour les rendre compatibles avec l'existant : composante TVB, zone A, zone N... ; ainsi que les divers tableaux de surfaces N, A, Nc-a,...

Par ailleurs, **le règlement des zones Nc-a et Nc-b n'est pas toujours cohérent avec l'existant** et reste trop restrictif pour notre activité.

Pour rappel, le règlement actuel stipule les éléments suivants :

Secteur Nc : Territoires d'exploitation de carrière comprenant 2 secteurs :

-Nc-a : d'extraction des matériaux ou les installations et aménagements nécessaires à celle-ci sont autorisés

- Nc-b : de traitement des matériaux extraits ou les constructions nécessaires à ce traitement sont aux surplus autorisés.

Or, une première étape de traitement primaire est réalisée au sein de la zone Nc-a pour le concassage primaire des matériaux issus du tir de mines ; à la lecture du règlement, cette activité n'est plus autorisée. **Il convient donc de rendre possible le traitement des matériaux dans la zone Nc-a ET la zone Nc-b.**

Il convient également de **clairement expliciter dans l'article N2 / Zonage Nc-a que l'extraction de matériaux est spécifiquement autorisée** dans cette zone :

Sous réserve d'être situées au sein du sous-secteur Nca

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation des carrières
- Les industries sous réserve que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique
- Les logements, sous réserve d'une surface inférieure à 70 m², d'être nécessaire au fonctionnement de la carrière, d'être aménagé dans le bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, de constituer un logement temporaire destiné uniquement aux employés et de ne pas constituer une résidence principale ;
- Les bureaux sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation des carrières

Sous réserve d'être situées au sein du sous-secteur Ncb

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation des carrières et au traitement des matériaux extraits
- Les industries sous réserve que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique

Hauteur des constructions

Au sein des zones N, Nre, Nri, Npy

Sauf nécessité technique ou fonctionnelle propre à l'exploitation ou complément à un bâtiment d'une hauteur déjà supérieure, et sous réserve d'un résultat à en attendre qui ne porte pas préjudice à l'intérêt et la présentation du paysage naturel de leur environnement visuel, les constructions, ouvrages, installations et bâtiments n'excéderont pas 5,00 m à l'égout

Au sein des zones No et Na1

Sauf nécessité fonctionnelle ou technique sans alternative, la hauteur des ouvrages et installations n'excèdera pas 3.50 m.

Au sein de la zone Nc-a

Non réglementé

Au sein de la zone Nc-b

Sauf nécessité fonctionnelle ou technique liée au processus ou aux matériels et équipements de l'activité, la hauteur des bâtiments, constructions, ouvrages et installations n'excéderont pas en tous leurs points :

- 12 m à l'égout
- Le double de la plus courte des distances à l'alignement ou une limite séparative ($H \leq 2D$).

L'activité stricte de carrière n'apparaît pas dans le règlement de la zone Nc-a.

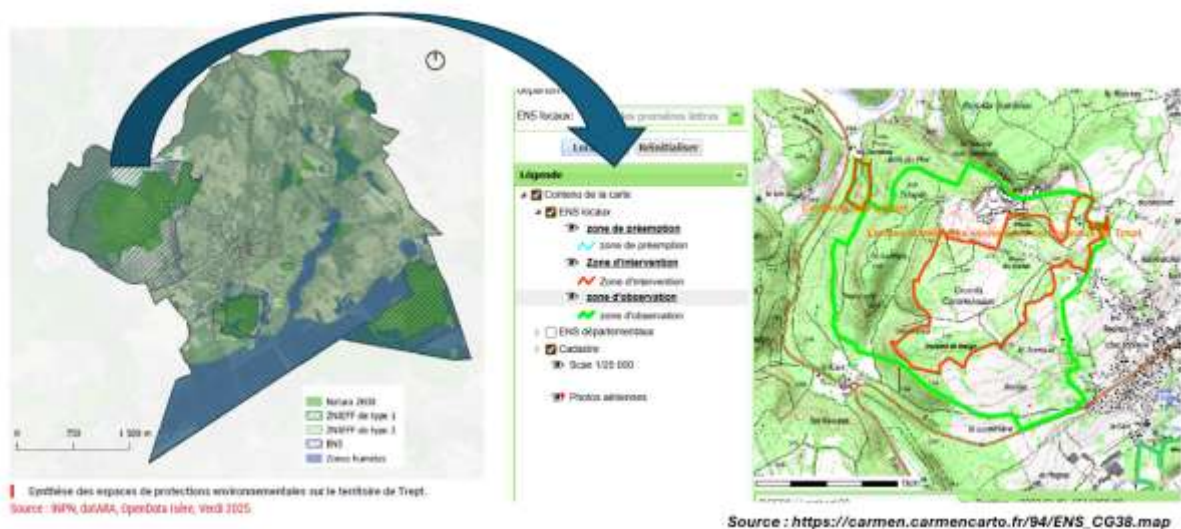
De même, **les bureaux sont autorisés dans la zone Nc-a et non dans la zone Nc-b.** Ils sont pourtant aujourd'hui présents aussi en zone Nc-b. Il convient donc de rendre compatible ce règlement avec l'existant.

Enfin, **les hauteurs ne doivent pas être limitées en zone Nc-b.** Actuellement, les installations dépassent par endroit les 40 m de hauteur par rapport au sol en Nc-b.

Il convient donc de revoir le règlement Nc-b à l'identique de ce qui est proposé en Nc-a (« non réglementé »).

Concernant le reste du document, nous avons plusieurs remarques sur les cartographies suivantes :

Carte de synthèse des espaces de protections environnementales, page 50 de l'évaluation environnementale :



La cartographie présentée dans l'évaluation environnementale confond **la zone d'intervention de l'ENS (réglementée)** avec la **zone d'observation** de l'ENS. Or, ce zonage peut avoir un impact significatif sur les activités et perturber la prise en compte de cette information par la population (voir la carrière placée au sein de l'ENS peut lever des questions qui n'ont pas lieu d'être).

Il convient donc de corriger le zonage afin de ne représenter que la zone d'intervention de l'ENS.

Carte des risques, carte des aléas, et page 63 de l'évaluation environnementale :



Ces cartes présentent un zonage de risques liés au mouvement de terrain « Eboulement, chutes de pierres et de blocs » sur la totalité de l'emprise des fronts d'exploitation actuels.

Ce risque, qui découle du rapport de présentation de la carte des aléas réalisé par le cabinet AlpesGeoConseil, **ne peut pas être cartographié au sein d'une carrière en exploitation**. Les conditions de stabilité et de gestion de ce risque sont inhérentes aux conditions d'exploitation du site pour lesquelles **les mesures de gestion sont présentées dans le dossier d'autorisation et dans l'étude de dangers menées au titre des ICPE, validées par les services de la Préfecture** ; les mesures sont ensuite suivies par l'exploitant et contrôlées par les services instructeurs de la Préfecture de l'Isère (DREAL).

Il convient donc de supprimer les zonages de risques d'éboulements/chutes de pierres et blocs au niveau de la carrière en cours d'exploitation par Chaux et Ciments de Saint Hilaire.

2. COMPATIBILITE avec les PLANS ET PROGRAMMES

Pour rappel, le PLU doit être compatible avec le SCOT et donc avec le Schéma Régional des Carrières dont voici les principales prescriptions :

Orientations pour la valorisation de la filière extraction de matériaux et pour l'identification des sites

Le Scot reconnaît le caractère stratégique aux plans régional et national de l'activité d'extraction de matériaux et à ce titre préserve - à travers les orientations et prescriptions suivantes - les gisements présents dans le territoire.

Le cadre régional « matériaux et carrières » validé en 2013 par la commission de l'administration régionale définit 11 orientations que le Scot reprend à son compte pour encadrer le fonctionnement, la localisation et le développement de la filière et des sites d'extraction dans le territoire de la Boucle du Rhône en Dauphiné :

Prescriptions

- Assurer un approvisionnement sur le long terme des bassins régionaux de consommation par la planification locale et la préservation des capacités d'exploitation des gisements existants.
- Veiller à la préservation et à l'accessibilité des gisements potentiellement exploitables d'intérêt national ou régional.
- Maximiser l'emploi des matériaux recyclés notamment par la valorisation des déchets du BTP, y compris en favorisant le maintien en place de nouvelles formes pouvant émerger notamment pour l'utilisation dans les bétons.
- Favoriser le développement en cohérence avec les besoins afin de limiter les distances des transports de matériaux.
- Limiter l'exploitation des carrières en eau.
- Garantir les capacités d'exploitation des carrières de roches massives et privilégier leur développement en substitution aux carrières alluvionnaires.
- Intensifier l'usage des modes alternatifs à la route dans le cadre d'une logistique d'ensemble de l'approvisionnement des bassins de consommation.
- Orienter l'exploitation des gisements en matériaux vers les secteurs de moindres enjeux environnementaux et privilégier dans la mesure du possible l'extension des carrières sur les sites existants.

→ Orienter l'exploitation des carrières et leur remise en état pour préserver les espaces agricoles à enjeu et privilégier l'exploitation des carrières sur des zones non agricoles ou de faible valeur agronomique.

→ Veiller à la bonne intégration des exploitations dans leur environnement et garantir une exploitation préservant la qualité de l'environnement et respectant les équilibres écologiques.

→ Favoriser un réaménagement équilibré des carrières en respectant la vocation des territoires.

Au-delà de ce cadre réglementaire, le Scot fixe les orientations suivantes :

Prescriptions

- Dans les PLU/PLUi, reporter les sites de carrières tel que prévu dans l'annexe préfectorale. Dans le cas d'une inscription au-delà de l'annexe préfectorale, justifier des besoins et de la nécessité de ce développement pour le maintien de l'activité de la carrière.
- Lors des projets d'extension ou de création de sites de carrière, intégrer les conditions suivantes : s'assurer de l'absence d'impact résiduel sur les aires d'alimentation en eau potable et les zones agricoles irriguées, prendre en compte les différents niveaux de sensibilités environnementales tels que prévus dans le schéma départemental, le schéma régional des carrières, le Sdage et le Sage (y compris les zones de sauvegarde).
- Ne pas exploiter les gisements en zone de sensibilité « redoutable » (qui inclut les périmètres de captages immédiats et rapprochés) comme prévu par le schéma régional des carrières.
- L'exploitation de nouvelles carrières ou l'extension de carrières existantes est exclue dans les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques identifiés dans le DOO, si le maintien de leur fonctionnalité écologique n'est pas assuré.
- Pour réduire les émissions sonores provoquées par l'abattage et le transport des matériaux, qui sont susceptibles de constituer une gêne pour les riverains, la distance minimale des habitations est fixée à 50 mètres de la crête d'exploitation. Les rédacteurs des documents d'urbanisme locaux ne positionnent pas les zones constructibles à proximité des carrières en exploitation.
- Effectuer un diagnostic préalable aux projets afin d'assurer la maîtrise des rejets de pollutions et de mettre en place des dispositifs de rétention si nécessaires, dans le respect du Sdage.

Le calcaire exploité par Chaux et Ciments de Saint Hilaire a été identifié comme d'**Gisement d'Intérêt National** par le BRGM et repris tel quel dans le Schéma Régional des Carrières. **Le PLU se doit donc de veiller à la préservation et à l'accessibilité de ce gisement.**

Il est donc primordial de mettre en place un groupe de travail afin de voir les besoins d'accession à ce gisement sur le long terme, notamment du fait de la présence d'un ENS en limite Sud du site d'exploitation de La Gagne.

Réponse de la collectivité :

Le règlement écrit du PLU sera corrigé afin de le rendre compatible avec l'activité ICPE.

Les points suivants seront modifiés :

- Le traitement des matériaux sera autorisé dans la zone Nc-a et dans la zone Nc-b.
- Seront clairement explicité dans l'article N2, sous réserve d'être situées au sein du sous-secteur Nca que l'extraction de matériaux est spécifiquement autorisée dans cette zone.
- L'activité stricte de carrière apparaîtra dans le règlement de la zone Nc-a.
- Les bureaux seront autorisés dans la zone Nc-a et dans la zone Nc-b.
- Les hauteurs des constructions ne seront pas réglementées en zone Nc-b comme en zone Nc-a.

Le règlement graphique sera également modifié en tenant compte des remarques apportées.

Les cartographies de l'évaluation environnementale seront corrigées pour les rendre compatibles avec l'existant : composante TVB, zone A, zone N... ; ainsi que les divers tableaux de surfaces N, A, Nc-a, ...

Concernant le périmètre de l'ENS, celui-ci sera également ajusté afin de distinguer la zone d'intervention de la zone d'observation. Seule la zone d'intervention sera représentée.

La carte des risques a été transmise et il n'est pas du ressort du PLU de la faire évoluer. Il aurait été nécessaire que lors de son élaboration la remarque soit formulée. La carte ne sera pas modifiée.

Concernant les besoins d'accession du Gisement d'Intérêt National sur le long terme, notamment en raison de la présence d'un ENS en limite sud du site d'exploitation de La Gagne, un groupe de travail pourra être mis en place en fonction des besoins.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Il faut rappeler les prescriptions du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT de la Boucle du Rhône en Dauphiné. Pour mémoire, les prescriptions sont « *des mesures précisant la mise en œuvre des orientations du Scot en étant directement opposable aux documents de rang inférieur. Elle s'apprécie le plus souvent en termes de compatibilité* ».

et plus exceptionnellement en termes de conformité ». Le DOO fixe la prescription suivante : « Dans les PLU/PLUi, reporter les sites de carrières tel que prévu dans l'arrêté préfectoral. Dans le cas d'une inscription au-delà de l'arrêté préfectoral, justifier des besoins et de la nécessité de ce développement pour le maintien de l'activité de la carrière ».

Le carrier s'appuie sur l'arrêté préfectoral du 10 juin 2020 pour demander la mise à jour du PLU. L'arrêté préfectoral en question¹¹ précise les parcelles concernées :

Les installations seront situées sur les parcelles désignées ci-dessous :

Lieu-dit	N° parcelle	Superficie cadastrale	Superficie visée dans la demande
La Gagne section A (renouvellement)	57, 58, 67, 68, 69, 70, 111, 2077, 2155, chemin	187 952 m ²	187 952 m ²
La Gagne section A (extension)	40, 41, 42pp, 45pp, 46pp, 47pp, 48pp, 49, 52pp, 53pp, 56pp, chemin	45 015 m ²	38 604 m ²
Duin section B (renouvellement)	65pp, 66, 73, 75, 76, 77, 78, 81, 82, 803, 804pp	42 573 m ²	38 712 m ²
Duin section B (extension)	67, 68, 799, 804pp	15 058 m ²	73 900 m ²

Un plan cadastral précisant les parcelles concernées est annexé (annexe 1) au présent arrêté préfectoral.

Extrait de l'arrêté préfectoral du 10 juin 2020

Ainsi, je donne raison au carrier sur les éléments suivants : A2077 et B82 à conserver entièrement en zone Nc-a, double zonage N et Nc-a sur la partie nord-est, positionnement de la zone de traitement à préciser (Nc-b), et haie à préserver dont le positionnement en limite sud de la parcelle B77 doit être précisé.

A l'inverse, des parcelles sont intégrées dans la zone de carrière principalement à l'ouest du site alors même que l'arrêté préfectoral n'autorise pas leur exploitation. Pour être compatible avec le SCOT, il convient de mettre à jour le PLU et d'exclure les parcelles :

- au nord : A50 sur toute sa longueur et préserver la bande boisée bien visible sur les photos aériennes

¹¹

https://www.isere.gouv.fr/index.php/contenu/telechargement/49480/340928/file/AP%20n%C2%B0DDP-P-DREAL%20UD38-2020-06-05+Annexes_Chaux_et_Ciments_Trept.pdf

- à l'ouest : les parcelles A22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, chemin, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, parcelles forestières présentes dans l'ENS des Grands Communaux.

En raison de la sensibilité des milieux dans ce secteur et de l'absence de justification, il est nécessaire de classer ces parcelles en Nre afin que le PLU soit compatible avec le DOO du SCOT.

La commune propose que « *Le traitement des matériaux sera autorisé dans la zone Nc-a et dans la zone Nc-b* ». Cette évolution n'est pas suffisamment restrictive. Je propose que soit repris l'intitulé des rubriques ICPE de l'arrêté préfectoral qui définit les activités autorisées. Ainsi, la zone Nc-b pourra accueillir notamment : « les installations de broyage, concassage, criblage, ensachage, etc de la rubrique 2515.1a, rubrique 2517.1 station de transit, rubrique 1435.2 stations-services, 4734.2 stockage de produits pétroliers, etc. Pour la zone Nc-a, il pourra être ajouté comme le demande le Groupe Saint-Hilaire « *le traitement primaire pour le concassage primaire des matériaux issus du tir de mines* » si cela respecte l'arrêté préfectoral.

Le carrier demande la réduction du périmètre de l'ENS à la seule zone d'intervention et l'exclusion de la zone d'observation. La commune reverra-t-elle l'ensemble des périmètres des ENS au sein de la commune pour répondre à la demande du carrier ? Je n'y suis pas favorable. La définition du périmètre des ENS répond à des logiques propres qui ne doit pas être contrariée par des intérêts particuliers.

Pour la gestion des risques, il semble préférable de conserver l'inscription des zones de risque qui seront précisées à l'avancement des phases de remise en état des terrains. Pour sa part, la DDT de l'Isère indiquait qu'il serait possible de retenir un figuré spécifique pour délimiter les zones de risques dans le périmètre de la carrière.

Avis : pour être compatible avec le SCOT, le « *PLU/PLUi (doit) reporter les sites de carrières tel que prévu dans l'arrêté préfectoral. Dans le cas d'une inscription au-delà de l'arrêté préfectoral, justifier des besoins et de la nécessité de ce développement pour le maintien de l'activité de la carrière* ». Ainsi les parcelles A2077, B82 seront intégrées à la zone Nc-a, en revanche les parcelles A22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, chemin, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 ainsi que A50 seront classées Nre en absence de justification.

Je ne suis pas favorable à une délimitation restreinte des ENS de la commune de Trept à la zone d'intervention dans les cartes de l'évaluation environnementale, avec l'exclusion de la zone d'observation, et à un traitement spécifique de l'ENS à proximité de la carrière du Groupe Saint-Hilaire.

Enfin, le règlement écrit pourra être adapté pour tenir compte de l'activité du carrier tout en respectant l'arrêté préfectoral définissant son activité.

8.3.8 Observations de MM. Thomas et Nathalie Duarte

Observation mail n°4 et pièce jointe dont photos ; Observation orale n°11

Lieu : Impasse des Pruneliers

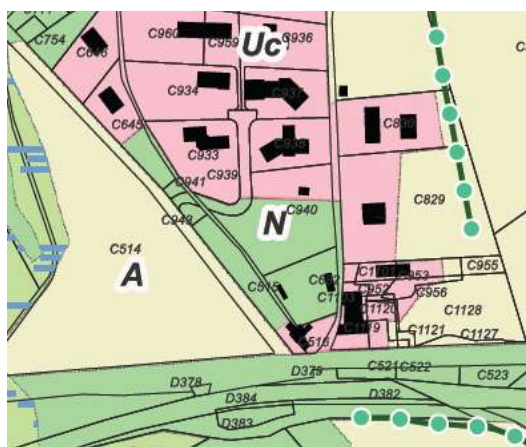
Dans un courrier adressé au Maire de la commune le 26 juillet 2024, Monsieur et Madame Duarte fournissent des arguments pour rendre constructible la parcelle C940 mitoyenne de la parcelle C938 sur laquelle est implantée leur maison : *« D'un point de vue environnementale, une construction sur ce terrain s'insérerait parfaitement en raison des constructions périphériques déjà existantes.*

Bien que les règles administratives récentes tendent à limiter l'étendue des zones pavillonnaires en milieu rural, notre projet se situe à l'intérieur même d'une zone pavillonnaire existante et n'aurait donc aucun impact susceptible de caractériser une étendue. Plus précisément, la parcelle C 940 est entourée de constructions au Nord, au Sud, à l'Est et Nord-Ouest.

(...) Une ancienne ligne d'eau qui alimentait jadis un lavoir au bout du chemin de Serrières à l'angle de la départementale, celle-ci a été déviée depuis des années et le cours d'eau est désormais inexistant. La partie Sud-Ouest de la parcelle C940 est ainsi non seulement tout à fait sèche, mais de plus elle se trouve en contre-bas du terrain qui présente un dénivelé relativement important. En rapport avec le projet, si une construction devait avoir lieu sur cette parcelle, elle se situerait sur la partie haute côté Sud, longeant le chemin du Rivard (cf. plan projection zone constructible).

(...) Nous pensons que le projet respecte le cadre du village et qu'il ne peut que contribuer positivement à l'essor de la commune ».

Documents transmis par Monsieur et Madame Duarte.



Carte issue du règlement graphique

Réponse de la collectivité :

La partie nord de la parcelle C n°940 est classée en zone Uc et la partie sud est classée en zone N.

La parcelle C n°940 se situe en dehors de l'enveloppe secondaire – lieux de développement des prochaines années. En effet, il est rappelé que le PLU doit obligatoirement être compatible avec le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné. Ce document constitue le cadre de référence en matière de développement. Il fixe notamment que 80% des logements du futur PLU doivent être réalisés au sein de la

centralité principale. Cette dernière a fait l'objet d'une définition et d'une délimitation dans le rapport de présentation (se reporter au volet « justification des choix retenus », qui sera ajusté suite à l'évolution du périmètre de centralité ; voir les explications complémentaires à l'observation 10.4.4). L'ouverture à l'urbanisation de la partie sud de la parcelle C n°940 ne sera pas possible.

