Département de l'Isère
Commune de St-Romain de Jalionas

ENQUÊTE PUBLIQUE
du 21 septembre 2016 au 21 octobre 2016

PROJET D'ÉLABORATION du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) de la commune de SAINT-ROMAIN de JALIONAS

Pièces jointes

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE : DÉCISION N° E 16000217 / 38 DU 1ER AOUT 2016

ARRÊTÉ MUNICIPAL N° 2016-ADM-04 DE MONSIEUR LE MAIRE DE ST-ROMAIN DE JALIONAS EN DATE DU 25 AOUT 2016

Commissaire enquêteur : **Alain Monteil**

SOMMAIRE

1 PIECE JOINTE N°1 - COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION PUBLIQUE 4

1.1 L'enquête publique et le rôle du commissaire enquêteur 4

1.2 Présentation du projet de PLU 5

1.3 Intervention du public et débat 5

1.4 Conclusion 8

2 PIECE JOINTE N°2 - PROCES-VERBAL de SYNTHÈSE des OBSERVATIONS 9

2.1 Récapitulatif des observations 10

2.2 Observations orales 11

2.2.1 Permanence n°1 : observations orales recueillies le 28 septembre 2016 11

Observation n° O-101 de M. Stéphane SANTULLO, Société Prestig Immo, St-Romain de Jalionas 11
Observation n° O-102 de Mme Janine GEORGES, Veuve de Denis GEORGES, St-Romain.....12
Observation n° O-103 de M. Roger BERTONI, 34 rue du regard doux, Tignieu 12
Observation n° O-104 de M. et Mme Edith et Paul PRADIER, 54 rue du Moulin au Peillard.....14
Observation n° O-105 de M. Grégory GALDIANO, Impasse du moulin vieux, Saint-Chef.....16
Observation n° O-106 de M. Geoffrey BÉRARD, Promoteur immobilier, Société ACTIFI.....17
Observation n° O-107 de M. Jacky BOUILLARD, Le Jonchay, St-Romain de Jalionas.....17
Observation n° O-108 de l'Association « Les Amis du Moulin du Peillard », St-Romain de Jalionas 18

2.2.2 Permanence n°2 : observations orales recueillies le jeudi 6 octobre 2016..... 23

Observation n° O-201 de Mme Laura KOSCOW, Le Poney-Club, Le Peillard, St-Romain.....23
Observation n° O-202 de M. Félix DECHANOZ, 21 Chemin du Peillard, St-Romain.....23
Observation n° O-203 de Mme Claudia FOURNIER, Veuve BON Georges, St-Romain 24
Observation n° O-204 de M. Pierre ROBERT, Lyon 25
Observation n° O-205 de M. Marc FAUCHÉ, 93 Chemin du Peillard, Saint-Romain 25
Observation n° O-206 de Mme Maria GONCALVES, 76 Route de Barens, Saint-Romain.....26
Observation n° O-207 de M. Marc TOFFOLETTI, 16 Rue des mésanges, Saint-Romain 27
Observation n° O-208 de Mme Nathalie SCHMITT, 65 Rue des Moulins, Saint-Romain 28
Observation n° O-209 de M. Benjamin RIVAUX, 2 chemin des sables, Saint-Romain.....29
Observation n° O-210 de M. Raymond BLANC, 28 rue du Girondan, Saint-Romain.....29
Observation n° O-211 de Mme Marie Georgette ORY, 12 Chemin du Port, Saint-Romain 30

2.2.3 Permanence n°3 : observations orales recueillies le lundi 17 octobre 2016..... 31

Observation n° O-301 de Mme Claudette BERTRAND, Rue Colombier, Hières sur Amby 31
Observation n° O-302 de M. Félix DECHANOZ, 21 Chemin du Peillard, St-Romain.....31
Observation n° O-303 de M. Jacques VALDIBIA représentant son beau-père M. Pierre CLÉCHET 32
Observation n° O-304 de M. Jean-Pierre PIARULLI, 5 Chemin du Revolat, St-Romain.....32
Observation n° O-305 de M. et Mme André BRUN, n°1 Lotissement du Port, St-Romain.....32
Observation n° O-306 de M. et Mme Corinne et Sébastien GEORGES, St-Romain 33
Observation n° O-307 de M. Richard SARTEL, 50 Rue des moulins à St-Romain.....34
Observation n° O-308 de M. Pierre POURCHER, Entreprise de charpentes, St-Romain.....34
Observation n° O-309 de Mme Denise MARTINEAU, 80 Route de Crémieu, St-Romain 35