Analyse et avis du commissaire enquêteur : une première visualisation de la carte, la présence des réseaux et d'une accessibilité, semblent m'indiquer que la parcelle en question peut s'apparenter à une dent creuse. Cependant, comme le justifie la commune, cette parcelle se situe hors centralité principale et secondaire. Eloignée du centre-bourg, elle ne répond pas aux enjeux de réduction des mobilités et de centralité.

Tandis que la commune vise à réduire au maximum la constructibilité en-dehors de la centralité principale et secondaire, il n'est pas possible d'aller à l'encontre de cette orientation. Je conforte la commune dans ses justifications et son refus d'ouverture à l'urbanisation de la parcelle C n°940.

8.3.9 Observation de MM. Angelo et Catherine Emanuele

Observation orale 19 ; Observation papier 16

Lieu : chemin de Serrières

« Nous demandons qu'au terme du permis d'aménager pour les anciens lots n°470, 475 et 476 se situant chemin de serrières, soient reconduits aux mêmes conditions au-delà de la période de trois ans ».

Monsieur et Madame Emanuele dispose d'un terrain avec un permis d'aménager de juin 2024 pour un lot A de 360 m² et un lot restant de 534 m². Il demande le maintien d'un Cos de 0,40 à l'issue de la période de 3 ans.

Réponse de la collectivité :

La parcelle C n°476 est classée en zone N et Nzh au PLU en vigueur.

Suite à la révision du PLU, cette parcelle a fait l'objet d'un classement en zone N et Nre. En zone N, seule une évolution des habitations existantes est permise (extension/annexe sous conditions). La zone Nre correspond à une zone naturelle identifiées par le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné comme « réservoirs de biodiversité ». La parcelle est notamment concernée par une zone humide. En zone Nre, toute nouvelle construction est interdite sauf si elles sont directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Les parcelles C n°470 et C n°475 sont classées en zone Uc suite à la révision du PLU. En zone Uc, le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,20.

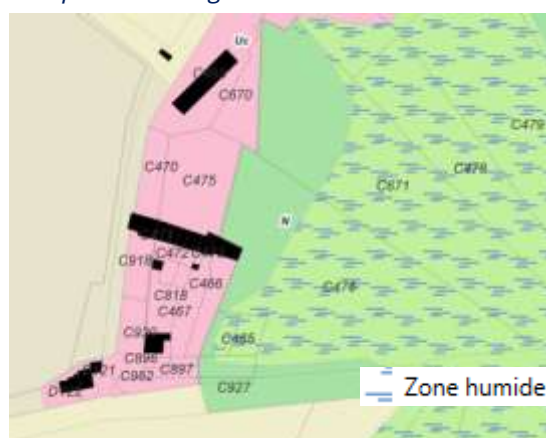
Ce changement de zonage (de Ua à Uc) s'explique ainsi :

- La zone Ua correspond aux secteurs du bourg-centre, anciens, voire patrimoniaux, denses, à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce dont services marchands à la personne et aux entreprises, d'artisanat et de services publics ou d'intérêt collectif de centre-bourg.
- La zone Uc correspond aux zones résidentielles à vocation d'habitat situés en dehors de la centralité, ce qui est le cas des parcelles C n°470 et C n°475.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Extrait du plan de zonage suite à la révision du PLU



Il n'est pas possible d'apporter une réponse favorable à la demande.

À noter : si un permis d'aménager est validé, les règles applicables demeurent en vigueur pendant les délais légaux et prorogeables. Cela n'empêche toutefois pas le PLU d'adapter son zonage au regard des enjeux identifiés.

Analyse et avis du commissaire enquêteur : le permis d'aménager étant validé, les règles applicables demeurent en vigueur pendant les délais légaux et prorogeables.

8.3.10 Observation de M. Marcel Gauthier

Observation orale n°23 et observation registre papier n°19

Lieu : la gare et nord centre-bourg

L'épouse de Monsieur Gauthier est propriétaire de la parcelle A1038 au lieu-dit la gare. Il souhaite savoir si elle reste constructible. Le commissaire enquêteur confirme que cette parcelle demeure constructible.

Il demande à ce que les parcelles A793 et A801 soient ouvertes à la construction sur une petite partie des terrains.



Le commissaire enquêteur l'informe que les deux parcelles sont classées N, la parcelle A793 étant couverte par un espace boisé classé.

Monsieur Gauthier indique que cette parcelle n'était pas classée espace boisé classé et qu'il s'agit de terrains embroussaillés sur lesquels il souhaitait intervenir (débroussaillage).

Il demande à ce que 500 m² soit constructible du fait de la présence de tous les réseaux.

Réponse de la collectivité :

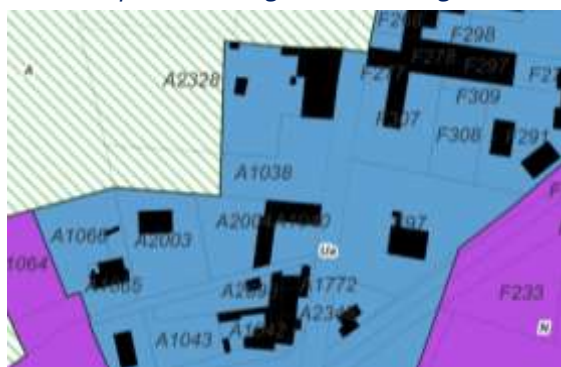
Suite à la révision du PLU, le zonage de la parcelle A n°1038 a été modifié : la partie Est, auparavant en zone Ua, sera dorénavant classée en zone Ub dans le futur PLU.

Ce changement s'explique ainsi :

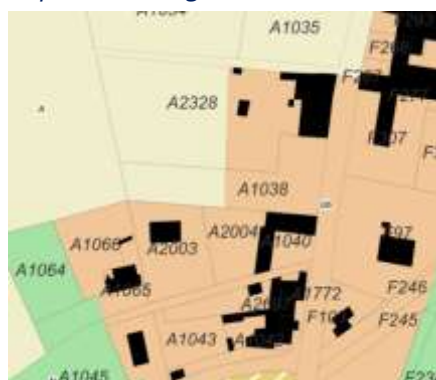
- La zone Ua correspond aux secteurs du bourg-centre, anciens, voire patrimoniaux, denses, à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce dont services marchands à la personne et aux entreprises, d'artisanat et de services publics ou d'intérêt collectif de centre-bourg.
- La zone Ub correspond aux secteurs résidentiels à vocation d'habitat, situé dans l'enveloppe secondaire, ce qui est le cas pour la parcelle A n°1038.

À noter, ce changement n'affecte pas la constructibilité de la partie Est de la parcelle A n°1038.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur




Extrait du plan de zonage suite à la révision du PLU



Les parcelles A n°793 et A n°801 sont classées en zone N suite à la révision du PLU. La parcelle A n°793 bénéficiait déjà d'un espace boisé classé dans le PLU en vigueur ; cette protection a été maintenue et confirmée grâce à une observation aérienne.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



 Espace boisé classé

Extrait du plan de zonage suite à la révision du PLU



Vue aérienne

De plus, les parcelles A n°793 et A n°801 sont situées en dehors de l'enveloppe principale ou secondaire - lieux de développement des prochaines années. En effet, il est rappelé que le PLU doit obligatoirement être compatible avec le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné. Ce document constitue le cadre de référence en matière de développement. Il fixe notamment que 80% des logements du futur PLU doivent être réalisés au sein de la centralité principale. Cette dernière a fait l'objet d'une définition et d'une délimitation dans le rapport de présentation (se reporter au volet « justification des choix retenus », qui sera ajusté suite à l'évolution du périmètre de centralité ; voir les explications complémentaires à l'observation 10.4.4).

Aussi, en compatibilité avec le SCoT, il ne peut être rendu constructible les parcelles A n°793 et A n°801.

Pour rappel, en zone agricole (A) et naturelle (N), les constructions d'habitations existantes peuvent évoluer, il y a la possibilité de réaliser des extensions et des annexes (dont piscine) sous conditions.

Analyse et avis du commissaire enquêteur : je conforte la commune dans son analyse. La parcelle A793 était déjà en N et Espace Boisé Classé (EBC), il n'est pas possible de la passer en U.

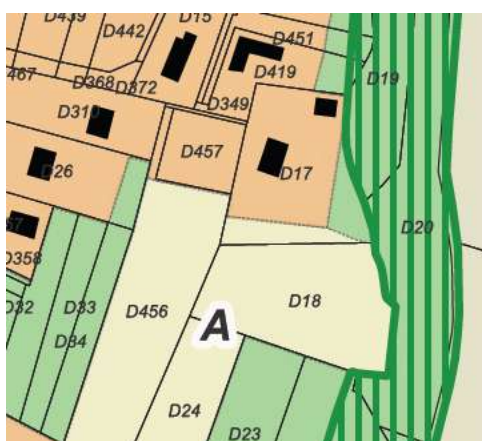
Pour mémoire, le règlement précise : *« Cette identification interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf cas particuliers de forêts et boisements gérés).*

Par principe, les abattages d'arbres sont interdits sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique ».

8.3.11 Observation de Mme Hélène Ghisalberti

Observation registre papier n°9 ; observation orale n°14

Lieu : Sorbière



« J'ai rencontré le commissaire enquêteur concernant ma parcelle 17 située à la Sorbière. J'aimerais compte-tenu de la surface de ma propriété implanter une nouvelle maison. Compte tenu que dans mon quartier, 2 lots viennent de se vendre pour des surfaces de 560 et 490 m². Donc j'aimerais qu'un de mes enfants puisse y implanter sa maison ».

Madame Ghisalberti souhaite savoir si l'entièreté de la parcelle D17 est restée constructible. Elle s'inquiète également d'éventuelles constructions sur les parcelles voisines dont D18. Le commissaire enquêteur lui indique que cette parcelle demeure en zone A.

Madame Ghisalberti souhaite également savoir si la parcelle 1191 est toujours constructible.

Réponse de la collectivité :

Une partie de la parcelle D n°17 est classée en zone Ub, ce qui signifie qu'elle est constructible. Cependant, l'entièreté de la parcelle n'est pas classée en zone constructible :

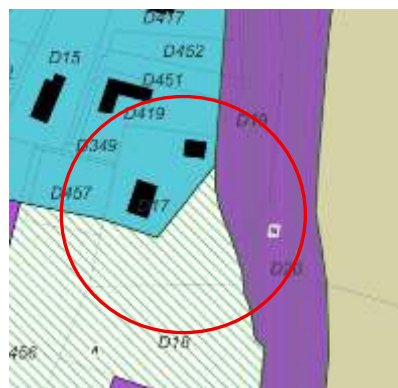
- La partie Est en zone naturelle (N), en raison du boisement existant

- La partie Sud est en zone agricole (A)

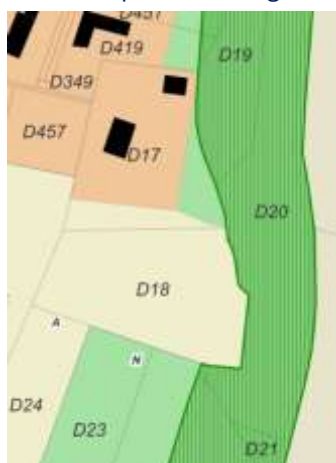
En zone A et N, les constructions d'habitations existantes peuvent évoluer, il y a la possibilité de réaliser des extensions et des annexes (dont piscine) sous conditions.

Dans le PLU en vigueur, la parcelle D n°17 présentait déjà ce caractère partiellement constructible, étant alors répartie entre la zone agricole (A) et la zone Ub.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Extrait du plan de zonage suite à la révision du PLU



Vue aérienne



Les parcelles voisines dont la parcelle D n°18 sont toujours classées en zone A, et donc non constructibles, suite à la révision du PLU.

La parcelle A n°1191 est classée en zone Ua ; son zonage est resté inchangé à l'issue de la révision du PLU et elle demeure en zone constructible.

Analyse et avis du commissaire enquêteur : la comparaison du plan de zonage actuel avec le nouveau plan de zonage laisse apparaître une extension de la zone constructible. La zone Ub est étendue vers le sud et le sud-est de la parcelle.

Les maisons des parcelles D310, D457 et D17 sont parfaitement alignées. Le décalage de la limite de la zone U vers le sud de la parcelle D17 entrainerait un décalage du front d'urbanisation et une nouvelle dent creuse.

L'enjeu est bien la préservation du secteur situé dans la perspective du château de Trept, secteur retiré du périmètre de protection des 500 mètres du château de Serrières.

La parcelle D17 est incluse dans la centralité secondaire permettant l'urbanisation des dents creuses ou par division parcellaire. La commune déplace la limite de la parcelle D17 en reclassant en U une partie actuellement en A. Ceci me semble contestable au regard du positionnement de cette parcelle dans l'axe plein ouest du château de Serrières.

8.3.12 Observation de M. William Giuntini

Observation orale n°12

Lieu : Chemin de la Fourmi

Monsieur Giuntini habite chemin de la Fourmi. Il a entendu parler d'un projet de logements collectifs¹² et s'en inquiète. Il risque une perte de valeur de son bien et craint le vis-à-vis en cas d'implantation de logements collectifs. Il a construit sa maison il y a cinq ans.

Il est contre un projet de bâtiments collectifs sur l'emplacement de l'OAP en revanche il ne s'oppose pas à un projet de maisons individuelles.

Le commissaire enquêteur l'informe que la révision du PLU prévoit le classement en zone N du secteur central de l'OAP actuel.

La maison de Monsieur Giuntini semble implantée sur les parcelles A2770 et A2324¹³ qui pour autant ne comprennent pas de maison sur le règlement graphique. Le commissaire enquêteur l'informe que la parcelle A948 à l'ouest demeure constructible.

Réponse de la collectivité :

L'OAP Terrée présente dans le PLU en vigueur se trouvant hors de l'enveloppe principale de la commune, elle n'est pas reconduite dans la révision du PLU. En effet, il est rappelé que le PLU doit obligatoirement être compatible avec le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné. Ce document constitue le cadre de référence en matière de développement. Il fixe notamment que 80% des logements du futur PLU doivent être réalisés au sein de la centralité principale. Cette dernière a fait l'objet d'une définition et d'une délimitation dans le rapport de présentation (se reporter au volet « justification des choix retenus », qui sera ajusté suite à l'évolution du périmètre de centralité ; voir les explications

¹² Il s'agit de l'OAP Terrea.

¹³ Monsieur Giuntini n'est pas en capacité d'indiquer au commissaire enquêteur le numéro de ses parcelles. Il pourrait s'agir de A2770 et A2324, dans ce cas, sa maison n'apparaîtrait pas dans le règlement graphique. A moins qu'il ne s'agisse des parcelles plus à l'est.

complémentaires à l'observation 10.4.4). Cet ancien secteur d'OAP est classé en zone N et Ub dans le prochain PLU (voir explications complémentaires observation 8.3.1).

Analyse et avis du commissaire enquêteur: je prends acte des réponses et de l'orientation prise par la commune, comme déjà indiqué précédemment.

8.3.13 Observation de MM. Patrice Gros et Gilles Carrier

Observation orale n°20, observation registre papier n°17

Lieu : ENS des communaux

Le Chalet de l'ACCA se situe au sein de l'ENS des communaux, au niveau du parking. Ce chalet d'environ 80 m² n'apparaît sur aucun plan du PLU alors qu'il existe depuis 1962. L'ACCA souhaiterait qu'il apparaisse dans le règlement graphique.

Par ailleurs, le dépouillage se fait actuellement à l'extérieur, à la vue de tous. L'ACCA souhaite faire une demande d'agrandissement (il est évoqué 40 à 50 m²) afin de créer une salle de traitement et un laboratoire sanitaire, ce qui devrait devenir obligatoire dans un proche avenir.

Par ailleurs, Monsieur Gros ne trouve pas logique de mettre inconstructible l'OAP Terréa alors que les lots autour sont construits et l'OAP dispose de tous les réseaux.

De même, le projet de salle des fêtes se situerait à côté du SDIS. Monsieur Gros considère qu'elle serait mieux au centre du village, proche de l'école.

Réponse de la collectivité :

Le sujet ne concerne pas le PLU, la commune devra faire le nécessaire pour régulariser ce bâtiment.

L'OAP Terréa présente dans le PLU en vigueur se trouvant hors de l'enveloppe principale de la commune, elle n'est pas reconduite dans la révision du PLU. En effet, il est rappelé que le PLU doit obligatoirement être compatible avec le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné. Ce document constitue le cadre de référence en matière de développement. Il fixe notamment que 80% des logements du futur PLU doivent être réalisés au sein de la centralité principale. Cette dernière a fait l'objet d'une définition et d'une délimitation dans le rapport de présentation (se reporter au volet « justification des choix retenus », qui sera ajusté suite à l'évolution du périmètre de centralité ; voir les explications complémentaires à l'observation 10.4.4). Cet ancien secteur d'OAP est classé en zone N et Ub dans le prochain PLU (voir explications complémentaires observation 8.3.1).

La commune a fait le choix d'implanter la salle des fêtes à proximité du SDIS afin de limiter les nuisances sonores, de bénéficier d'un terrain plus vaste et d'offrir un accès simplifié.

Réponse du commissaire enquêteur : je prends bonne note du projet de régularisation de ce bâtiment de l'ACCA qui ne relève pas de la révision du PLU.

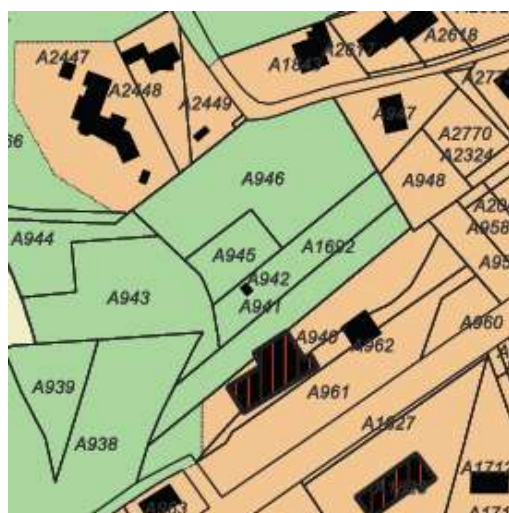
Pour l'OAP Terréa, je renvoie à mon analyse complète de l'observation suivante (8.3.14. Observations de MM. Serge, Bernard Gouvernayre, et Mme Sylvie Drogoz, p89).

La lecture du dossier ne laisse pas entrevoir la création d'une nouvelle salle des fêtes. Pourtant la réponse de la commune, affirmative, semble indiquer le déplacement de la salle des fêtes à proximité du SDIS. Sans étendre mes investigations, je m'étonne de la création d'une salle des fêtes à l'extérieur de la centralité secondaire ce qui ne sera pas sans créer de nouveaux besoins en déplacement, en stationnement, tandis que la salle des fêtes actuelle se situe au cœur du centre-bourg. Une nouvelle salle des fêtes serait consommatrice d'Espace Naturel Agricole et Forestier.

8.3.14 Observations de MM. Serge, Bernard Gouvernayre, et Mme Sylvie Drogoz

*Observation orale n°3 ; observation registre papier n°2 et 8, mémoire et annexe ;
Observation orale n°10 ; Observation orale n°12 ; observation écrite n°14 et annexe
Lieu : Chemin de la Fourmi, OAP TERREA*

Messieurs Gouvernayre et Madame Drogoz représentent leurs parents **Madame Josiane Gouvernayre et Monsieur Roger Gouvernayre**. Ils sont venus rencontrés le commissaire au cours de plusieurs permanences et ont remis plusieurs documents dont un résumé est proposé ci-après. **Le commissaire enquêteur demande une réponse complète du maître d'ouvrage à ce mémoire et ses annexes et le document complémentaire joint au registre papier (observation écrite n°14 et document joint).**



Extrait du règlement graphique, secteur correspondant à l'OAP Terréa

Issue de l'observation registre papier n°8 :

« Nous déposons ce jour auprès de Monsieur le commissaire enquêteur un mémoire des observations formulées par Madame et Monsieur Roger Gouvernayre au sujet du projet de PLU. Ce mémoire comprend 16 pages et 15 pages annexées.

D'autre part, cette OAP (TERREA) a été créée par la révision du PLU de 2018. Or, le propriétaire occupant la maison située sur la parcelle A2448 qui jouxte les parcelles potentiellement déclassées en zone N est depuis 2020 seulement conseiller municipal et membre de la commission d'urbanisme. Sa piscine a été construite du côté de nos terrains. Nous sommes donc très interrogatifs sur le fait que cette partie seulement de l'OAP n°3 soit concernée par un classement en zone N.

Il nous paraît important de vous signaler cet élément contextuel ».

Issue du mémoire :

« La famille Gouvernayre est propriétaire des parcelles cadastrées section A, n°940 pour partie, 941 pour partie, 943, 1692, 946, 948, 2046, 958, 960 pour partie, 961 pour partie et 962 pour partie soit 8074 m². Ces parcelles sont actuellement classées en zone AUb du PLU. L'OAP N°3 « de TERREA » qui prend place sur ces terrains prévoit la construction d'environ 17 logements, 9 individuels et 8 groupés. Dans le cadre de la révision générale du PLU, le projet supprime l'OAP et envisage de classer une partie des parcelles, situées au nord soit 6452 m², en zone N « Territoires naturels ou forestiers simples : bois et forêts, ripisylves, zones sèches ».

Les lieux accueillent actuellement l'habitation des Gouvernayre, un entrepôt industriel qui par le passé constituait avec les parcelles attenantes un centre de stockage et de regroupement de matériaux ferreux et non ferreux, classé Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Cette activité a fait l'objet d'un dossier de cessation d'activité en janvier 2012 par le bureau d'études ICO ayant abouti à l'édiction de l'arrêté préfectoral n°12335-0039 du 30 novembre 2012 qui institue des servitudes d'utilité publique pour la vocation future du site. Le devenir du site entériné avec le conseil municipal de l'époque est une reconversion, après mise en œuvre d'un plan de gestion, pour un usage résidentiel, sous réserve avant tout projet de construction, de lever les incertitudes.

La famille Gouvernayre se dit grandement surprise d'apprendre en juin 2025 le classement des 6452 m² de terrain en zone Naturel.

A l'issue d'une rencontre avec le Maire (24 juillet 2025), un courrier recommandé adressé à la commune (8 août 2025), le Maire a invité la famille Gouvernayre à attendre l'enquête publique et oppose une fin de non-recevoir à leur sollicitation comme si le parti pris

d'aménagement et les choix du futur P.L.U. relevait de la phase d'enquête publique et plus particulièrement de la seule personne du commissaire enquêteur.

La famille Gouvernayre expose par la suite les raisons qui les conduisent à être défavorables à la suppression de l'OAP TERREA et au classement de plusieurs parcelles en zone N :

« Le classement des parcelles en zone N est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation fondée sur les motifs de fait et de droit suivant :

- La nature des terrains et l'usage qui en est fait n'est pas compatible avec les critères de classement en zone naturelle – la haute juridiction (arrêt CE, 23 mai 1997, Hugonnet) a clairement censuré le classement en zone N de terrains banals uniquement motivé par la volonté de limiter l'urbanisation*
- Le maintien de cette OAP est conforme avec les règles de la loi sur le ZAN sur la capacité de consommation d'ENAF de la commune ainsi qu'avec les prescriptions du SCOT SYMBORD concernant le nombre de logements à construire sur Trept*
- Le classement en zone naturelle d'une ancienne friche industrielle ne respecte pas la loi sur le ZAN de 2021 qui préconise une reconversion prioritairement des espaces artificialisés vers l'habitat avant d'artificialiser de nouvelles.*

Lors de la permanence du Samedi 8 novembre, le commissaire enquêteur indique la bonne prise en compte de leur demande et du dossier déposé. De manière complémentaire, le commissaire enquêteur fait part à Monsieur Bernard Gouvernayre des enjeux de densification pour la commune en donnant quelques références : 24 logements par ha en moyenne dans le projet de révision, 40 logements/ha pour la vie de Croze. Le commissaire enquêteur lui demande s'il serait prêt à revoir le niveau de densification sur l'OAP Terréa. Monsieur Gouvernayre indique étudier la question avec sa famille.

De manière complémentaire, il indique que l'OAP a été « *imposé à ses parents par la commune pour construire. Puis tout est annulé. Tout est à revoir pour ses parents qui souhaitent une bonne succession* ».

Dans un second document joint au registre d'enquête (observation écrite n°14 et document), il est précisé que « *la compatibilité doit être comprise comme une appréciation d'ensemble, laissant une marge de manœuvre aux communes tant qu'elles ne contrarient pas les orientations générales du SCOT. Toute analyse focalisée sur un seul critère, comme la densité, est par définition, incomplète et contraire au droit. L'analyse produite mentionne que « Terréa est localisée dans l'enveloppe urbaine existante de Trept, dans la catégorie des opérations pouvant être réalisées hors centralité*

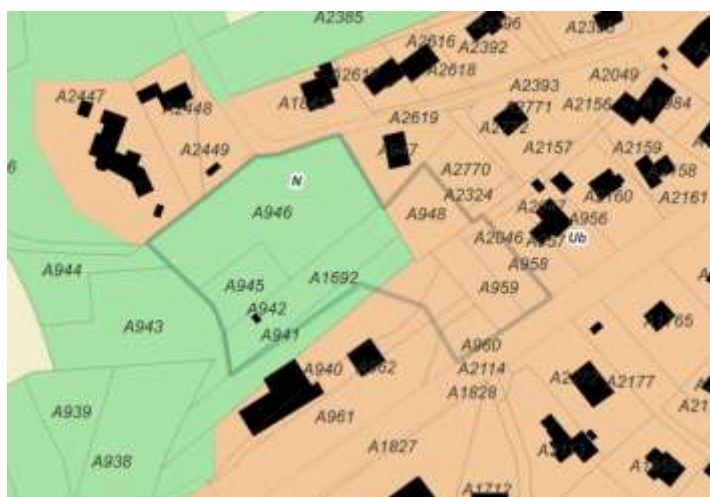
principale, c'est-à-dire dans la limite des 20% de la production totale admise en dehors de la centralité principale, en mobilisant de manière prioritaire une friche industrielle avant toute nouvelle consommation d'espaces naturels ou agricoles selon les orientations du SCOT Symbord ». Concernant « la compatibilité densitaire de l'OAP Terréa avec le SCOT Symbord, il est précisé qu'avec 17 logements sur 0,81 ha soit l'équivalent de 26,6 logements/ha, la densité de l'OAP dépasse l'objectif moyen du SCOT et ainsi que l'affirmation selon laquelle cette densité serait insuffisante est donc dépourvue de tout fondement juridique ».

Dans un dernier chapitre, il est indiqué qu'il est possible de maintenir simultanément l'OAP Terréa avec la création de l'OAP Vie de Croze, « l'OAP Terréa, avec 17 logements, propose déjà une densité harmonieuse et proportionnée aux caractéristiques de son environnement immédiat ».

La famille Gouvernayre conclut « qu'il y a compatibilité entre le maintien de l'OAP Terréa et l'OAP Vie de Croze, à moins d'un parti pris de la commune contre la famille Gouvernayre ».

Réponse de la collectivité :

L'OAP Terréa, actuellement inscrite au PLU en vigueur et située en dehors de l'enveloppe principale de la commune, n'est pas reconduite dans la révision du PLU. Cette décision s'explique par la nécessité de garantir la compatibilité du PLU avec le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné, cadre de référence en matière de développement. Ce dernier fixe notamment que 80 % des futurs logements soient réalisés au sein de la centralité principale, dont la définition et le périmètre sont précisés dans le rapport de présentation (se reporter au volet « justification des choix retenus », qui sera ajusté suite à l'évolution du périmètre de centralité ; voir les explications complémentaires à l'observation 10.4.4). L'ancien secteur concerné par l'OAP est ainsi reclassé en zones N et Ub dans le projet de PLU.



Par ailleurs, cette OAP destinée à la création d'un lotissement entrerait en contradiction avec les objectifs poursuivis par le PADD et les orientations fixées par le SCoT, pour plusieurs raisons principales :

- Il prévoyait l'urbanisation d'une parcelle de 8 000 m², excentrée par rapport au centre-bourg avec cristallisation des règles d'urbanisme actuelles du PLU pour une durée de cinq ans.
- Il compromettrait l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation foncière et le respect de la trajectoire de sobriété foncière en cohérence avec la Loi Climat et Résilience. Un projet de lotissement de 11 lots individuels sur un terrain de 8000m², situé en dehors du tissu urbain existant, contribuerait directement à l'artificialisation de sols naturels, en contradiction avec cet objectif.
- Il ne permettait pas d'atteindre les objectifs de logements sociaux mentionnés dans le PADD. Celui-ci souligne la nécessité de diversifier l'offre de logements conformément au SCoT et au PLH - en particulier avec un objectif de 6 % de logements locatifs sociaux d'ici 2040. L'opération d'accession à la propriété envisagée ne contribuait pas à cet objectif de mixité, alors que la production de logements sociaux demeure un enjeu de solidarité territoriale inscrit dans les documents de planification supracommunale avec lesquels le PLU en révision doit être compatible.
- Enfin, il risquait de dénaturer les paysages caractéristiques de la commune et impacter la richesse écologique en consommant des espaces de nature ordinaire.

Le SCoT impose, en outre, une production immobilière centrée sur la « centralité » communale, avec une répartition équilibrée des formes urbaines : 40 % en habitat groupé ou intermédiaire, 40 % en individuel et 20 % en collectif. Cette organisation vise à diversifier les formes d'habitat et permettre différents parcours résidentiels. Le SCoT fixe également une densité moyenne minimale de 24 logements/ha (15 logements minimum à l'hectare pour l'habitat individuel pur). Or, le secteur OAP Terréa, distante du bourg et de ses services, ne permettrait ni d'atteindre ces objectifs, ni de mobiliser prioritairement le potentiel de densification existant (dents creuses, divisions parcellaires et renouvellement urbain). De plus, le projet de création d'un lotissement traditionnel de 11 lots individuels ne répondrait qu'à une typologie, contrevenant ainsi aux objectifs municipaux de diversification (intermédiaire, petit collectif, etc.).

En résumé, la non-reconduction de l'OAP Terréa s'explique par son incompatibilité avec les orientations réglementaires et stratégiques du SCoT et du PADD, tant en cohérence territoriale qu'en exigences concrètes de sobriété foncière et de diversification de l'habitat.

Également, le propriétaire de la parcelle A n°2448 confirme qu'il n'a aucune vue sur les terrains de l'ancienne OAP Terréa.

La commune a déposé un sursis à statuer sur le permis d'aménager.

Le secteur de l'OAP Vie de Croze a été choisi du fait de sa proximité directe du cœur de bourg et de ses commerces et services, à 350 mètres de la mairie et à 550 mètres de l'école. Elle n'est pas ailleurs pas déclarée à la PAC en tant que parcelle agricole.

Analyse et avis du commissaire enquêteur : l'existence de l'OAP Terréa est révélée à travers l'enquête publique par la famille Gouvernayre. Il s'agit d'une OAP inscrite depuis plusieurs années dans le PLU de Trept. La révision du PLU prévoit le passage des terrains classés U vers N et Ub et la suppression de cette OAP. L'absence de la mention même de l'existence de cette OAP dans l'ensemble du dossier soumis à consultation et une justification très sommaire ont logiquement entraîné un sentiment d'injustice par la famille Gouvernayre. J'ai demandé à la commune de justifier cette évolution.

A l'issue du mémoire en réponse, je partage une bonne partie des arguments de la commune.

Quelques compléments chiffrés. La famille Gouvernayre rapporte que l'OAP Terréa prévoit 17 logements sur 0,81 ha, soit 21 logements / ha calculé par mes soins (et non 26,6 comme annoncé). Cette valeur est inférieure à la densité moyenne minimale de 24 logements/ha fixée par le SCOT. La commune semble indiquer qu'un permis d'aménager a été déposé pour un lotissement de 11 lots individuels avec un sursis à statuer. Là encore, cette valeur est bien trop faible par rapport à l'enjeu de densification fixée par le SCOT. Par ailleurs, la commune est pressée par le Symbord, et les services de l'Etat, de développer 80% de nouveaux logements dans la centralité principale ; une OAP en bordure de centralité secondaire consommerait une bonne partie des 20% restants et ne permettrait plus l'exploitation des petites dents creuses et des divisions parcellaires. L'OAP Terréa n'est pas compatible avec le SCOT comme le justifie la commune.

La commune indique que le projet : « *risquait de dénaturer les paysages caractéristiques de la commune et impacter la richesse écologique en consommant des espaces de nature ordinaire* ».

Ce site est une ancienne friche industrielle ayant fait l'objet d'une remise en état et dispose de servitude. Il est ceinturé d'un mûr surmonté d'un grillage sur sa partie ouest

(vers le milieu naturel), et l'intérieur de la parcelle laisse apparaître quelques arbres au milieu de terrain relativement stérile et parfois imperméabilisé. L'impact sur la richesse écologique est donc largement à nuancer.



Photos du commissaire enquêteur de la limite de parcelles (mur surmonté d'un grillage) et intérieur de la parcelle vue à travers le grillage.

Le défaut de justification de la suppression de l'OAP Terréa dans le dossier initial est corrigé par la commune dans son mémoire en réponse aux observations du public. Je considère, comme la commune, que l'OAP ne répond actuellement pas aux enjeux du SCOT, repris dans le PADD de la commune.

Malheureusement, la configuration et la nature des terrains ne laissent à ce jour pas entrevoir d'avenir pour ce site. Je suggère qu'une réflexion soit menée entre la commune et la famille Gouvernayre.

8.3.15 Observations de M. Calogéro Insalaco et Mme Véra Ohannessian

Observation orale n°7 ; Observation registre papier n°6 et plan joint

Lieu : rue du Gornier

« Suite à notre rencontre avec le commissaire enquêteur souhaitons déposer une demande pour réhabiliter notre terrain 2093 en terrain constructible. Terrain qui avait été déclassé lors du passage du POS au PLU. Ci-joint le courrier adressé à la mairie en date du 28 juin 2024 et copies du plan de situation du terrain ainsi que la description sommaire de notre projet dans l'extrait du certificat d'urbanisme déposé le 1^{er} avril 2025 et refusé par la mairie car classé en zone naturelle ».

Le certificat d'urbanisme notamment la description sommaire du projet est joint :
« division de la parcelle cadastrée OA 2093 de 1483 m² pour construire une maison d'habitation de plain-pied, une hauteur de construction de 4m, une toiture 4 pans avec

une pente de 30%, une emprise au sol de 7 mètres par 14 mètres soit 98 m² et une implantation en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives ».

Ils justifient la demande de reclassement en terrain à urbaniser : « un terrain qui avait été déclassé lors du passage du POS au PLU. De plus, la zone définie actuellement forme une dent creuse de la zone constructible. Ce terrain qualifié de non constructible est plat, non inondable, non cultivable et proche du tout à l'égout, requérant tous les critères pour être constructible ».

Il s'agit « d'un projet lié à des soucis de santé, handicapant Mr Calogéro Insalaco, ancien plombier, pour accéder à l'étage de notre habitation actuelle. Son âge et son statut de retraité ne nous permettant plus de bénéficier de prêt bancaire, au regard du contexte économique et financier national actuel, la vente de notre habitation principale située à la même adresse, nous permettrait de financer tout ou partie cette nouvelle construction ».

D'après le plan fourni l'habitation serait située au nord de la parcelle.

Réponse de la collectivité :

Au regard du positionnement de ces parcelles et notamment dans le cadre de la notion de centralité (cf. réponse PPA), il est proposé d'inclure ces parcelles dans le zonage Urbain. En revanche, elles feront l'objet d'une nouvelle OAP afin d'encadrer leur développement en termes d'accessibilité et de densité. Les jardins des parcelles A n°2900 et 2903 seront protégés pour des raisons paysagères ; seuls des aménagements de moins de 30 m² y seront autorisés. Cette prescription sera intégrée au règlement.



Périmètre de la nouvelle OAP Secteur du Stade



-  OAP
-  Jardins protégés pour des raisons paysagères

Schéma de principe de l'OAP Secteur du Stade



Légende

Périmètre du site

Mobilités

Circulation automobile

Liaison douce à créer

Espace de stationnement de préférence végétalisé

Opération

Exemple d'implantation de bâtiments

Logements individuels

Nature et paysage

Frange paysagère à créer ou à conserver

Aménagement paysager

Maintien d'espaces perméables

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

La commune répond favorablement à la demande de passage en zone U de Monsieur Insalaco et Madame Ohannessian ainsi que Messieurs Lance (voir 8.3.18). La commune l'assortit de la fixation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. J'adhère à la proposition de la commune d'insérer ce secteur dans la centralité principale tout en y fixant des règles permettant d'envisager une densification. Je regrette cependant que ce projet n'ait pas fait l'objet d'échanges lors de la concertation préalable. Le niveau de densification devra être précisé dans l'OAP.

La superficie totale de cette OAP est approximativement de 2100 m². Sa superficie de taille limitée ne remet selon moi pas en cause l'économie générale du projet de révision du PLU.

J'ajoute que le muret en pierre séparant les parcelles A844 et A2093, ainsi que l'arbre proche de cette limite, pourraient être conservés.



Photo du commissaire enquêteur :
la limite de parcelles A844 et A2093
surplombe le stade.

8.3.16 Observation de MM. Bernard Juppé

CF : Observation orale n°6 ; observation orale n°15 ; observation registre papier n°10 ; observation registre papier n°16

Lieu : chemin de la fourmi

Monsieur Juppé habite chemin de la fourmi. Il conteste le projet d'OAP Terrea qui se situe juste devant chez lui. Les constructions se feraient juste en face de sa maison. Il conteste l'accès et les constructions. Beaucoup de voisins ne sont pas d'accord. Son inquiétude est renouvelée du fait de la mise en place de bornes dernièrement.

Il a connu l'époque où ces terrains étaient cultivés avant de devenir une casse avec beaucoup de nuisances. Il souhaiterait mieux vivre.

Par ailleurs, Monsieur Juppé est propriétaire des parcelles A2385, A2389 et A2387 soit une surface de 1500 à 2000 m² ; ils demandent l'ouverture à la constructibilité d'une partie de ces terrains et donc le classement U. Ces terrains disposent d'un accès par un chemin privé avec viabilité, eau égout et électricité aboutissant sur le chemin de la fourmi. Ces constructions seraient destinées à ses enfants. Il demande la possibilité d'obtenir une partie des terrains constructible.



La parcelle A n°2387 est classée en zone constructible Ub dans le PLU en vigueur et suite à sa révision, il n'y a pas eu de changement de zonage.

Le zonage des parcelles A n°2385 et A n°2389 n'a également pas évolué, les parcelles sont classées en zone naturelle (N). Ces parcelles sont situées en dehors de l'enveloppe principale ou secondaire – lieux de développement des prochaines années. En effet, il est rappelé que le PLU doit obligatoirement être compatible avec le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné. Ce document constitue le cadre de référence en matière de développement. Il fixe notamment que 80% des logements du futur PLU doivent être réalisés au sein de la centralité principale. Cette dernière a fait l'objet d'une définition et d'une délimitation dans le rapport de présentation (se reporter au volet « justification des choix retenus », qui sera ajusté suite à l'évolution du périmètre de centralité ; voir les explications complémentaires à l'observation 10.4.4). De plus, le réseau de l'adduction d'eau est très faible.

L'ouverture à l'urbanisation des parcelles A n°2385 et A n°2389 ne sera pas possible.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Je partage l'analyse de la commune. L'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles ne sera pas possible.

8.3.17 Observation de Mme Stéphanie Ladecola

Observation orale n°8, observation registre papier n°6

Lieu : Vie de Croze

Madame Ladecola n'a pas pu assister aux réunions publiques mais a entendu parler du projet de la vie de Croze. Elle travaille en mairie et connaît bien les enjeux liés à l'urbanisme.

« Je souhaite alerte sur l'aspect sécuritaire de l'OAP Vie de Croze. En effet, une quarantaine de logements correspondant à une centaine de véhicules supplémentaires (sans compter les visiteurs) qui entrent et sortent plusieurs fois par jour.

Cela est impensable sur la vie de Croze qui est étroite, pentue à 14% et à un rétrécissement sur le haut. Sans compter l'embouteillage à la sortie haute dans le virage. Cela ne me semble pas plus adapté avec une sortie sur la route de Morestel qui est très passante (voitures + camions) et avec des vitesses souvent trop élevées. La sortie en direction de Morestel sera déjà compliquée mais celle en direction du centre sera en plus dangereuse.

De plus, un aménagement cyclable, de type chaussidou, est en cours sur la vie de croze, qui va augmenter le nombre de vélos et piétons sur cette voie et rendre encore plus compliquée la circulation automobile.

C'est pour toutes ces raisons sécuritaires que l'OAP ne me semble pas judicieuse à cet endroit de la commune ».

Tout en souhaitant conserver la vue sur le Mont-Blanc depuis sa maison située de l'autre côté de l'OAP, elle a bien conscience et respecte la demande de construction sur la parcelle désignée OAP. Elle a bien en tête les enjeux liés au SCOT. Sa sortie pour les voitures se situe juste en face de l'entrée de l'OAP.

Elle indique que le propriétaire des parcelles de l'OAP aurait mis une clause de hauteur de bâtiment pour conserver la vue sur le Mont-Blanc depuis son habitation.

Elle interpelle le commissaire enquêteur sur le fait que des propriétaires importants se voient la possibilité de construire sur de vastes parcelles tandis que de petites personnes vont perdre la possibilité de construire sur de petites parcelles.

Réponse de la collectivité :

L'OAP Vie de Croze prévoit la création de liaison douce, une au niveau de la rue Vie de Croze et une traversant l'OAP, ce qui permettra de relier la route de Morestel et la rue Vie de Croze. L'OAP prévoit également une circulation automobile à double sens au sein de l'OAP et une circulation à sens unique qui remonte la rue de Vie de Croze pour déboucher au niveau de la Grande Rue.

La circulation sur la rue de Vie de Croze se fera à sens unique avec une limitation de vitesse à 30 km/h pour réduire le bruit et renforcer la sécurité. La création d'une liaison douce sur la rue de Vie de Croze facilitera le déplacement des cyclistes et des piétons vers la voie verte.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

La mise en sens unique de la rue de la Vie de Croze semble pertinente pour renforcer la sécurité. Il convient également d'examiner la proposition de non liaison entre l'OAP et la rue de la Vie de Croze (8.3.22. Observation de Mme Anne-Marie Viallard, p.108). Par la suite, il pourrait être nécessaire de mettre en œuvre des mesures complémentaires pour la sortie à double sens par la route de Morestel.
--

Remarque : la route de la Vie de Croze est marquée par une pente importante ; il pourrait être intéressant de mettre en place des arceaux à vélo en nombre suffisant dans l'OAP ceci permettant aux vélos-randonneurs de finir plus paisiblement à pied.

8.3.18 Observations de MM. Christophe, Patrick et Didier Lance

Observation orale n°1 ; Observation registre papier n°1

Lieu : Sorbières

« Nous, famille Lance Patrick, Didier, Christophe sommes venus rencontrer le commissaire enquêteur pour faire part de notre demande de réhabilitation de nos terrains, parcelle 2902 – 2905 – 2901 – 2904 en zone constructible. Ces terrains sont en zone dent creuse et comme stipulé par le Scott, le Symbord, PADD, le rapport de la DDT, le débat du PADD doivent être réintégré en zone constructible pour éviter l'extension vers l'extérieur de la commune de Trept. De plus, ces terrains étaient depuis la naissance de Trept en zone constructible ». Ils indiquent avoir découvert que leurs parcelles ont été déclassées lors de la précédente révision du PLU de 2018 alors qu'elles avaient toujours été constructibles. Ils ont appris le déclassement de ces parcelles au cours d'une réunion de révision du PLU.