2.2.4 Permanence n°4 : observations orales recueillies le 21 octobre 2016 37

Observation n° O-401 de M. Éric BOURDELAIX, 118 Route de Barens, St-Romain.....37
Observation n° O-402 de M. Félix DECHANOZ, 21 Chemin du Peillard, St-Romain.....37
Observation n° O-403 de MM. Jean-Claude et Sylvain DOUCET, Agriculteurs à Leyrieu 37
Observation n° O-404 de Mme Claudia BON-FOURNIER, 10 Rue de la République, Charvieu.....38
Observation n° O-405 de MM. Alain ROIBET et Aram (dit Armand) TOKATIAN, ...39
Observation n° O-406 de M. Georges BLÉRIOT, 91 Chemin du Peillard, St-Romain 40

Observation n° O-407 de M. Frédéric GEORGES, fils de Mme Janine GEORGES, St-Romain 41
Observation n° O-408 de Mme Claudette BERTRAND, Rue Colombier, Hières sur Amby 41
Observation n° O-409 de M. Grégory GALDIANO, Impasse du moulin vieux, Saint-Chef.....42
Observation n° O-410 de Mme Corinne GEORGES, 15 Passage Victor Martelin, St-Romain 42

2.3 Observations écrites 44

2.3.1 Registre n°1 - observations écrites (R) ou reçues par lettre (L) 44

Observation n° R-101 de M. Gregory GALDIANO et Mme Magali ROSART, ...44
Observation n° R-102 de M. Cédric ANDRÉ.....44
Observation n° R-103 de M. Roger BERTONI, 34 rue du Regard Doux, Tignieu 44
Observation n° R-104 de M. Richard SARTEL 45
Observation n° R-105 de M. Paul PRADIER, 54 Rue des Moulins, St-Romain de Jalionas 45
Observation n° R-106 de M. et Mme Paul PRADIER, 54 Rue des Moulins, St-Romain de Jalionas .45
Observation n° R-107 de M. Marc FAUCHÉ 45
Observation n° L-108 de M. Stéphane SANTULLO, Prestig Immo, 4 Place des Terreaux, Lyon 46
Observation n° L-109 de M. Roger BERTONI, 34 rue du Regard Doux, Tignieu 46
Observation n° L-110 de l'Association « Les Amis du Moulin du Peillard », St-Romain de Jalionas .47
Observation n° L-111 de M. Roger BERTONI, 34 Rue du Regard doux, Tignieu 47
Observation n° L-112 de M. Félix DECHANOZ, 21 Chemin du Peillard, St-Romain.....48
Observation n° L-113 de M. Marc TOFFOLETTI, 16 Rue des mésanges, St-Romain.....49
Observation n° L-114 de M. Raymond BLANC, 28 rue du Girondan, Saint-Romain.....49
Observation n° R-115 de M. Alain ROIBET, 7 Lotissement du Port, Saint-Romain 49
Observation n° L-116 de la Société d'avocats FIDAL, 38 Allée Vauban, 59777 Euralille 49

2.3.2 Registre n°2 - observations écrites (R) ou reçues par lettre (L) 51

Observation n° L-201 de la Société d'avocats FIDAL, 38 Allée Vauban, 59777 Euralille 51
Observation n° L-202 de la Commune de Saint-Romain de Jalionas.....51
Observation n° R-203 de M. et Mme Richard SARTEL, St-Romain 53
Observation n° R-204 de M. Sébastien GEORGES et Mme Corinne GEORGES, St-Romain 53
Observation n° L-205 de M. Jacky BOUILLARD, La Candinière, Le Jonchais, St-Romain.....53
Observation n° L-206 de Mme Nathalie SCHMITT, 65 rue des moulins, St-Romain 54
Observation n° L-207 de M. Félix DECHANOZ 54
Observation n° L-208 de M. Richard SARTEL, 50 Rue des Moulins à St-Romain.....55
Observation n° L-209 de M. Roger BERTONI, 34 Rue du Regard doux, Tignieu 55
Observation n° L-210 de l'indivision BOURDELAIX à St-Romain 55

2.3.3 Registre n°3 - observations écrites (R) ou reçues par lettre (L) 56

Observation n° L-301 de M. Félix DECHANOZ, St-Romain 56
Observation n° L-302 de Mme Claudia BON-FOURNIER, 10 Rue de la république, Charvieu 56
Observation n° L-303 de M. Georges BLÉRIOT, 91 Chemin du Peillard, St-Romain 56
Observation n° L-304 de M. Jean-Pierre PIARULLI, 5 Chemin du Revolat, St-Romain.....56
Observation n° L-305 de M. et Mme Corinne et Sébastien GEORGES 56

2.4 Autres observations 58

2.4.1 Observation reçue en dehors de la période de l'enquête publique 58

Observation n° L-401 de M. Claude NEYRET, 21 Chemin de Barens, Tignieu 58

2.4.2 Autres questions du Commissaire enquêteur 58

3 PIECE JOINTE N°3 - MÉMOIRE EN RÉPONSE 59

3.1 Réponse d'ALP'GÉORISQUES au PV de synthèse des observations 59

3.2 Observation n° O-309 de Madame MARTINEAU 70

PIECES JOINTES AU RAPPORT

Les présentes pièces jointes concernent le rapport d'enquête relatif au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de St-Romain de Jalionas.