La famille Lance joint à cette observation un courrier, annexé au rapport d'enquête, adressé au Maire de Trept le 19 juin 2025 par Christophe LANCE dont les principaux éléments qui suivent :

« Faisant suite à la réunion publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), à laquelle j'ai assisté, il m'a été indiqué que ces terrains ne seraient pas reclassés en zone constructible. Nous souhaitons, par la présente, solliciter un réexamen de cette décision, au regard des éléments exposés ci-après.

Les terrains concernés, d'une superficie de 694 m² (parcelle n°2901 et 2904) et de 702 m² (parcelles n°2901 et 2905), sont situés route du Stade, à environ 400 mètres de l'église, en pleine zone urbaine. En bordure d'une voie publique annexe à faible circulation, ils bénéficient de la proximité immédiate de tous les réseaux publics (eau potable, électricité, assainissement collectif, télécommunications), sans nécessiter d'aménagement ou d'extension d'infrastructures supplémentaire.

Par leur localisation, et leurs caractéristiques techniques, ces terrains répondent pleinement aux critères d'une urbanisation raisonnée, cohérente et économiquement soutenable. Cette demande de reclassement s'inscrit par ailleurs dans les orientations nationales visant à favoriser la densification du tissu urbain existant, à limiter l'artificialisation des sols, et à préserver les espaces naturels en périphérie. De plus, le

reclassement de ces terrains pourrait contribuer à répondre à la demande croissante de logements dans notre commune et soutenir son développement économique.

Dans l'hypothèse où cette demande ne recevrait pas un avis favorable, tant de la part de la commune que du commissaire enquêteur, nous serions contraints d'envisager un recours devant le Tribunal Administratif afin de faire valoir nos droits. En effet, le refus de prendre en compte une demande conforme aux orientations de l'Etat en matière d'aménagement du territoire pourrait être interprété comme une rupture du principe d'égalité devant les règles d'urbanisme et une atteinte injustifiée à l'usage légitime de notre patrimoine.

Je reste bien entendu à votre disposition pour tout échange ou rendez-vous permettant d'étudier ce dossier plus en détail. Je suis convaincu qu'une discussion en personne pourrait nous permettre de trouver une solution satisfaisante pour toutes les parties (...). ».

Messieurs Lance évoquent aussi les parcelles D18 et D24, en zone A, à l'ouest du château de Serrières. Ces parcelles sont traversées par la présence d'égout qui passe au milieu, canalisation qui a été réalisée sans autorisation ; ils regrettent cet aménagement qui rend difficile l'exploitation agricole de ces parcelles. Ils n'ont pas de demande par rapport à ces parcelles.

Réponse de la collectivité :

Au regard du positionnement de ces parcelles et notamment dans le cadre de la notion de centralité (cf. réponse PPA), il est proposé d'inclure ces parcelles dans le zonage Urbain. En revanche, elles feront l'objet d'une nouvelle OAP afin d'encadrer leur développement en termes d'accessibilité et de densité. Les jardins des parcelles A n°2900 et 2903 seront protégés pour des raisons paysagères ; seuls des aménagements de moins de 30 m² y seront autorisés. Cette prescription sera intégrée au règlement.



Schéma de principe de l'OAP Secteur du Stade



Légende

Périmètre du site

Mobilités

Circulation automobile

Liaison douce à créer

Espace de stationnement de préférence végétalisé

Opération

Exemple d'implantation de bâtiments

Logements individuels

Nature et paysage

Frange paysagère à créer ou à conserver

Aménagement paysager

Maintien d'espaces perméables

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

La commune répond favorablement à la demande de passage en zone U de Monsieur Insalaco et Madame Ohannessian ainsi que Messieurs Lance (voir ci-après). La commune l'assortit de la fixation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Je regrette que ce projet n'ait pas fait l'objet d'échanges lors de la concertation préalable.

J'adhère pourtant à la proposition de la commune d'insérer ce secteur dans la centralité principale tout en y fixant des règles permettant d'envisager une densification. Le niveau de densification devra être précisé dans l'OAP en espérant qu'il soit accepté.

J'ai calculé une superficie totale pour cette OAP de 2100 m². Sa superficie de taille limitée ne remet selon moi pas en cause l'économie générale du projet de révision du PLU.

J'ajoute que le muret en pierre séparant les parcelles A844 et A2093, ainsi que l'arbre proche de cette limite, pourraient être conservés (voir photo ci-avant).

8.3.19 Observation de Mme Amélie Maronne

Observation registre papier n°12 et observation orale n°17

Lieu : Sorbières (voir extrait carte ci-dessus).

Madame Maronne est venue en permanence pour connaître l'évolution de la zone naturelle sur le secteur de la Sorbière. Le commissaire enquêteur lui indique, carte à l'appui, qu'il n'y a pas d'évolution du classement des parcelles dans le secteur.

Elle est heureuse de constater que la bande « nature » soit conservée et préservée vis-à-vis des futurs projets d'urbanisation de la commune.

8.3.20 Observations de Mme Orjollet

Observation orale n°2 ; observation mail n°6

Lieu : diverses parcelles sur la commune

Madame Orjollet vient rencontrer le commissaire enquêteur pour connaître le classement des terrains qui lui appartiennent et les possibilités de construction dont les parcelles : 0437 et 0698.

Les terrains visualisés sur le document graphique sont en zone agricole (A) ou naturel (N). Pour l'un des terrains, un bâtiment est déjà implanté pour lequel il convient de vérifier son usage, a priori agricole. Le commissaire enquêteur lui fait une photocopie du règlement écrit p.104 et l'invite à approfondir la situation pour ce terrain et ce bâtiment.

Enfin, le c.e. invite Madame Orjollet à rencontrer le service urbanisme de la commune et à prendre le temps d'examiner la situation avant de déposer une observation et une demande plus précise dans le cadre de l'enquête publique.

Par le mail n°6, Madame Orjolet confirme et précise sa demande.

« Je confirme ma demande de mise en terrain constructible des quatre parcelles suivantes sur Trept :

- *Lieu-dit : La Gorge et Chanaz*

Section : C

Parcelle : 0239

Les parcelles adjacentes à cette parcelle ainsi que les parcelles en face sont construites et habitées

- *Lieu-dit : Les contaminés*

Section : C

Parcelle : 0120

Les parcelles adjacentes à cette parcelle ainsi que les parcelles en face sont construites et habitées

- *Lieu-dit : Etang de Fenières*

Section : C

Parcelles : 0437 et 0698

Ces parcelles sont en zone A simple et un Hangar de 100 m² existe sur la parcelle 698

Demande de mise en terrain constructible de 2000 m² autour du hangar

- *Lieu-dit : Les contaminées*

Section : C

Parcelle : 0092

Je vous remercie d'étudier mes demandes avec attention et souhaite obtenir un avis favorable ».

Réponse de la collectivité :

Les différentes parcelles concernées par les demandes de reclassement ou d'ouverture à l'urbanisation présentent toutes des situations comparables au regard du PLU en vigueur et des orientations du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné :

- La parcelle C n°239 était classée en zone agricole (A) au PLU en vigueur, son classement en zone agricole n'a pas été modifié.

La parcelle se situe en dehors de l'enveloppe principale ou secondaire – lieux de développement des prochaines années. En effet, il est rappelé que le PLU doit obligatoirement être compatible avec le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné. Ce document constitue le cadre de référence en matière de développement. Il fixe notamment que 80% des logements du futur PLU doivent être réalisés au sein de la centralité principale. Cette dernière a fait l'objet d'une définition et d'une délimitation dans le rapport de présentation (se reporter au volet « justification des choix retenus », qui sera ajusté suite à l'évolution du périmètre de centralité ; voir les explications complémentaires à l'observation 10.4.4). L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle C n°239 ne sera pas possible.

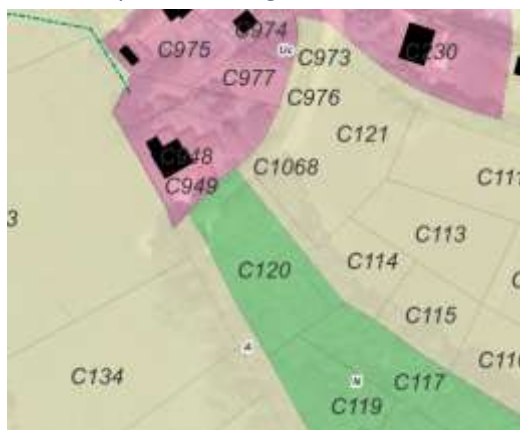


Extrait du plan de zonage suite à la révision du PLU

- La parcelle C n°120 était classée en zone naturelle (N) au PLU en vigueur ; son classement n'a pas été modifié. Le maintien du zonage en zone naturelle s'explique par le caractère boisé de la parcelle.

La parcelle se situe, tout comme la parcelle C n°239, en dehors de l'enveloppe principale ou secondaire, c'est-à-dire des zones identifiées pour le développement urbain des prochaines années. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle C n°120 ne sera pas possible.

Extrait du plan de zonage suite à la révision du PLU



Vue aérienne



- Les parcelles C n°437 et C n°698 étaient classées en zones A et Nzh au PLU en vigueur. Leur classement en zone A n'a pas évolué, le zonage Nzh quant à lui a été modifié et remplacé par un zonage Nre.

Ces deux parcelles se situent elles aussi en dehors de toute enveloppe bâtie constituée ; leur urbanisation relèverait d'un habitat diffus, contraire aux principes établis de développement urbain maîtrisé. Elles ne peuvent donc être ouvertes à l'urbanisation.

Extrait du plan de zonage suite à la révision du PLU



- La parcelle C n°92 était classée en zone agricole (A) au PLU en vigueur, son classement en zone agricole n'a pas été modifié.

Située en dehors de toute enveloppe bâtie constituée, son urbanisation relèverait d'un développement diffus, non conforme aux objectifs de maîtrise de l'urbanisation. En cohérence avec les critères déjà évoqués, et conformément aux orientations du SCoT et du PLU qui visent à concentrer les constructions dans les secteurs identifiés, l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle C n°92 ne sera pas possible.



Extrait du plan de zonage suite à la révision du PLU

Ainsi, conformément aux exigences du SCoT et du PLU visant à concentrer l'urbanisation dans les secteurs identifiés et à préserver les espaces agricoles et naturels, aucune de ces parcelles ne pourra être ouverte à l'urbanisation.

Pour rappel, en zone agricole (A) et naturelle (N), les constructions d'habitations existantes peuvent évoluer, il y a la possibilité de réaliser des extensions et des annexes (dont piscine) sous conditions.

Analyse et avis du commissaire enquêteur : je partage l'analyse de la commune. Ces parcelles ne pourront être ouverte à l'urbanisation.

8.3.21 Observation de M. Roybin

Observation numérique n°2

Lieu : La Goula



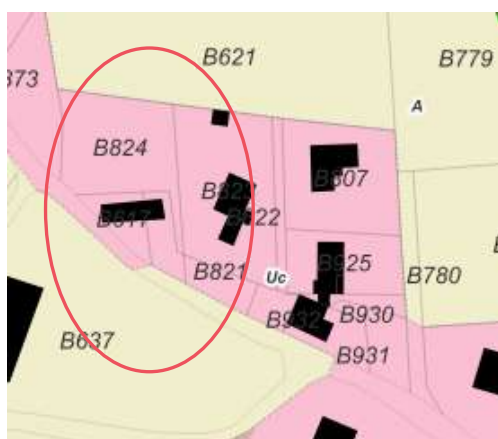
« Propriétaire des parcelles B 617, 820 et 824 situées au 722 route de la Goula à Trept, toutes trois actuellement constructibles, je vous contacte pour m'assurer qu'aucun changement de classification n'est envisagé dans le cadre de la révision en cours du P.L.U et que mes 3 parcelles resteront bien constructibles ».

Réponse de la collectivité :

Les parcelles B n°617, 820, 824 sont toujours constructibles suite à la révision du PLU. Il a uniquement eu une modification du zonage passant de Ub dans la PLU en vigueur à Uc suite à la révision du document d'urbanisme.

Ce changement s'explique ainsi :

- La zone Ub correspond plutôt aux quartiers résidentiels, situés en périphérie du centre bourg, destinés principalement à l'habitat.
- La zone Uc correspond aux zones résidentielles à vocation d'habitat situés en dehors de la centralité, ce qui est le cas des parcelles B n°617, 820, 824.



Extrait du plan de zonage suite à la révision du PLU

Analyse et avis du commissaire enquêteur : je partage le constat de la commune. J'ajoute que le règlement écrit diffère entre les zones Ub et Uc, par exemple le coefficient d'emprise au sol (0,3 contre 0,2).

8.3.22 Observation de Mme Anne-Marie Viallard

Observation numérique n°5

Lieu : Vie de Croze

« J'ai acheté la maison située 180 rue de la Vie de Croze le 30 avril 2023. Je l'ai choisie car elle était parfaitement au calme, entourée de zones N et agricoles sur le cadastre et j'ai payé le prix de cette tranquillité. En 2024, j'ai transféré toute mon activité professionnelle médicale à 15 minutes de mon domicile.

J'ai découvert par ma voisine la semaine dernière le projet de révision du PLU avec la création de 40 logements locatifs répartis sur 4 immeubles dans le champ en face de mon domicile d'ici 2036.

Evidemment, je suis absolument dépitée.

Tous les bruits en provenance de l'immeuble déjà existant résonnent dans la rue de la vie de Croze.

Si le projet se réalise, je vais subir sur plusieurs années les bruits des travaux, la poussière et par la suite, le voisinage et leur vue sur mon domicile.

Par ailleurs, je n'ai pas bien compris la circulation proposée dans la rue de la Vie de Croze sur les divers documents en ligne. Si le projet se réalise, est-il possible de faire que la Vie de Croze soit réservée aux cyclistes + aux nombreux piétons qui rejoignent la voie verte + aux quelques riverains actuels et prévoir l'accès voiture des nouveaux immeubles sur la route de Morestel ?

Cela limiterait un peu le bruit dans la rue. Elle est très en pente et les rares voitures qui l'empruntent actuellement sont bruyantes car elles accélèrent fortement pour monter la cote. S'il faut rajouter les voitures pour 40 logements (40 ? 50 ? 60 voitures ?) dans la circulation de la rue, nous aurons toutes les nuisances de la circulation après avoir eu toutes celles des années de construction... »

Réponse de la collectivité :

L'OAP Vie de Croze prévoit la création de liaison douce, une au niveau de la rue Vie de Croze et une traversant l'OAP, ce qui permettra de relier la route de Morestel et la rue Vie de Croze. L'OAP prévoit également une circulation automobile à double sens au sein de l'OAP et une circulation à sens unique qui remonte la rue de Vie de Croze pour déboucher au niveau de la Grande Rue.

La circulation sur la rue de Vie de Croze se fera à sens unique avec une limitation de vitesse à 30 km/h pour réduire le bruit et renforcer la sécurité. La création d'une liaison douce sur la rue de Vie de Croze facilitera le déplacement des cyclistes et des piétons vers la voie verte.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Je conforte le choix de la commune dans la création de l'OAP de la Vie de Croze (8.3.6. Observations de MM. Blanchard, p.66)

La commune n'analyse pas la proposition de Madame Viallard qui paraît à première vue intéressante à savoir l'accès à l'OAP de la vie de Croze uniquement par la route de Morestel. Le passage des habitants de l'OAP à la rue de la vie de Croze serait réservé uniquement aux piétons et vélos. Ceci limiterait le bruit généré par les véhicules pour les habitants de la rue de la vie de Croze (fortement enclavé et répercutant le bruit), éviterait la création d'aménagement en zone inondable (ER6), réduirait l'imperméabilisation de

sols pour la création de chaussées et permettrait la conservation d'une partie de la haie située au sud de la parcelle.

8.3.23 Observation de Mme Vidon

Observation numérique n°3 ; observation orale n°9 ; observation registre papier n°7

Lieu : Cozance

« Dans le cadre de la révision du PLU sur la commune de Trept, je vous demande par la présente, l'inscription en zone constructible de la parcelle numérotée B n°440, dont je suis propriétaire, située chemin de la Garine à Cozance.

Je justifie cette demande par le fait que tous les propriétaires des parcelles avoisinantes sur ce chemin ont obtenu un permis de construire : la parcelle est en effet cernée de constructions en amont et en aval, ainsi qu'en face.

Je suis native de Cozance et possède ce terrain par héritage d'une famille installée dans ce hameau depuis plusieurs générations, voire siècles. Rendre ce terrain constructible me permettrait (ainsi qu'à ma propre famille) de poursuivre l'ancrage familial ».



Elle mentionne également le regroupement des parcelles et la suppression des haies par l'agriculture autour de son terrain. Il se pose la question de l'entretien de son terrain classé N.

Réponse de la collectivité :

La parcelle B n°440 était classée en zone agricole (A) au PLU en vigueur, son classement a été modifié en zone naturelle (N) pour tenir compte des boisements présents.

Vue aérienne



De plus, la parcelle se situe en dehors de l'enveloppe principale ou secondaire – lieux de développement des prochaines années. En effet, il est rappelé que le PLU doit

obligatoirement être compatible avec le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné. Ce document constitue le cadre de référence en matière de développement. Il fixe notamment que 80% des logements du futur PLU doivent être réalisés au sein de la centralité principale. Cette dernière a fait l'objet d'une définition et d'une délimitation dans le rapport de présentation (se reporter au volet « justification des choix retenus », qui sera ajusté suite à l'évolution du périmètre de centralité ; voir les explications complémentaires à l'observation 10.4.4). L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle B n°440 ne sera pas possible.

Analyse et avis du commissaire enquêteur : je partage l'analyse de la commune. La parcelle ne peut pas être ouverte à l'urbanisation.

9.Consultation du propriétaire du château de Serrières – PDA – réponse de la commune – avis du c.e.

L'article L.621-31 du code du patrimoine précise que « *le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L.621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, (...) après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées (...)* ».

Dans son avis, l'UDAP 38 précise que « *la consultation des propriétaires ou de l'affectataire domanial du monument historique [revient au] commissaire enquêteur. Le PDA fera l'objet d'un rapport du commissaire enquêteur propre* ».

Le commissaire enquêteur a adressé les documents (PDA) à Monsieur Jean-Michel Bossard, de la Fondation Renaud, par un mail daté du 8 octobre 2025. Le commissaire enquêteur a pris le soin de contacter par téléphone Monsieur Bossard le Jeudi 6 novembre dont suit un compte-rendu.

Monsieur Bossard indique que la Fondation Renault dispose d'un petit budget, 650000 euros. La Fondation a connu des difficultés avec la nomination d'un administrateur provisoire. Un nouveau conseil d'administration s'est réuni le 29 octobre 2025. Ainsi, Monsieur Bossard n'a pas pu prendre connaissance du dossier de PDA du château de Serrières et adresser d'observations jusqu'à ce jour. Il m'indique avoir tenté de rencontrer à plusieurs reprises le Cabinet Verdi, sans succès.

La Fondation Renault n'est pas certaine de conserver la propriété du château. Il s'agit d'un château féodal refermé sur lui-même. L'un des enjeux porte sur l'usage économique du château : des grandes remises sont aménagées à l'intérieur pour de l'accueil de réunion, mariages. Néanmoins il manque des logements et il souhaiterait l'installation de lodge, tiny house, ou de l'habitat léger autour de la propriété.

Le Commissaire enquêteur lui fait part de l'évolution de la délimitation du périmètre des 500 m dont la principale évolution est la réduction du périmètre à l'ouest du château (zone pavillonnaire). De plus, le c.e. indique que la révision du PLU prévoit un changement de destination des bâtiments du château.

Il indique ne pas voir d'inconvénients à la modification du PDA mais il s'interroge sur la possibilité d'une extension de l'urbanisation à l'ouest du château. Il souhaiterait que les parcelles restent vertes et boisées.

Pour la mise en place d'habitat léger, il n'a pas de projet arrêté. Il souhaiterait cependant que la personne qui achète le château dispose de possibilités de logements.

Il indique au commissaire enquêteur transmettre prochainement des observations. Le commissaire enquêteur lui transmet par mail le classement des parcelles et les éléments du règlement contenu dans la révision du PLU.

Le commissaire enquêteur n'a finalement pas reçu de documents et d'observations complémentaires.

La commune n'a pas apporté de commentaires à cette consultation malgré la demande du commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur s'exprimera sur la consultation du propriétaire dans ses conclusions.

10. Observations du Commissaire enquêteur, réponses de la commune, avis du c.e.

10.1 Cartographie

Le commissaire enquêteur n'est pas expert en urbanisme. **Pouvez-vous indiquer comment sont retenues et tracées les limites de zone pour une meilleure compréhension ? Selon quelle méthode ?**

Il a été relevé de fréquentes évolutions, bien qu'en apparence minime, entre le PLU en vigueur et le projet de PLU mais pouvant avoir des impacts importants.

Le c.e. a ainsi relevé les cas suivants :

- Observations de MM. Patrice et Pepito Baillet, p.59 : D262, 263 et 264 avec passage de U vers N
- Observations de MM. Antier, p.57 : 875 avec passage de N vers U
- Observation de M. Marcel Gauthier p.82 : Prolongement de la zone boisée classée sur A793
- Extension de U sur la parcelle B874 et modification des contours des zones N (capture du règlement graphique ci-dessous). **Pour ce point, quelle version est retenue ?**

PLU actuel (à gauche) et projet de révision (à droite).



Ces évolutions correspondent-elles à des choix délibérés de la commune, à la méthode employée, à des erreurs de tracé, autres ?

D'autres évolutions de ce type peuvent-elles être présentes, pouvez-vous les contrôler ?

Réponse de la collectivité :

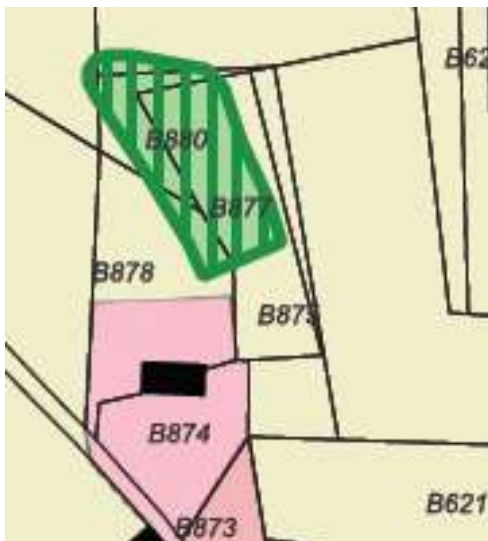
Les limites de zonage feront l'objet d'une vérification attentive.

Les choix de tracé entre U et A/N ont tâché de répondre aux enjeux suivants :

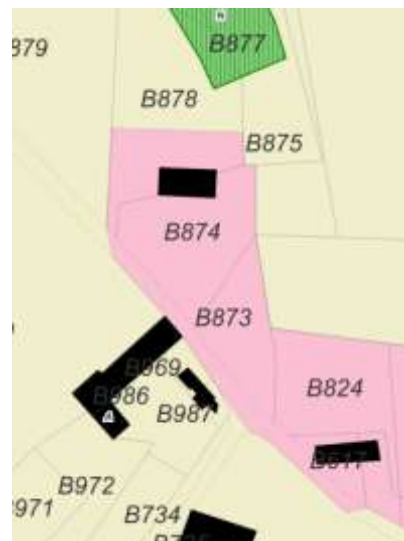
- Limitation de la consommation foncière, notamment dans le cas de grandes parcelles. Le zonage n'a pas à se faire à la limite parcellaire mais peut découper les parcelles. L'objectif étant de recentrer l'urbanisation sur le centre (objectif 80% du SCoT), il convient de limiter les potentiels développements en dehors, notamment par division parcellaire.
- Maintenir des espaces d'évolution : un trait de zonage trop près du bâti peut empêcher la réalisation d'annexe, extension. Les choix de zonage tiennent compte autant que possible d'une capacité de développement, notamment lorsque le bâti existant se situe en fond de parcelle.
- La prise en compte des enjeux environnementaux : des éléments naturels (boisements, haies, mares, zones humides) peuvent infléchir les choix de zonage tout autant que les risques.

Concernant la parcelle B n°874, le tracé sera ajusté afin de tenir compte de la construction existante.

Extrait du plan de zonage suite à la révision du PLU



Extrait du plan de zonage modifié suite aux retours du Commissaire Enquêteur



Analyse et réponse du commissaire enquêteur :

Les explications de la commune permettent de comprendre la délimitation fine des parcelles et leur zonage.

En l'occurrence, pour le cas de figure ci-dessus, les annexes peuvent être réalisées sur la parcelle B874, largement suffisante. C'est bien la présence d'une piscine depuis au moins 2011 qui guide la délimitation parcellaire retenue par la commune.



Capture d'écran google earth. Une piscine (annexe) est présente au nord de l'habitation principale et nécessite le classement U.

10.2 Mention des lieux-dits et échelle

Les habitants venus en permanence semblaient avoir beaucoup de difficultés à se repérer sur le document graphique.

Ne serait-il pas nécessaire de reporter les principaux lieux-dits sur le règlement graphique comme dans la version actuelle (2018) ?

Par ailleurs, l'échelle 1/5000^{ème} de 2018 rendait plus lisible les éléments que dans la nouvelle carte (1/6870^{ème}). Serait-il possible de retenir l'échelle 1/5000^{ème} ?

Réponse de la collectivité :

Les lieux dits seront ajoutés et l'échelle adaptée.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Je prends bonne note de l'évolution proposée par la commune avec adaptation de l'échelle et ajout des lieux dits.

10.3 Centralité et logements

Les données LOVAC identifient 44 logements vacants. Seuls 13 sont retenus dans le diagnostic territorial (p.29) tandis que le « Ce qu'il faut retenir » mentionne « *Certains logements sont vacants depuis plusieurs années. Leur remise sur le marché constitue un enjeu pour la commune* ».

Pouvez-vous justifier ce chiffre de 13 logements vacants retenus ? Quelle stratégie et outils sont mobilisés pour réduire cette vacance ?

Le diagnostic territorial (page 31) indique que les objectifs de production par logements sont de 81 pour Trept considérant que la commune est un village.

Pouvez-vous confirmer ce chiffre sachant que Trept est identifié comme une polarité de proximité ?

Réponse de la collectivité :

Dans le cadre de la révision du PLU, la municipalité de Trept a souhaité préciser le nombre réel de logements vacants sur son territoire. En effet, les données issues de la base LOVAC se sont révélées en décalage avec la réalité locale, rendant nécessaire une analyse complémentaire.

Ainsi, une étude spécifique a été menée en 2023 par la municipalité treptoise, afin d'évaluer plus précisément la vacance effective du parc de logements. Ce travail a inclus une étude cartographique ainsi qu'un repérage sur le terrain, afin d'identifier les logements vacants.

À l'issue de ce travail, il ressort que la commune compte 13 logements du parc privé actuellement vacants. Cette démarche a permis de disposer d'une vision plus fine et actualisée du parc de logements.

Les outils mobilisés pour réduire cette vacance sont notamment, la remise sur le marché de logements et bâtis vacants. Également, le Programme Local de l'Habitat des Balcons du Dauphiné (PLH) cherche à améliorer le parc existant : en effet, « La Communauté de Communes entend encourager la remise sur le marché des logements vacants en levant les freins des propriétaires. Cette orientation peut se traduire par un renforcement des actions de communication et de pédagogie auprès des propriétaires sur les dispositifs existants concernant la location de logements (garanties, ...) mais également par des aides à la réalisation de travaux (OPAH). La Communauté de Communes souhaite également en ce sens encourager la mise en œuvre de l'intermédiation locative sur le territoire. Enfin, l'opportunité de mettre en place des outils coercitifs pourra être étudiée par les communes, telle que la taxe sur les logements vacants.

La Communauté de Communes interviendra également en appui à la mobilisation du patrimoine communal existant pour créer de nouveaux logements. Un certain nombre de bâtiments ne sont pas utilisés car leur transformation en logements nécessite des investissements importants pour les communes. Il s'agira de soutenir les travaux de transformation de logements communaux par les communes. » (Source : Programme Local de l'Habitat des Balcons du Dauphiné, p.102).

Analyse et avis du commissaire enquêteur : je prends bonne note du diagnostic réalisé en 2023 par la commune pour recenser les logements vacants et la connaissance des outils mobilisables pour leur résorption.

10.4 Orientation d'Aménagement et de programmation

10.4.1 OAP de Courné

A la page 23 du document OAP, il est indiqué « L'OAP a ainsi pour principe de : étendre la Zone d'Activité actuelle ; réorganiser la voie d'évitement de Trept entre RD517 – RD 54 et de distribution nouvelle de la Z.A. ».

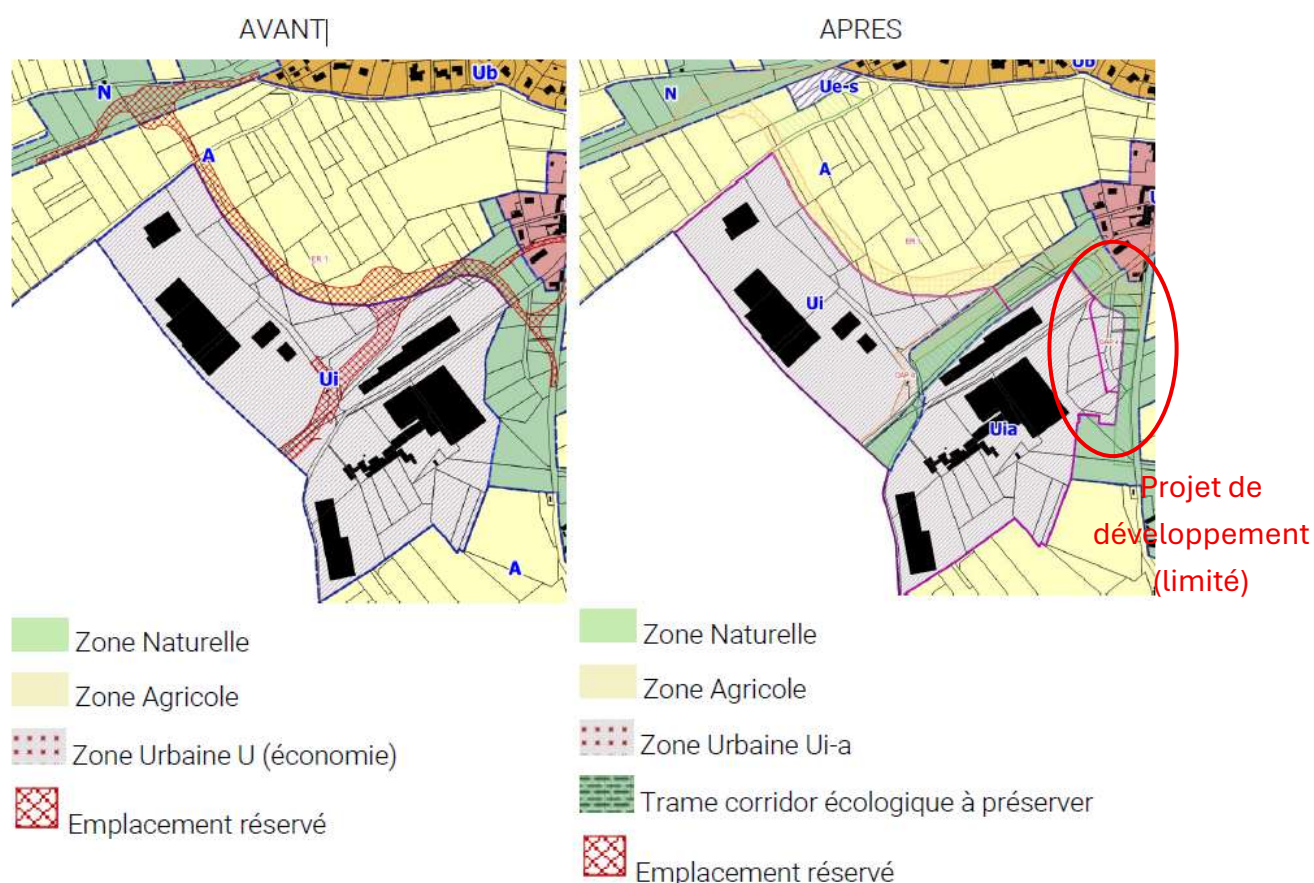
Comme le rappelle le Symbord, « Une OAP ne peut avoir pour vocation d'étendre une zone d'activité. Elle organise son aménagement pas son extension ».

Pouvez-vous clarifier ce qui relève de l'extension de la zone de Courné et de l'OAP ?

Réponse de la collectivité :

L'OAP de Courné organise l'aménagement global de la Zone d'Activité de Courné, dont un projet de développement (limité). Ce projet correspond à la partie Est de l'OAP.

Plans des évolutions apportées au règlement graphique (zonage) AVANT et APRES procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU



Plan hors prescription lié aux risques pour faciliter la lisibilité

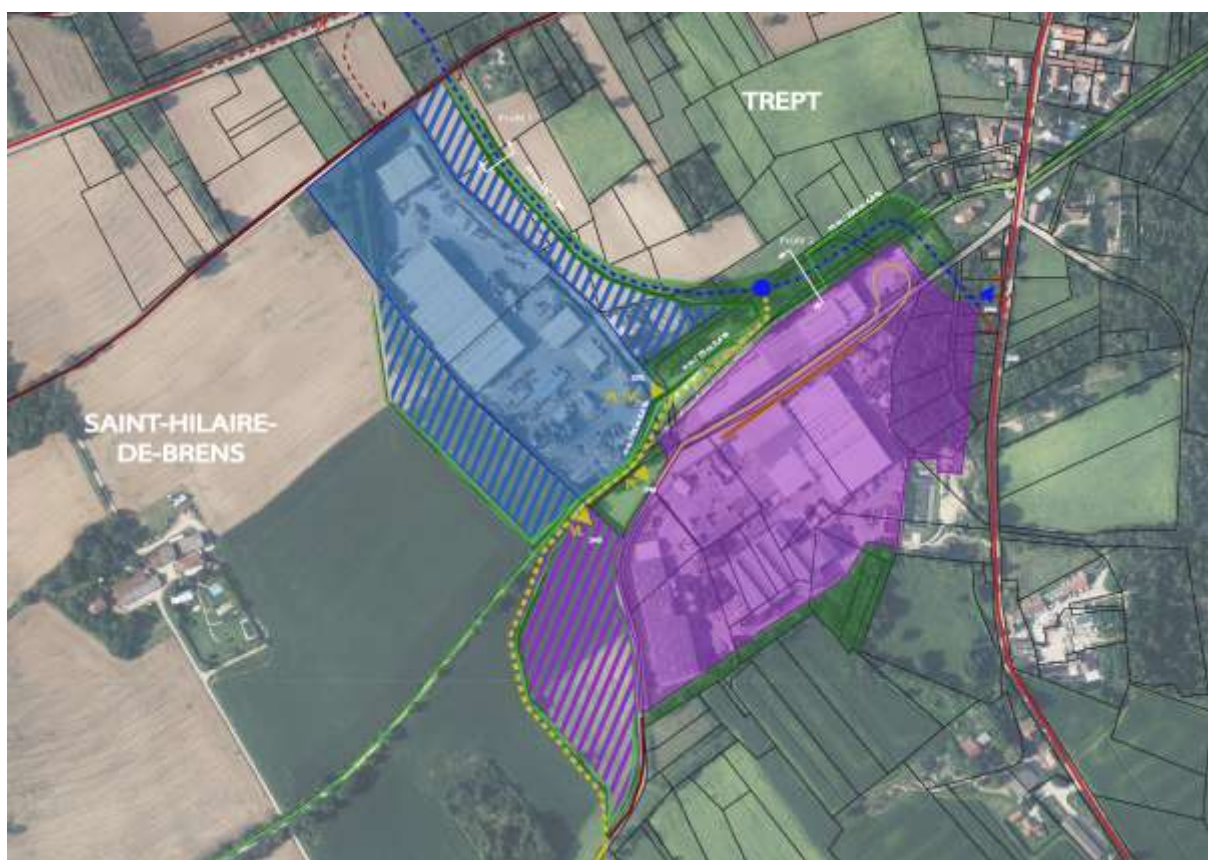
La société MTB, sise à St Chef, s'est engagée dans un vaste programme de transformation systémique qu'elle a intitulé « Mission 2025 » (voir la déclaration de projet).

Le plan « Mission 2025 » comporte notamment un projet de développement (limité) du site industriel de Trept afin de permettre la transformation de celui-ci dans un double objectif d'amélioration de l'outil industriel et de réconciliation de celui-ci avec la nature et l'environnement.

















Ce projet de développement (limité) est visé pour la création d'un bâtiment de bureaux sur une emprise au sol d'environ 1200m², ainsi que la création de 130 places de stationnement et des voies de circulation associées qui seront aménagées sous le meilleur traitement environnemental. Le besoin de surface aménageable pour ce projet est de 6000m² au maximum.

En réponse à cet impact supplémentaire en matière de constructibilité souhaitée, la société s'engage à agir avec ambition sur des sites à désartificialiser et/ou à renaturer.

SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'OAP



LEGENDE

Emprises industrielles	en l'état : MTB-R. / G-R	
	extensions autorisées : MTB-R. / G-R	
Accès imposés	voitures légères / poids lourds	
Végétalisation de présentation extérieure des enceintes imposée		
Parcours interne et section d'attente poids lourds possibles		
RD 54 et 517 / Voies communales	sections existantes conservées	
	sections supprimées	
	sections créées	
Voie d'évitement	giratoires / tourne à gauche à créer	
	sections à créer avec paysagement végétal	
	imposé selon principes des profils en travers	
Voie verte (R110-2 du code de la route)	section existante	
	sections à créer	
Chemins d'exploitation	sections existantes conservées	
	solutions au choix pour le maintien des accès :	
	- n°1 : distribution par les giratoires - n°2 : d'accès possible en tourne à droite seul	
Canalisation de transport GRT gaz	axe officiel	

Analyse et avis du commissaire enquêteur : je distingue bien le projet de développement du site. L'ambition sur la renaturation et la désartificialisation n'est toujours pas précisé.

La société Gouvernayre recyclage dispose d'après l'OAP de 0,8 ha de foncier sur Saint-Hilaire de Brens et 1,2 ha sur Trept.

Quels sont les projets de la société Gouvernayre recyclage qui justifient le classement Ui des parcelles situées au nord-est du site ?

Réponse de la collectivité :

La société Arc en Ciel Recyclage (anciennement Gouvernayre recyclage) n'a pas de projets justifiant le classement Ui des parcelles situées au nord-est du site ; ces parcelles sont reclassées en zone agricole (A).

Analyse et avis du commissaire enquêteur : je prends bonne note du reclassement des parcelles situées au nord-est du site en zone agricole (A) en absence de projets portés par la société Arc-en-Ciel. Cependant, ceci est remis en question dans la réponse apportée un peu plus loin dans le texte pour accueillir l'ER1 (voir ci-après).

Le public dispose de la carte « dossier d'arrêt du 24 juin 2025 » sur laquelle n'apparaît pas d'emplacement réservé pour relier la RD517 et la RD54.

A la page 139 du règlement écrit (tableau ci-dessous), les parcelles retenues semblent correspondre au projet revu dans le rapport de présentation mais ne correspondent plus à une voie d'évitement du centre-bourg sauf erreur de la part du c.e.

N° de l'ER	Objet	Superficie	Parcelles	Bénéficiaire
ER n°1	Création d'une voie d'évitement du bourg-centre et de desserte de Courné	6 054 m² 0,605 ha	A n° 1 045 A n° 2 137 A n° 2 282 A n° 2 428 A n° 2 431 A n° 2 491 A n° 2 562 A n° 2 567 A n° 2 569 F n° 78 F n° 79 F n° 81 F n° 90 F n° 218 F n° 219 F n° 220	Commune

Le rapport de présentation (p.79) pour sa part fournit les éléments suivants :

ER1	Création d'une voie d'évitement du bourg-centre et de desserte de Courné	Commune	27 867 m²	ER modifié - le futur PLU maintient un ER pour la déviation Courné mais est réduit pour la construction d'un carrefour entre la D54 et la route Le Vard.	ER1
-----	--	---------	-----------	--	-----

Mais page 80 du même document, il est indiqué que des évolutions sont apportées et la liaison semble supprimée :



Enfin, suite à la déclaration de projet qui concerne la zone de Courné, vous avez transmis au commissaire enquêteur une carte datée du 21 octobre 2025 où apparaît l'emplacement réservé reliant la RD517 à la RD54.

123

N° de l'ER	Objet	Superficie	Parcelles	Bénéficiaire
ER n°1	Création d'une voie d'évitement du bourg-centre et de desserte de Courmé	21 705 m² 2,17 ha	A n° 1 044 A n° 1 045 A n° 1 055 A n° 1 056 A n° 1 084 A n° 1 086 A n° 1 099 A n° 1 115 A n° 1 116 A n° 1 120 A n° 2 129 A n° 2 137 A n° 2 253 A n° 2 254 A n° 2 256 A n° 2 277 A n° 2 282 A n° 2 428 A n° 2 431 A n° 2 487 A n° 2 488 A n° 2 490 A n° 2 491 A n° 2 562 A n° 2 563 A n° 2 564 A n° 2 567 A n° 2 568 A n° 2 569 F n° 78 F n° 79 F n° 81 F n° 90 F n° 218 F n° 219 F n° 220 F n° 221 F n° 288	Commune

Analyse et avis du commissaire enquêteur : la commune propose finalement que les parcelles situées au nord-est du site soient maintenues en Ui pour accueillir l'ER1, contrairement à ce qui est indiqué ci-dessus. Le site n'ayant pas pour vocation d'accueillir d'activités artisanales, industrielles, de bureau et d'entrepôt, il n'y a pas de justification d'un classement UI. Le classement A, pour des parcelles actuellement cultivées, n'empêche pas l'implantation d'un emplacement réservé en l'occurrence l'ER1. Le plan ne laisse pas apparaître la voie verte pour le cheminement des vélos même si ce n'est pas sa fonction. De même, la faune trouve sur son passage de nouveaux

obstacles notamment le rond-point. Le schéma de fonctionnement de l'OAP ne correspond pas au règlement graphique.

La route « Vue du Bois », à peine plus au nord, ne peut-elle répondre à l'enjeu d'éviter le centre-bourg ?