1 PIECE JOINTE N°1 - COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION PUBLIQUE

A la demande du commissaire enquêteur, une réunion publique a été organisée le vendredi 23 septembre à 18 heures dans la salle carrelée du gymnase proche de la mairie en présence de Monsieur le Maire, des élus de la commune de St-Romain de Jalionas et de Monsieur Vincent BIAYS, urbaniste du Bureau d'Études de Chambéry qui a réalisé les études et préparé le dossier d'enquête.

Lors de cette réunion, Madame Pascale KUHRI, secrétaire générale de la mairie, non élue, a pris des notes permettant la rédaction de ce compte rendu.

Après un mot de bienvenue de Monsieur Thierry BEKHIT, maire de la commune, le commissaire enquêteur présente le programme de cette réunion :

L'enquête publique et le rôle du commissaire enquêteur - 20 mn
Présentation du projet de PLU par le Bureau d'Études - 20 mn
Intervention du public et débat - 20 mn
Conclusion - 5 mn

1.1 L'enquête publique et le rôle du commissaire enquêteur

Présentation d'une dizaine de diapos par le commissaire enquêteur qui rappelle le déroulement et le processus de décision d'une enquête publique ainsi que le rôle du commissaire enquêteur.
Il précise la fonction des différents acteurs de l'enquête publique : le maître d'ouvrage, le tribunal administratif, la préfecture et le public.
Nommé par le président du tribunal administratif, le commissaire enquêteur est une personne compétente, qualifiée, mais pas un expert. Afin d'être indépendant et impartial, il n'a aucun lien avec la commune de St-Romain, ni avec les élus, ni avec les habitants.
Il participe à l'organisation de l'enquête, bénéficie de pouvoir d'investigation (visite des lieux, rencontre avec le maître d'ouvrage, les administrations, demande de documents…).
Il veille à la bonne information du public et recueille les observations des citoyens.
A l'issue de la consultation, le commissaire enquêteur, tenant compte de toutes les observations, rédige un **rapport d'enquête** et des **conclusions** dans lesquelles il exprime **son avis personnel et motivé**.
Le commissaire enquêteur doit donner un avis favorable ou défavorable sur **l'ensemble** du projet de PLU de la commune.
Il peut également, en cas d'avis favorable global,

- soit formuler des réserves, sur un point particulier du projet, auquel cas le maître d'ouvrage (ici la Commune) a l'obligation de lever ces réserves pour que son avis soit considéré comme favorable,
- et / ou proposer des recommandations que le maître d'ouvrage n'est pas obligé de suivre.

Après avoir remis son rapport et ses conclusions, il est lié au devoir de réserve et sa mission est terminée.

Au cours des permanences, le commissaire enquêteur se tient à la disposition des habitants, mais en général, il n'a pas le temps matériel de visiter les lieux ou des parcelles.
Par contre, en dehors des permanences, il peut se déplacer, soit de sa propre initiative pour vérifier tel ou tel point soulevé par une observation, soit il fixe un rendez-vous avec le propriétaire ou les personnes concernées. C'est souvent le cas pour les associations.
Si, pour une observation particulière, une visite des lieux s'impose, il est toujours possible de prendre rendez-vous avec lui auprès du secrétariat de la mairie. Cependant, il est préférable de fixer cette visite le jour même de la permanence, en fin de matinée si la permanence a lieu l'après-midi ou bien en début d'après-midi si elle a lieu le matin.
De toute façon, le commissaire enquêteur souhaite obtenir le maximum de renseignements et rien ne remplace une visite sur le terrain toujours très instructive.

1.2 Présentation du projet de PLU

Monsieur Vincent BIAYS, Urbaniste, accompagne la commune depuis 4 ans pour l'élaboration du PLU. Il rappelle que le PLU intègre des études qui n'existaient pas dans le POS (les risques naturels, l'environnement, l'eau, l'assainissement….). Avant d'arriver à la phase de l'enquête publique, il y a eu une enquête administrative auprès des personnes publiques associées (PPA) qui ont rendu un avis favorable.
Il rappelle que trois réunions publiques ont déjà eu lieu pour présenter le projet de PLU : le rapport de présentation, le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement écrit et le règlement graphique, c'est-à-dire le plan de zonage ainsi que l'avis des personnes publiques associées.