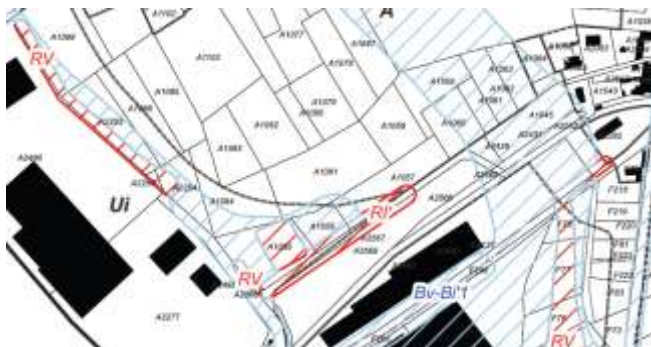
Réponse de la collectivité :

La route « Vie du Bois » ne répond pas à l'objectif d'évitement du centre-bourg en raison de sa largeur insuffisante (4,50 m). Malgré cette contrainte, les camions desservant la Zone d'Activité de Courné continuent de l'emprunter, ce qui génère de fortes nuisances.



Route « Vue du Bois »
(Source : Google Maps)

Analyse et avis du commissaire enquêteur : il est indiqué précédemment que la création de l'ER1 a pour objectif d'éviter la traversée du centre-bourg. Ce paragraphe nous apprend que les camions utilisent actuellement la route de la Vie du Bois. La route de la Vie du Bois traverse-t-elle le centre-bourg ? Au regard de la carte fournie par la commune ci-dessus, la route de la vie du Bois se situe en bordure de la centralité secondaire, quelques centaines de mètres en parallèle du projet ER1. La commune évoque de « *fortes nuisances* » : pour qui, combien d'habitants concernés ? Quelles nuisances ? La route de la vie de Croze a été aménagée il y a quelques années. Un projet d'agrandissement de cette route sur les parcelles voisines semblerait bien moins préjudiciable, en termes de consommation de foncier agricole, d'impact sur les sols et la nature que le projet ex-nihilo de liaison par ER1. Le coût serait sans aucun doute beaucoup moins important. Cette variante, comme le demande le code de l'environnement, ne semble pas avoir été examinée.



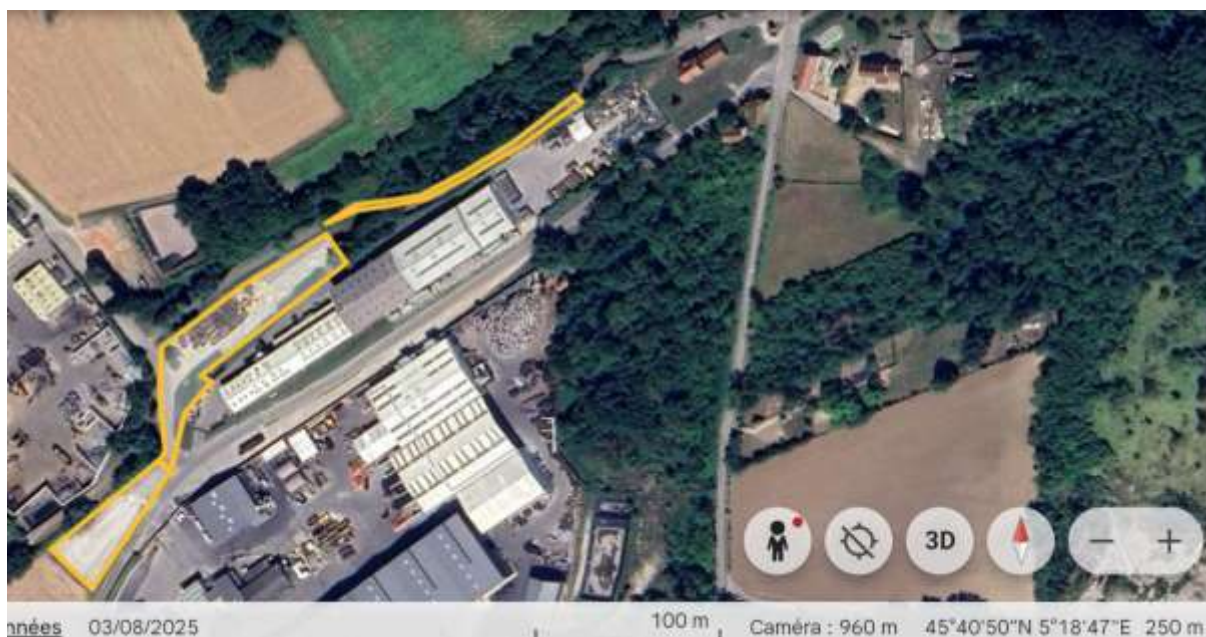
L'extrait graphique de la zone de Courné montre que l'ER1 s'insère dans une zone concernée par de nombreux risques naturels (inondation de plaine, ruissellement sur versant) avec des prescriptions d'inconstructibilité.

Je conseille vivement la réalisation d'une étude visant à comparer les enjeux sociaux, économiques et environnementaux de la mise en sécurité de l'actuel passage par la route de la vie du Bois avec la création de la déviation par l'ER1.

Pour l'entreprise MTB, le commissaire enquêteur note le principe de compensation avec désimperméabilisation du site. Le secteur identifié en vert ci-dessous a été comparé avec une image google earth par le commissaire enquêteur :

- La partie en vert située au nord-est du site prévue pour la compensation correspond à une zone naturelle ; ceci est confirmée sur la carte google earth et par une visite sur site, seule la piste cyclable est imperméabilisée
- L'ER1 va s'implanter au nord de ces parcelles (à confirmer, voir ci-dessus) et seront donc imperméabilisées alors que ces parcelles sont actuellement couvertes de végétation, en zone N pour partie et concernée par un risque d'inondation
- Seules les parties au centre (zone de dépôt) et au sud-ouest (parking non bituminé) sont partiellement imperméabilisées.

Ainsi, et sur la base des remarques précédentes, pouvez-vous préciser les numéros de parcelles prévues pour cette zone de compensation et recalculer la superficie concernée ?



Capture d'écran google earth par le commissaire enquêteur et secteurs imperméabilisés reportés par le c.e. (en orange).

ZA de Courné



- Les évolutions comprennent l'extension de l'entreprise MTB, qui a fait l'objet d'une déclaration de projet en parallèle de la révision du PLU.
- Un principe de compensation a été mis en place avec le désimpermeabilisation du secteur identifié en vert.

Réponse de la collectivité :

Les parcelles prévues pour la zone de compensation (secteur en vert ci-dessous) sont les parcelles : parcelles A 2495 et partie des parcelles A 2431, 2488, 2491, 2492, 2493, 2494, 2561, 2562, 2563, 2564, 2566, 2567 et 2569.

Cela représente une superficie d'environ 5 735 m². L'écart avec la valeur et les parcelles mentionnées dans la déclaration de projet s'explique notamment par le repositionnement de l'ER1, désormais plus proche de la zone d'activité.

De plus, la déconstruction des bureaux actuels, ainsi que la désartificialisation et la renaturation du cœur du site industriel, sont prévues, ce qui représenterait un potentiel de 9 150m² (sous-réserve des contraintes industrielles).

Les bassins de rétention, situées sur cette même zone ou a proximité, n'apparaissent pas sur le règlement graphique. Ne serait-il pas nécessaire de les cartographier ?

Réponse de la collectivité :

Les bassins de rétention n'ont pas vocation à apparaître dans le règlement graphique.

Analyse et avis du commissaire enquêteur : j'en prends bonne note. Par ailleurs, je ne pense pas que le bassin de rétention accolé au bâtiment central soit amené à disparaître. Sauf si c'est le cas, il ne peut pas être comptabilisé dans les zones de compensation.

La voie verte est-elle amenée à disparaître sur ce secteur, à fusionner au sein de l'ER1 ou bien est-elle maintenue ? Quels fonctionnements et règles de sécurité entre camions et vélos (piste cyclable séparée au sein de l'ER1, chaussidou, autres)?

Ne faudrait-il pas implanter l'ER1 sur l'actuelle piste cyclable afin de préserver la zone naturelle plus au nord et ainsi limiter la consommation d'ENAF ?

Réponse de la collectivité :

La voie verte sera maintenue sur ce secteur. Le tracé actuel de la piste cyclable intercommunale, au niveau de l'OAP de Courné, sera déplacé afin d'être implanté dans l'ER1, le long de la future route prévue à l'est. Cet élément sera précisé dans l'ER1. La piste cyclable sera aménagée indépendamment de la chaussée, afin de garantir des conditions de sécurité optimales.

Analyse et avis du commissaire enquêteur : la piste cyclable devra nécessairement traverser la route de l'ER1. En absence de schéma de principe, il est difficile de faire une idée des circulations et de la cohabitation vélo/véhicules légers et lourds. Le schéma de principe proposé ci-dessus n'est plus valable au regard de la proposition de modification du PLU.

10.4.2 OAP Vie de Croze

Les riverains mentionnent des problèmes de sécurité routière liés à l'OAP Vie de Croze. **Pouvez-vous reprendre les problèmes de sécurité cités par les riverains sur la rue vie de Croze (pente et difficultés de croisement) et route de Crémieu (vitesse excessive, trottoir mal conçu) en évaluer les risques et indiquer les mesures qui pourraient être promues pour les limiter ?**

Réponse de la collectivité :

L'OAP Vie de Croze prévoit la création de liaison douce, une au niveau de la rue Vie de Croze et une traversant l'OAP, ce qui permettra de relier la route de Morestel et la rue Vie de Croze. L'OAP prévoit également une circulation automobile à double sens au sein de l'OAP et une circulation à sens unique qui remonte la rue de Vie de Croze pour déboucher au niveau de la Grande Rue.

La circulation sur la rue de Vie de Croze se fera à sens unique avec une limitation de vitesse à 30 km/h pour réduire le bruit et renforcer la sécurité. La création d'une liaison douce sur la rue de Vie de Croze facilitera le déplacement des cyclistes et des piétons vers la voie verte.

Analyse et avis du commissaire enquêteur : comme mentionné dans l'analyse des observations du public, je prends bonne note du projet porté par la commune et de la mise en sens unique de la rue de Vie de Croze.

J'invite cependant la commune à étudier le scénario proposé par Madame Viallard qui consiste à ne pas mettre en connexion l'OAP et la rue de la Vie de Croze pour les automobiles mais uniquement pour les piétons et les cyclistes (8.3.22 Observation de Mme Anne-Marie Viallard, p.108).

« De plus, afin de répondre aux enjeux de vieillissement de la population et également permettre l'installation de jeunes ménages, l'opération accueillera des logements T2 et T4, ainsi qu'une part d'environ 30 % de logements sociaux ».

Pouvez-vous être plus précis dans la description de l'OAP pour atteindre les objectifs fixés à savoir accueillir de jeunes ménages et des personnes âgées ?

Réponse de la collectivité :

L'OAP Vie de Croze vise à accueillir 40 logements au total. Parmi ceux-ci, 30 % - soit 12 logements - seront destinés au logement social. Les 28 logements restants devraient être des T2 et T4, conçus pour répondre aux besoins des jeunes ménages et des personnes âgées.

Analyse et commentaire du commissaire enquêteur : je prends bonne note.

10.4.3 OAP Terréa

La justification de la suppression de l'OAP Terréa et le classement de U vers N est sommaire (Justification des choix p.73 – extrait ci-dessous). Sauf erreur de la part du c.e., il n'a pas été trouvé la référence à l'ancienne OAP Terréa dans les différents documents.



- Le secteur identifié en rouge correspond au nouveau secteur du SDIS.
- Le secteur en vert correspond à une zone non bâtie en entrée de ville qui a été classé de U vers A ou N.

Un soin particulier aura été apporté à justifier la suppression de l'OAP Terréa et le passage en zone N à travers les observations de la famille Gouvernayre (CF : 8.3.14. Observations de MM. Serge, Bernard Gouvernayre, et Mme Sylvie Drogoz, p.89).

La DDT de l'Isère invite la commune (voir 7.4. DDT de l'Isère, p.46) à examiner l'intérêt de maintenir la parcelle A941 en terrain constructible afin de pouvoir envisager un projet de densification sur les parcelles le long de la route.

Envisagez-vous le reclassement de la parcelle A491 en U ?

Le secteur en vert aurait pu/pourrait-il être utilisé pour l'implantation de la caserne SDIS ?

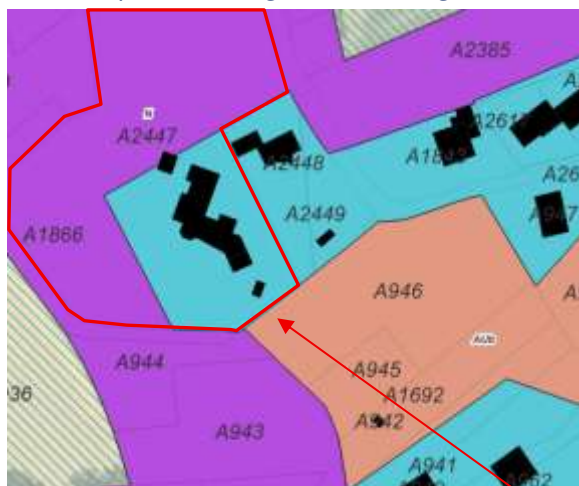
Une partie de la parcelle A2447 a été reclassée en U. **Pouvez-vous en apporter la justification ?**

Réponse de la collectivité :

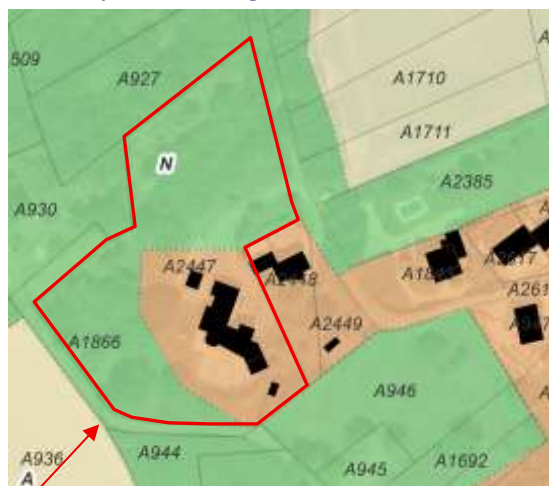
Une partie de la parcelle A n°941 est classé en zone Urbaine (Ub) dans le PLU en vigueur. Suite à la révision du PLU, la parcelle a été entièrement classée en zone naturelle (N).

Suite à l'étude de la parcelle A n°941, celle-ci ne sera pas reclassée en zone urbaine. Toutefois, les parcelles situées à l'avant du bâtiment étant relativement grandes, un projet de densification le long de la route reste envisageable.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

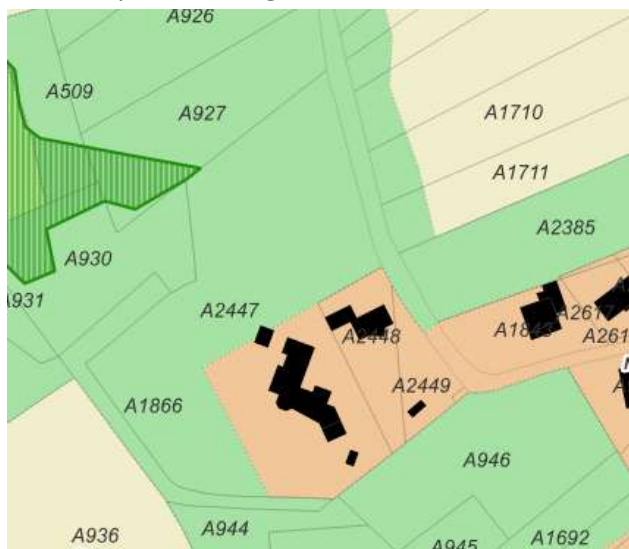


Extrait du plan de zonage suite à la révision du PLU



A n°2 447

Extrait du plan de zonage modifié suite aux retours du Commissaire Enquêteur



Analyse et avis du commissaire enquêteur : je prends bonne note des différents éléments de justification de la commune pour l'OAP Terréa déjà traité précédemment et du statu quo proposé par la commune pour la parcelle A2447 (conservation du zonage du PLU en vigueur).

10.4.4 OAP Carriers et équilibre des OAP

Lors de son audition, la DDT de l'Isère (7.4 DDT de l'Isère, p.46) indique qu'« *il serait possible de produire plus de logements sur l'OAP "Carriers", qui prévoit actuellement 10 logements dans le projet. Il serait préférable d'envisager de répartir et d'équilibrer le nombre de logements avec ceux de l'OAP "Vie de Croze", qui en compte 40* ».

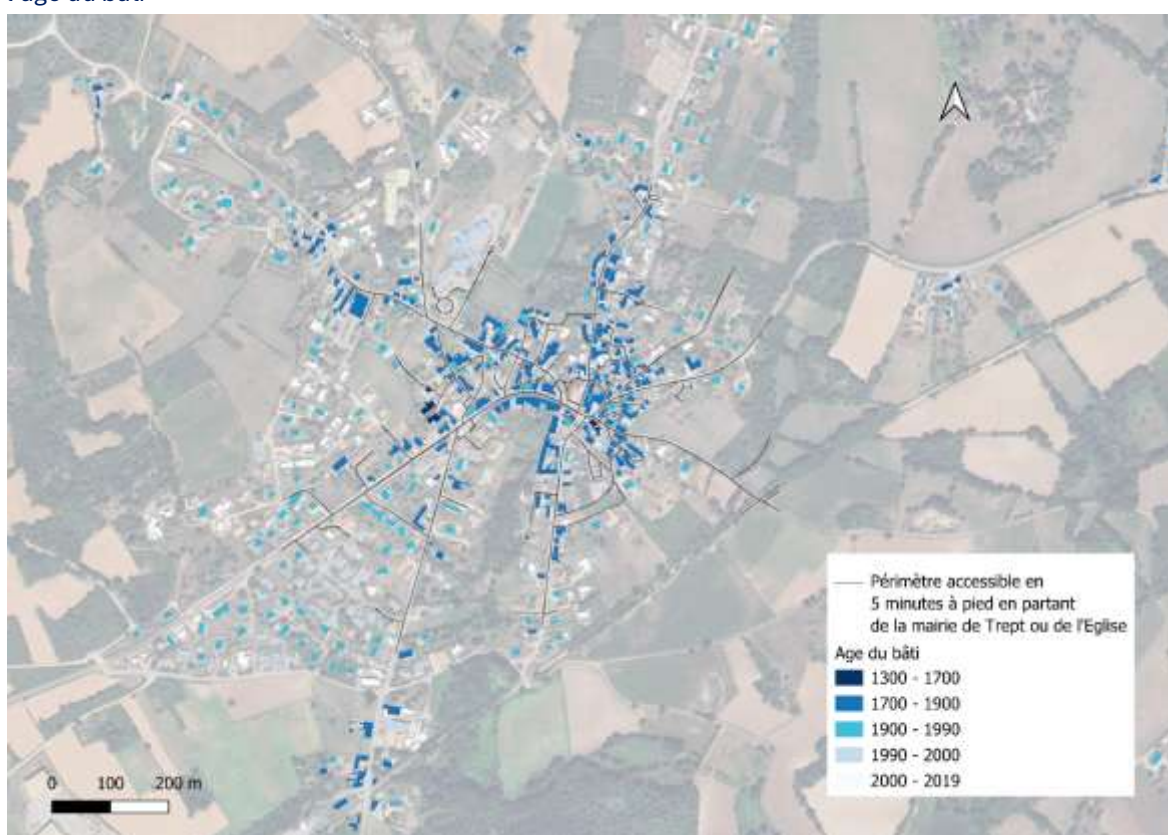
Finalement, quel équilibre proposez-vous entre densification répondant aux enjeux du SCOT à travers ces diverses OAP et observations de certains habitants

défavorables à une densification du territoire ? Quel point d'équilibre proposez-vous ?

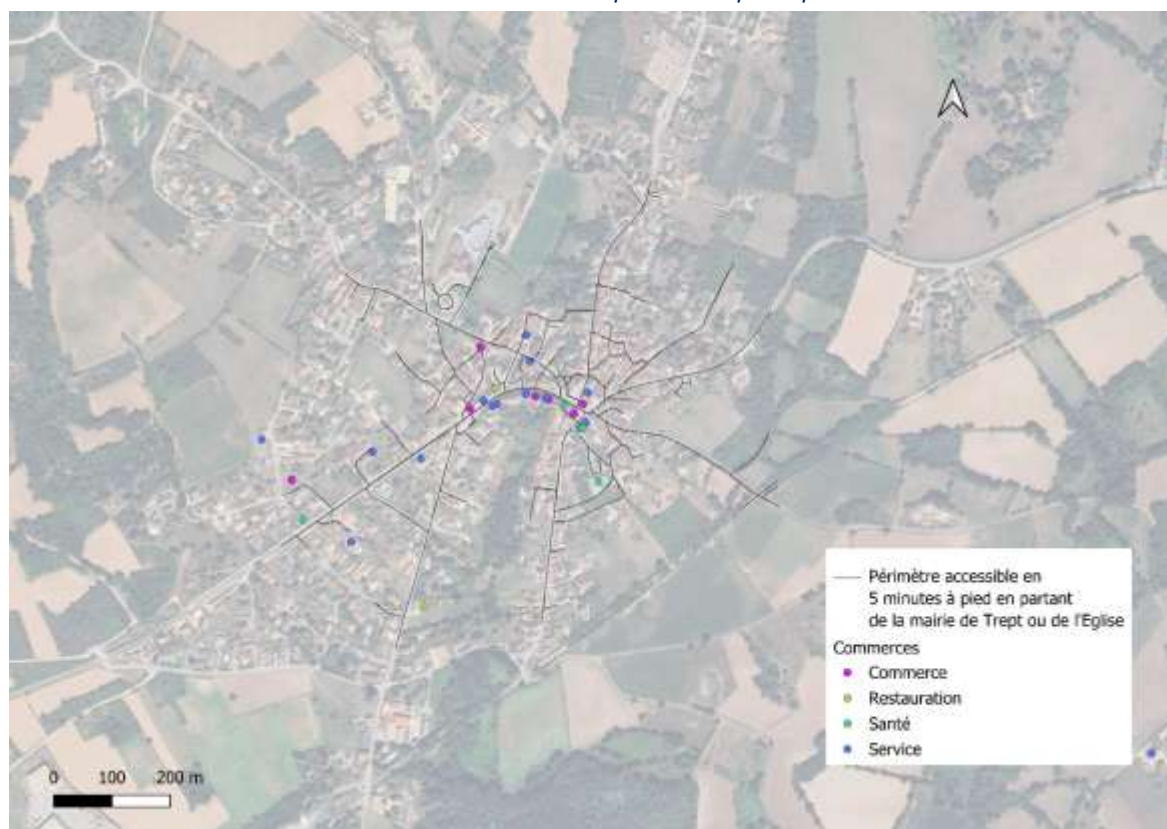
Réponse de la collectivité :

Afin de répondre aux enjeux du SCoT, la centralité principale définie lors du diagnostic a été réévaluée afin de mieux correspondre à la réalité de la commune de Trept. Plusieurs critères ont été réétudiés, notamment la densité et l'âge du bâti, la présence d'équipements publics, les espaces de convivialité, les mobilités douces, l'économie locale et le potentiel foncier, ce qui a permis d'ajuster la délimitation de la centralité.

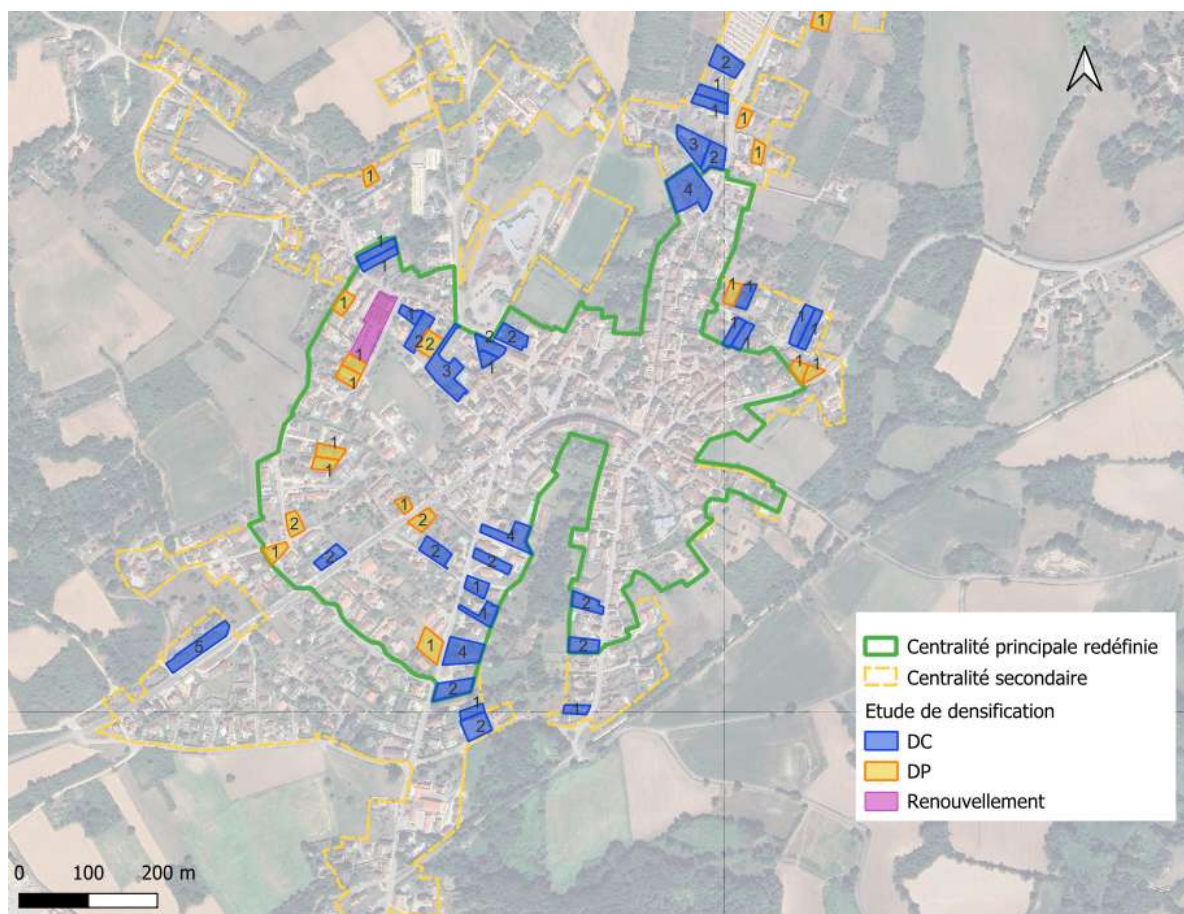
Carte des zones accessibles à 5 min à pied en partant du centre de la commune (mairie ou Eglise) et de l'âge du bâti



Carte délimitant les zones accessibles à 5 minutes à pied et les principaux commerces



Centralité principale redéfinie et étude de potentiel foncier



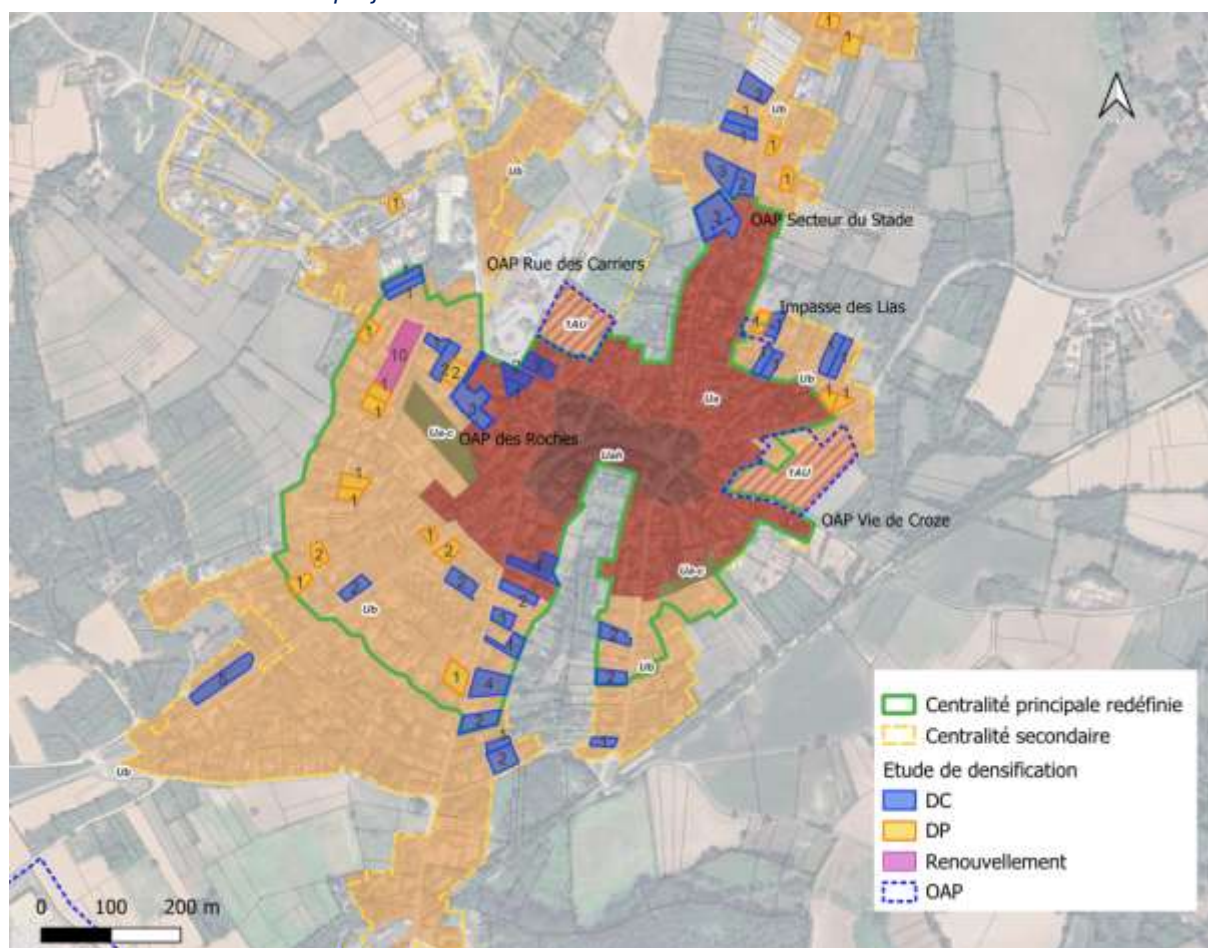
La densité de logements à l'hectare a également été revue. Ainsi, le nombre de logements sur l'OAP « Rue des Carriers » est passé de 10 à 12 logements (soit une évolution de 25 à 30 logts/ha). Le nombre de logements prévus sur les OAP « Vie de Croze », « Impasse du Lias » et « Les Roches » reste inchangé.

Ce travail a également permis d'identifier deux sites supplémentaires, en adéquation avec l'objectif du SCoT visant à réaliser 80 % des logements au sein de la centralité principale :

- un site en renouvellement urbain : la Salle des Roches
- un site en dent creuse : secteur du Stade

Ces deux nouveaux secteurs permettront la construction de 10 et 3 logements respectivement, et seront encadrés par des OAP.

Potentiel de densification et projets



Ces évolutions porteraient la proportion de nouveaux logements réalisés dans la centralité principale à 73 % (118 logements) et à 27 % dans la centralité secondaire (43 logements), ce qui permet de se rapprocher de l'enjeu fixé par le SCoT de 80 % des logements au sein de la centralité principale.

Pour répondre aux remarques des habitants, la commune précise que les aménagements seront réalisés progressivement dans le temps, avec une attention particulière portée aux voiries et à l'accessibilité.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Je prends note des évolutions apportées par la commune notamment le renouvellement urbain de la salle des Roches qui vise la création de 10 logements ainsi que l'OAP du Stade avec 3 logements. Ces deux secteurs se situent dans le périmètre accessible à pied en moins de cinq minutes ce qui justifie de les inclure dans la centralité principale.

Je conforte donc la commune dans ses orientations, notamment la mise en place d'une opération de renouvellement urbain de la salle des Roches, qui permet d'augmenter la proportion de nouveaux logements dans la centralité principale redéfinie. Je m'interroge cependant sur l'extension de la centralité principale sur sa partie ouest, non accessible en moins de cinq minutes à pied. Ne conviendrait-il pas de la réduire ?

10.5 Consommation d'espace Naturel, Agricole et Forestiers (ENAF)

Quelles valeurs de consommation d'ENAF retenir-vous pour l'OAP de Courné, suite à votre analyse et réponse de la partie précédente ? Quelles valeurs de consommation d'ENAF pour l'ER1 ?

Le document « Justification des choix p.148 » indique *une consommation d'ENAF de 7,2 ha sur la période 2021 – 2031 décomposée en 2,53 ha de coups partis, 2,65 ha d'habitat, 0,44 ha d'activité, 0,78 ha d'équipement, 0,82 ha d'infrastructure.*

Pouvez-vous décomposer plus finement ces valeurs svp par secteur (habitat, activité, équipement, infrastructure) à l'issue des réponses apportées au public, au avis des PPA et aux observations précédentes du c.e. ?

Votre bilan permet-il le maintien de la réduction de 50% de la consommation d'ENAF pour la période 2021-2031 ?

Réponse de la collectivité :

Suite aux évolutions concernant l'ER1, la consommation d'ENAF de l'ER1 est de 1,5 hectare.

La décomposition plus précise des valeurs indiquées dans le document « Justification des choix » se trouve ci-dessous. Les valeurs ont changé suite à la prise en compte des remarques des PPA.

	Surface en hectare
Secteur d'extension OAP Vie de Croze	1,05
Secteur d'extension OAP Rue de Carriers	0,42
Secteur d'extension OAP Les Roches	0,23
Secteur de densification entraînant de la consommation (Dents creuses)	0,88
OAP Impasse du Lias	0,11
Secteur d'OAP Secteur du Stade	0,22
ER5 : Agrandissement de la MSP maison médicale et de son parking	0,08
Projet SDIS	0,28
OAP Rue de Carriers : Aménagement d'équipements et services publics (scolaires, sportifs...)	0,28
ER4 : Mise aux normes du stade	0,14
Projet MTB (principe de compensation DP)	0
ZA Plaine de Serrières	0
ER2 : Elargissement du carrefour entre la Rue des Carriers et la voie d'accès aux écoles	0,006
ER3 : Création d'une voie de desserte des équipements publics du bourg-centre : école et terrains de sports, depuis la route de Cozance	0,11
ER7 : Aménagement d'un trottoir et d'une voie cyclable	0,02
ER9 : Elargissement du carrefour entre la RD 54 et la voie communale de Grand Cozance	0,04
ER1 : Création d'une voie d'évitement du bourg-centre et de desserte de Courné	1,5

Bilan :	Habitat	2,91
	Activité	0,00
	Equipement	0,78
	Infrastructures	1,68
	Somme	5,37 ha

Coups partis (consommation entre 2021-2025) 2,53 ha

Trajectoire ZAN :	Consommation total 2011-2021	15,03	
	Droit à consommer 2021-2031	7,51	
	Droit à consommer 2031-2036	1,87	
	Somme droit à consommer 2021-2036	9,38	ha

BILAN

2021-2036

PLU a droit à :	9,38	ha
Déjà consommé (2021-2025) :	2,53	ha
PLU projette une consommation de (2025-2036) :	5,37	ha

Trept consommera (2021-2036):	7,90	ha
--------------------------------------	-------------	-----------

Soit :	2011-2021	15,03	ha
	2021-2036	7,90	ha
	Soit entre 2021 et 2036	- 47%	

Le bilan permet le maintien de la réduction de 50% de la consommation d'ENAF pour la période 2021-2031.

Analyse et avis du commissaire enquêteur : je prends note des évolutions apportées par la commune notamment la prise en compte de 1,5 ha pour l'ER1 de Courné du fait de la réintégration de sa section nord (liaison RD). En revanche, au regard de l'analyse apportée dans la partie (10.4.1 OAP de Courné, p.118), je considère que le projet MTB doit comptabiliser une partie de consommation de foncier ENAF, en attente de la confirmation et de la stabilisation de la zone de compensation. De plus, je ne valide pas la réintégration de l'ER1 dans sa partie nord (Cf : Conclusion et avis).

Le projet de révision de la commune permet le maintien de l'objectif de réduction de 50% de la consommation d'ENAF pour la période 2021-2031 au vu de l'échéancier prévisionnel d'ouverture des OAP (article L151-6-1 du code de l'urbanisme).

10.6 Contribution de la commune à la réalisation des objectifs du PCAET

Le diagnostic territorial mentionne que « Lors de l'analyse de la consommation d'énergie de la commune de Trept, il est apparu que celle-ci était relativement importante en comparaison aux communes de la CC Les Balcons du Dauphiné, avec une consommation d'énergie finale de 24 509 kWh/hab., contre 30 276 kWh/hab. pour la communauté de communes. Cependant, cette forte consommation ne s'observe pas dans tous les secteurs » (p.108 du diagnostic territorial).

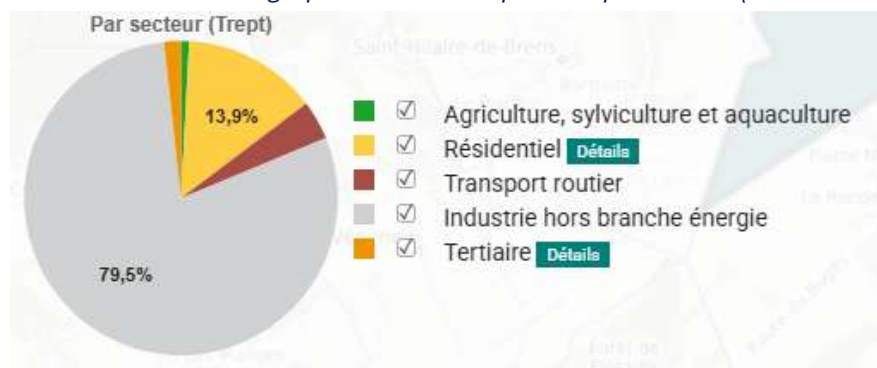
Dans quel secteur cette forte consommation est observée ? L'industrie ? Quelles sont les mesures prises pour contribuer aux objectifs du PCAET ? Pouvez-vous compléter le diagnostic svp ?

Quelle est la contribution de la commune à la réalisation des objectifs du PCAET ?

Réponse de la collectivité :

Une forte consommation d'énergie est observée dans le domaine de l'industrie (79,5 % en 2022).

Consommation d'énergie par habitant et répartition par secteur (source : Terristory)



Le diagnostic sera complété à l'aide des données issues du site Terristory.

Afin de contribuer aux objectifs du PCAET, la commune a notamment :

- Travaillé sur le développement et la connexion des voies vertes (par exemple, voie verte dans ER1),
- Expérimenté le dispositif Pédibus,
- Renforcé la sécurité sur la Route de Crémieu,
- Sécurisé l'éclairage public et abaissement de l'éclairage nocturne,
- Retracer le marquage au sol et installé de nouveaux abris bus,
- Réhabilité l'école de Cozance pour améliorer sa performance énergétique,
- Mis en place des thermostats pour la programmation du chauffage dans les salles communales,
- Réhabilité progressivement les logements locatifs,
- Installé des portes automatisées à la maison médicale afin de garantir sa fermeture et d'en faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Je prends note des actions menées par la commune pour atteindre les objectifs du PCAET. Par ailleurs, il se confirme que le domaine industriel est fortement consommateur d'énergie et en l'occurrence aucune action n'est citée ci-dessus (la création de l'ER1 n'a aucun effet sur la consommation d'énergie de l'industrie). Il conviendrait d'encourager les industrielles de mener des actions dans ce domaine à travers par exemple l'OAP de Courné.

10.7 Eau et assainissement

Plusieurs PPA et Lo Parvi mentionnent le manque de mesures pour la préservation de la ressource en eau. Les périmètres de protection n'apparaissent pas au règlement graphique et écrit. **Prévoyez-vous de les faire apparaître ?**

Réponse de la collectivité :

Les périmètres de protection des captages constituent des servitudes d'utilité publiques. Ces SUP constituent des annexes obligatoires à tout PLU. Le plan des SUP tel qu'il est annexé au PLU fait apparaître ces zonages. Enfin, les données relatives au captage sont des données sensibles qui ne sont pas communiquées au bureau d'étude.

Analyse et avis du commissaire enquêteur : je renvoie à l'avis de l'Agence Régionale de Santé dont une synthèse est proposée au 6.6. Agence Régionale de Santé, p.28.

« L'eau distribuée sur la commune est de bonne qualité » (p.114 Diagnostic territorial). **Pouvez-vous compléter ce constat (nombre de mesures, concentration des principaux éléments présents dans l'eau) ?**

Réponse de la collectivité :


Ce constat sera complété dans le diagnostic territorial à l'aide des données 2024 de l'ARS et du rapport annuel sur le prix et la qualité du service eau potable 2024.


Analyse et avis du commissaire enquêteur : les valeurs en nitrate témoignent d'une activité agricole, valeur qui reste cependant inférieure à la réglementation.

Il est indiqué que la zone de captage de Pont Sicard fait l'objet d'une procédure de révision des périmètres de protection avec pour objectif le passage de 6000 m³/jour à 24000 m³/jour.



QUELLE EAU BUVEZ-VOUS ?





ZONE DE DISTRIBUTION : TREPT

Conclusion sanitaire	Indicateur global de qualité
2024 L'eau distribuée est de bonne qualité. Elle peut être consommée par tous.	<div style="font-size: 2em; font-weight: bold; color: white; background-color: #007bff; padding: 10px; display: inline-block;">A</div> <div style="margin-top: 10px;"> A : Eau de bonne qualité B : Eau de qualité convenable C : Eau de qualité insuffisante D : Eau de mauvaise qualité </div>
Indicateur 2023 : A	

Origine et gestion de l'eau

Votre réseau est alimenté par les captages du PONT DE SICARD. L'eau qui l'alimente est d'origine souterraine.

 Elle fait l'objet d'un traitement de désinfection.

 Votre réseau alimente de façon permanente 2172 personnes sur 1 commune (TREPT). Le responsable des installations est : « SIE DE LA PLAINE ET DES COLLINES DU CATELAN ».

Pour plus de renseignements, veuillez contacter « SIE DE LA PLAINE ET DES COLLINES DU CATELAN » qui assure l'exploitation du réseau.


PARAMÈTRES D'INTÉRÊT POUR LA POTABILITÉ DE L'EAU

BACTÉRIOLOGIE	A Très bonne qualité
Micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes. Absence exigée.	Nombre de prélèvements : 14 Conformité : 100 % Valeur maxi : 0 n/100 ml
NITRATES	A Bonne qualité
Éléments provenant des pratiques agricoles, des rejets domestiques et industriels. Le maximum réglementaire est 50 mg/L.	Nombre de prélèvements : 10 Valeur moyenne : 17,7 mg/L Valeur maxi : 23 mg/L
PESTICIDES ET MÉTABOLITES PERTINENTS	A Bonne qualité
Le terme "pesticides" regroupe plusieurs centaines de substances différentes. Le maximum réglementaire est 0,5 microgramme/L pour le total des pesticides analysés et 0,1 microgramme/L pour chaque substance. En-deçà de la valeur sanitaire propre à chaque pesticide, l'eau peut être consommée sans risque pour la santé.	Nombre de prélèvements : 3 Conformité : 100 % Nombre de substances recherchées : 282 Valeur maxi : 0,079 microgramme/L (chlorothalonil r471811)

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES


DURETÉ	Eau dure
Concentration en calcium et magnésium dans l'eau exprimée en degré français. Il n'y a pas de valeur de seuil réglementaire.	Nombre de prélèvements : 5 Valeur moyenne : 28,3 °f Valeur maxi : 29,3 °f

Quelques conseils




VERRE D'EAU

Signalez à votre distributeur d'eau (coordonnées sur la facture) les changements de saveur ou de couleur de l'eau distribuée.



ROBINET

Dans les habitats équipés de tuyauteries en plomb, ou après quelques jours d'absence, laissez couler l'eau quelques minutes avant de la boire.



TEMPÉRATURE

Consommez exclusivement l'eau du réseau d'eau froide. Elle se conserve au frais sans excéder 24 heures.



RESEAU PUBLIC

Pour éviter tout risque de contamination, il ne doit jamais y avoir de connexion entre les canalisations d'eau d'un puits ou d'un récupérateur d'eau pluviale et celles du réseau public.

Pour aller plus loin



Retrouver les résultats des analyses de l'eau de votre commune sur le site Internet : www.eaupotable.sante.gouv.fr

Édité le 14/05/2023
UDI 039001489

L'indicateur global de qualité prend en compte les 30 paramètres / familles de paramètres faisant l'objet d'une limite de qualité. Il est égal à l'indicateur de qualité du paramètre le plus défavorable. Les résultats du contrôle des paramètres de qualité liés aux canalisations ne sont pas pris en compte, dans la mesure où ils ne sont pas représentatifs de la qualité de l'eau distribuée sur la zone concernée.

ARS Auvergne-Rhône-Alpes - Délégation Départementale de l'Isère - Service Santé Environnement

04 26 20 94 80 ars-dt38-environnement-sante@ars.sante.fr

Quels sont les volumes résiduels prélevables en tenant compte de l'ensemble des prélèvements effectués par la commune de Trept mais aussi des autres communes qui dépendent de cette ressource ?

La production d'eau potable permettra-t-elle de couvrir l'augmentation de la demande de la commune de Trept, liée à la révision du PLU (augmentation du

nombre de logements, etc) ? Qu'en est-il de l'augmentation de la demande cumulée pour l'ensemble des communes alimentées par ce captage ?

Dans un contexte de changement climatique, quelles pourraient être les conséquences de l'augmentation des prélèvements en eau potable sur l'agriculture, la qualité de l'eau, les zones humides de la zone ?

Quelles mesures sont prises pour préserver la ressource en eau potable des grandes cultures présentes sur le site ?

Réponse de la collectivité :

Le gestionnaire a fourni le bilan ressource actualisée :

Le tableau ci-après présente le bilan besoins-ressources du SEPECC, dans sa globalité dans les situations suivantes :

- ▶ En situation future 2050,
- ▶ Jour moyen et jour de pointe (coefficient de 1.4),
- ▶ En période d'étiage et hors période d'étiage,
- ▶ En prenant en compte le réchauffement climatique (diminution de 15% des ressources) ;
- ▶ En tenant compte ou non d'une nouvelle interconnexion avec le SEA ou d'une augmentation de la capacité de production à Pont Sicard.

Configurations		Hypothèses de production	
		Sans étiage	Avec étiage
Jour moyen (m³/j)	Sans interconnexion SEA ni augmentation de la capacité de production de Pont Seicard	55%	21%
	Avec interconnescion SEA	76%	43%
	Avec Augmentaiton de la capacité de production de Pont Sicard	100%	66%
Jour de pointe (m³/j)	Sans interconnexion SEA ni augmentation de la capacité de production de Pont Seicard	13%	-12%
	Avec interconnescion SEA	29%	4%
	Avec Augmentaiton de la capacité de production de Pont Sicard	46%	21%

En tenant compte des hypothèses liées au réchauffement climatique et sans la mise en œuvre de l'une des deux interconnexions programmées, le bilan besoin ressource est très satisfaisant. Il devient médiocre en jour de pointe à l'horizon 2050 seulement si les deux projets ne sont pas mis en place.

Le SEPECC sera consulté afin de connaître les mesures mises en place pour préserver la ressource en eau potable vis-à-vis des grandes cultures présentes sur le site.

Analyse et avis du commissaire enquêteur : sans que je connaisse la situation de ce point de captage, l'étude en question montre un bilan besoin - ressource médiocre en jour de pointe à l'horizon 2050. C'est très certainement en période estivale que ce bilan est défavorable, période où les enjeux agricoles sont prégnants au niveau qualitatif

(irrigation, pratiques agricoles). Je ne peux que conforter les avis de l'ARS et de Lo Parvi en ce qui concerne la qualité de l'eau et la prise en compte des pratiques agricoles dans le périmètre de protection de Pont Sicard.

Trept est raccordée à la station d'épuration de Saint-Marcel Bel Accueil qui dispose d'une capacité de 5500 EH ou doublement selon les sources. Les communes membres du Syndicat des eaux comptent pour leur part environ 13 000 habitants sauf erreur du c.e.

Quelle est la performance de cette step ? Quel est le nombre d'EH actuellement raccordé à la station d'épuration de Saint-Marcel Bel Accueil pour la commune de Trept ? Et pour les autres communes raccordées ?

Quelles prévisions d'augmentation pour la commune de Trept avec la révision du PLU ? Et pour l'ensemble des communes ? Les capacités d'assainissements sont-elles et seront-elles suffisantes ?

Quelles propositions de compléments apportez-vous au diagnostic territorial ?

Réponse de la collectivité :

Le gestionnaire a fourni le schéma directeur d'assainissement de la commune de Trept. Ce dernier sera utilisé pour compléter le diagnostic territorial.

En cas de besoin complémentaire, le SEPECC sera consulté.

Analyse et avis du commissaire enquêteur : je ne peux qu'inviter la commune à compléter le diagnostic territorial sur les volets eau potable et assainissement au regard des enjeux constatés.
--

10.8 Implantation de piscine en secteur N et A

En zone A et en zone N, « Sont admis sous conditions (...) les piscines sous réserve qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite d'une piscine par tènement et une surface maximum de 40m² (surface prise au bord du bassin) ».

N'y-a-t-il pas lieu d'interdire la construction de piscines en zone A et N, dont l'enjeu est la préservation des terres agricoles et naturelles, et par ailleurs responsables de l'imperméabilisation des sols, et consommatrices d'eau ?

Réponse de la collectivité :

L'autorisation de ces piscines est liée à l'existence d'une construction principale : il s'agit des règles issues de la doctrine CDPENAF en matière d'évolution des bâtis « logements » inscrits en zone A ou N et pour lesquels seules des extensions et annexes sont autorisés. Les piscines constituent selon leur modalité de construction une extension ou une annexe.

Analyse et avis du commissaire enquêteur : Je prends bonne note même si rien n'empêche la commune d'être plus exigeante pour la préservation du foncier agricole et naturel.

10.9 Cône de vue

Il est fait référence à des « cônes de vue » dans l'évaluation environnementale, p.11. Cependant ces cônes de vue ne se retrouvent pas dans les règlements graphique et écrit, sauf erreur du c.e.

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur le cimetière de Trept. **Ne conviendrait-il pas d'adopter un figuré spécifique au règlement graphique pour le cimetière ? Le cimetière semble correspondre aux parcelles A811, A2101. Qu'en est-il de la parcelle A2103 et de la parcelle non numérotée au sud de A811 ?**



Réponse de la collectivité :

Le cimetière constitue un équipement public et à ce titre peut être inscrit dans la zone urbaine sans disposer d'un zonage qui le caractérise. La commune fait le choix de basculé le cimetière en zone d'équipement comme l'école (Ue).

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Si la hauteur de la haie respecte les limites fixées par le règlement écrit, le château de Trept et le Mont-Blanc sont visibles.

Une autre photo issue de google view est présentée ci-après. Elle montre qu'en mai 2019, la parcelle était partiellement boisée et la vue sur le château et le Mont-Blanc n'était quasiment plus accessible.



La pression foncière et le souhait de construction d'habitation dans ce secteur est très fort. Je soutiens la mise en place d'une protection, pour la conservation à long terme de ce cône de vue, par exemple zone non aedificandi et non sylvandi, en direction du château.

10.10 Indicateurs de suivi

En vertu de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation (...) :

« 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

L'évaluation environnementale comprend effectivement un dispositif de suivi du PLU à la page 101. Il s'agit néanmoins de la juxtaposition d'indicateurs sans relation avec le Projet d'Aménagement et de Développement durable et ses grands axes.

Critères	Indicateurs	Source	Périodicité
Pourcentage de terres agricoles sur la commune	85,3 %	Corine Land Cover, 2018	Lors de la prochaine évolution du PLU
Pourcentage de forêts	2,7 %	Corine Land Cover, 2018	Lors de la prochaine évolution du PLU
Pourcentage de zones urbanisées	8,6 %	Corine Land Cover, 2018	Lors de la prochaine évolution du PLU
Etat écologique du Catelan	Bon	SDAGE Rhône-Méditerranée, 2022 - 2027	Lors de la révision du SDAGE
Pourcentage de la commune concernée par le site Natura 2000 de l'île de Crémieu	25%	INPN, 2024	Lors de la prochaine procédure d'évolution du PLU
Surface communale concernée par des zones humides	304 ha	INPN, 2024	Lors de la prochaine procédure d'évolution du PLU
Nombre d'éléments bâtis ou paysagers à préserver inscrit au plan de zonage	33	Plan de zonage du PLU	Lors de la prochaine procédure d'évolution du PLU
Haies et alignement d'arbres à protéger inscrits au plan de zonage	22 Km	Plan de zonage du PLU	Lors de la prochaine procédure d'évolution du PLU
Surfaces inconstructibles communales en lien avec la présence d'un PPRI	448,7 ha	PPRI	Lors de la prochaine procédure d'évolution du PLU
Nombre d'anciens sites industriels ou activités de services susceptibles d'être à l'origine de pollution des sols	8	Géorisques	Lors de la prochaine procédure d'évolution du PLU
Nombre d'ICPE	7	Géorisques	Lors de la prochaine procédure d'évolution du PLU
Consommation énergétique finale de la commune	54 088 kWh/hab	Terristory, 2021	Lors de la prochaine procédure d'évolution du PLU
Production d'énergie photovoltaïque communale	0,15 GWh	Terristory, 2021	Lors de la prochaine procédure d'évolution du PLU
Production d'énergie renouvelable sur la commune	6,38 GWh	Terristory, 2021	Lors de la prochaine procédure d'évolution du PLU
Emissions de GES de la commune	57,52 KteqCO2	Terristory, 2018	Lors de la prochaine procédure d'évolution du PLU
Nombre d'abonnements domestiques à la distribution d'eau potable	904	Rapport annuel du gestionnaire, 2022	Lors de la prochaine procédure d'évolution du PLU
Bilan besoin/ressource en eau potable	Excédentaire	Rapport annuel du gestionnaire, 2022	Lors de la prochaine procédure d'évolution du PLU
Capacité nominale de la STEP de Saint-Marcel-Bel-Accueil	9 500 équivalents habitants	Rapport annuel du gestionnaire, 2023	Lors de la prochaine procédure d'évolution du PLU

Le commissaire enquêteur fait la proposition suivante :

Axe 1 : préserver les aménités d'une commune rurale vivante, dynamique et accessible

Indicateurs proposés :

Nombre de logements produits dans la centralité principale (état initial – état final - % d'atteinte des objectifs)

Loi climat et résilience : consommation d'ENAF sur la période 2021 -2031 (état initial – état final - % d'atteinte des objectifs)

Nombre d'éléments bâtis ou paysagers et haies et alignement d'arbres préservés (état initial – état final - % d'atteinte des objectifs)

Axe 2 : permettre le développement des commerces, services et activités économiques

Nombre de commerces (état initial – état final - % d'atteinte des objectifs)

Extension de la maison médiale (état initial – état final - % d'atteinte des objectifs)

Foncier économique, maintien de l'activité économique (état initial – état final - % d'atteinte des objectifs)

Conserver le foncier agricole (état initial – état final - % d'atteinte des objectifs)

Axe 3 : conserver les éléments de trame verte et bleue tout en valorisant l'environnement et les paysages

Haies protégées (état initial – état final - % d'atteinte des objectifs)

Surfaces naturelles protégées (état initial – état final - % d'atteinte des objectifs)

Etc.

Pensez-vous reprendre et adapter ces éléments afin que les indicateurs coïncident aux enjeux du PADD ? Pouvez-vous faire une proposition ?

Réponse de la collectivité :

Ces indicateurs semblent adaptés et peuvent être repris.

L'axe 3 sera notamment complété :

Exemple de propositions d'indicateurs :

- Fourrés à préserver (état initial – état final - % d'atteinte des objectifs)
- Surface consommée au sein des réservoirs et corridors (état initial – état final - % d'atteinte des objectifs)
- Les espaces naturels forestiers – les réservoirs et éléments remarquables de la trame verte
- Espaces boisés classés (état initial – état final - % d'atteinte des objectifs)
- Surface occupée par les zones humides (état initial – état final - % d'atteinte des objectifs)
- Éléments paysagers (état initial – état final - % d'atteinte des objectifs)
- Surface consommée par l'urbanisation

Les risques

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

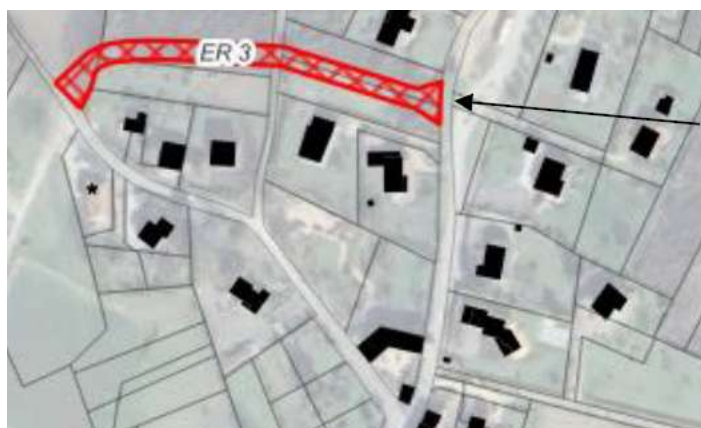
Je prends bonne note que la commune s'engage à mettre en place des indicateurs en lien avec le PADD sur proposition du commissaire enquêteur. J'ajoute que l'axe 1 devra intégrer un suivi de l'artificialisation des sols pour se conformer à l'article L2231-1 du code général des collectivités territoriales : « *présente, au moins une fois tous les trois ans, un rapport relatif à l'artificialisation des sols sur son territoire* ».

10.11 Divers

10.11.1 Emplacement réservé ER3

Pouvez-vous indiquer quels sont les objectifs visés par la création de l'emplacement réservé ER3 ? Quel serait le gain de temps et l'intérêt pour un habitant venant de Cozance par rapport au passage par l'actuelle fourche située 120 mètres plus au sud ?

Cet emplacement réservé ne risque-t-il pas de générer une nouvelle dent creuse et appeler une évolution de la constructibilité du secteur (parcelle A824, puis A823, etc) ?



Création d'une voie de desserte des équipements publics du bourg-centre : école et terrains de sports, depuis la route de Cozance

Réponse de la collectivité :

La localisation de l'ER3 a été revue afin de ne pas scinder les parcelles.

Cet ER a pour objectif d'assurer une desserte plus directe des équipements publics du bourg-centre depuis la route de Cozance.



Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Par rapport à la fourche plus au sud emprunté par les riverains, le gain de temps pour des habitants venant à pied de Cozance vers les équipements sportifs est d'environ 1mn30s, et d'une dizaine de secondes en véhicule individuel. Est-ce que cela nécessite la consommation et l'artificialisation de 1100 m² de terrain en zone naturel ?

10.11.2 OAP Trame verte et bleue

Le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » précise : « Les prescriptions inscrites en bleu dans cette OAP se réfèrent au règlement écrit ou graphique (plan de zonage) du PLU ».

Pouvez-vous rappeler comment sont inscrits ces éléments dans le règlement écrit et le règlement graphique svp pour une bonne compréhension du c.e. ? Les éléments de la page 29 du document OAP, ne peuvent-ils pas être repris dans le règlement écrit par exemple « Une bande inconstructible de 50 m à partir de la lisière forestière située est préconisée, notamment pour les boisements situés dans un réservoir de biodiversité » ?

Le traitement des limites est précisé dans ce même document à la page 35. **Ces éléments peuvent-ils être repris dans le règlement écrit ?**

Réponse de la collectivité :

Il est rappelé que l'OAP s'applique dans un principe de compatibilité tandis que le règlement s'applique en conformité. Les éléments figurant dans l'OAP constituent une approche globale de la TVB mais ne reposent pas sur une analyse parcellaire et sur un inventaire écologique 4 saisons. Dès lors, il a été préféré de disposer d'une marge d'adaptation (dans le respect de la compatibilité).

Sont en revanche repris dans les règlements les éléments suivants :

- Dispositions relatives à la protection des composantes de la Trame Verte et Bleue répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Le plan de zonage identifie plusieurs éléments naturels participant à la protection de la Trame Verte et Bleue :

Trame Bleue :

Le plan de zonage (règlement graphique) identifie les zones humides à préserver via le

tramé suivant : 

Toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment les constructions de toute nature, les remblais/déblais et les drainages.

Trame Verte :

Le plan de zonage identifie :

- Les éléments paysagers : 
- Les secteurs de corridor à préserver : 
- Les fourrés à préserver : 
- Les haies ou alignements d'arbres à protéger via le tramé suivant : 

Ces éléments paysagers ne doivent, dans la mesure du possible, pas être détruits. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable. Le couvert végétal doit être maintenu. Aussi, au-delà des constructions, les aménagements susceptibles de détruire la végétation existante sont interdits. Néanmoins, pour les besoins d'un projet d'intérêt collectif ou pour des raisons techniques particulières dûment justifiées, ils peuvent être détruits à condition d'être remplacés par un (ou des) élément(s) au moins aussi important(s) en terme qualitatif et quantitatif.

La protection et la mise en valeur de la Trame Verte et Bleue font également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique (*se reporter à cette pièce du PLU*).

- **Les continuités écologiques et les espaces de nature en zone urbaine**

Les éléments identifiés au plan de zonage en tant que patrimoine bâti ou paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (*cf. article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme*) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour tous travaux les concernant.

- **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme ou couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Afin de préserver la qualité patrimoniale et paysagère du bourg, l'ensemble de ces équipements ne sera pas visible depuis l'espace public.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

- **ANNEXE N°5 : RECOMMANDATIONS EN MATIERE DE PLANTATIONS**

Analyse et commentaire du commissaire enquêteur :

L'association LO Parvi a identifié des haies manquantes le long de la route D54 à la sortie de Cozance et quelques centaines de mètres plus loin avant la limite communale avec Siccieu (photos ci-dessous). Ces secteurs sont concernés selon Lo Parvi par des coulées de boue. La remise en place d'une haie permettrait d'une part de réduire les problèmes de ruissellement/érosion, d'autre part de favoriser la biodiversité.

Pourriez-vous mettre en place une OAP sectoriel Trame verte sur ce secteur avec un projet de replantation de haie ?



Photo du commissaire enquêteur, Jeudi 13 novembre, RD54, à l'entrée de la commune (Cissieu) direction Cozance.

Réponse de la collectivité :

Pour rappel, la collectivité ne peut imposer de plantation à un propriétaire. Elle peut le faire sur une maîtrise foncière communale.

Dans le cadre du PLU un linéaire ou un ER pour plantation peut être mis en place mais restera au bon vouloir du pétitionnaire : en l'absence de projet sur la parcelle, rien n'obligera la réalisation de l'aménagement projeté.

La commune a fait le choix de ne pas programmer d'ER, mais s'engage à avoir une discussion avec le propriétaire concernant la plantation d'une haie afin de réduire les problèmes de ruissellement et d'érosion, et de favoriser la biodiversité.

Analyse et avis du commentateur enquêteur : effectivement ce n'est pas parce que la commune programme un ER que le pétitionnaire va le réaliser. Néanmoins, la commune peut prendre à sa charge les frais liés à la plantation de haie. L'association Lo Parvi pourra veiller au suivi des engagements de la commune.

10.11.3 Enjeu d'information du public

Le projet de PLU contient de nouvelles informations et documents à l'intention du public désireux d'engager des travaux de construction ou d'aménagement (Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, règlement écrit, etc).

Des sessions de formation voire d'accompagnement des particuliers (par exemple avec le CAUE de l'Isère, l'ABF, etc) pourraient-elles être mises en œuvre ?

Réponse de la collectivité :

Il sera possible d'organiser des sessions de formation afin d'accompagner les particuliers.

Par ailleurs, la commune propose déjà une permanence urbanisme chaque premier samedi du mois.

10.12 Questions complémentaires, après remise du PV de synthèse

L'évaluation environnementale précise : « *De même, le classement en zone Nre et Are des réservoirs de biodiversité, ainsi que la protection des corridors écologiques en zone Nco, permet une protection accrue en y évitant toutes nouvelles constructions* ».

Il n'est pas retrouvé de zone Nco dans le règlement écrit et graphique. Pouvez-vous compléter ce point et définir les dispositions applicables à cette zone svp ?

Réponse de la collectivité :

Il s'agit d'une erreur de rédaction : il n'existe pas de zone Nco identifiée sur la commune. Des secteurs de corridors à préserver ont été définis afin d'assurer le principe de continuité écologique inscrit dans le SCoT.

La phrase sera modifiée dans l'évaluation environnementale comme suit : « *De même, le classement en zone Nre et Are des réservoirs de biodiversité permet une protection accrue en y évitant toutes nouvelles constructions* ».

Analyse et avis du commissaire enquêteur : je prends bonne note des modifications qui seront apportées.