Le processus du PLU de la commune de Saint Romain-de-Jalionas est très encadré, puisque contraint par le SCoT ce qui fait qu'il y a beaucoup moins de surfaces constructibles dans le PLU que dans le POS (environ une dizaine d'hectares supprimés). Avant de s'étendre la commune doit combler les « dents creuses » mais les possibilités n'étant pas suffisantes, et après étude des possibilités, le secteur des «Vignes » a été retenu comme secteur d'extension future.

Le PLU, d'une durée de vie de 9 ans, peut être modifié ou révisé à tout moment si la commune le juge utile.

1.3 Intervention du public et débat

M. SANTULLO Emilio, Saint-Romain-de-Jalionas
Pouvez-vous parler du PPRI, c'est-à-dire du risque inondation ?

Réponse de l'Urbaniste
Une commune a l'obligation de prendre en compte les risques naturels. Saint-Romain de Jalionas est principalement impacté par le risque inondation lié au Rhône.
Le **Plan de Prévention des Risques** est un document élaboré par le Préfet. La **Carte des Aléas** est un document élaboré par la Commune et validé par le Préfet.

A Saint Romain de Jalionas, il y a un PPR Inondation qui est une servitude qui s'impose au PLU et une carte des aléas réalisée par des géologues qui s'applique au reste de la commune. Le risque inondation couvre 95 % de la commune.
Si une personne veut contester la carte des aléas, c'est possible mais il faut faire établir une contre-expertise par un géologue ou un géomètre agréé au frais du pétitionnaire.

Réponse du commissaire enquêteur
En général les cartes des risques prennent en compte un secteur un peu large. Par contre tout recours documenté, motivé, est considéré favorablement par le Tribunal Administratif. Lorsqu'il s'agit d'un niveau d'eau c'est difficilement contestable mais lorsqu'il s'agit de glissement de terrain, tout est possible.

Intervention de l'urbaniste
On a perdu du temps sur la réalisation du PLU car il y avait un problème avec la station d'épuration qui est actuellement saturée. C'est pourquoi la zone d'extension est actuellement gelée, à la demande du Préfet, en attendant que l'ordre de service pour les travaux d'extension de la station soit donné (au plus tard en 2018) mais les petits terrains (dents creuses) sont toujours constructibles immédiatement. Pour rendre le caractère constructible à la zone d'extension, il sera nécessaire de faire une modification du PLU.

M. TOKATIAN, Saint-Romain-de-Jalionas
Quelle superficie est nécessaire pour pouvoir construire sur les petits terrains dits « dents creuses » ?

Réponse de l'Urbaniste
Actuellement il n'y a plus de surface minimum (c'est la loi) mais c'est l'application des autres règles qui va donner le caractère constructible du terrain (règles de recul par rapport aux voisins, par rapport à la voirie, les règles de hauteurs….). Ces règles sont différentes suivant les zones (actuellement c'est toujours le POS qui s'applique et après toutes les mesures de publicité et d'affichage de la délibération du conseil municipal, c'est le PLU qui sera applicable et annulera le POS. C'est à partir ce moment-là que les recours seront possibles)

Mme GEORGES, Saint-Romain-de-Jalionas
La commune ne s'engage que sur le secteur des Vignes ? Parce que sur Saint-Romain il y a encore des terrains libres….

Réponse de l'Urbaniste
Les terrains qui se trouvent dans le village restent constructibles (il s'agit des « dents creuses »).
Le secteur des Vignes est la zone future d'extension. La Commune de Saint Romain est une commune attractive qui traite 25 permis de construire par an.
La Commune doit répondre un double objectif : éviter l'étalement urbain et conserver les espaces agricoles et naturels mais également répondre au besoin de logements.

M. TOKATIAN, Saint-Romain-de-Jalionas
Moi j'ai une parcelle de 1000 m², est-ce que je peux vendre une partie du terrain en constructible ?

Réponse de l'Urbaniste
Cette question pose le problème de la division de terrain. En effet un propriétaire de terrain qui possède un terrain déjà bâti mais qui est grand peut en détacher une partie pour le rendre constructible à condition de respecter toutes les règles (accès voirie, recul, ….). Ce phénomène existe déjà sur Saint-Romain de Jalionas et est très fréquent.

M. TOKATIAN, Saint-Romain-de-Jalionas
Sur quels critères se sont basés les services administratifs pour faire un « tassement » de personnes ?

Réponse du commissaire enquêteur
Le législateur se base sur le problème du coût car l'urbanisation à un coût élevé pour la commune (voirie, assainissement, ramassage scolaire, déneigement, réseau d'eau….)

M. Georges DECHANOZ, Saint-Romain-de-Jalionas
Les avis des Personnes Publiques Associées ne sont pas tous favorables…. Il y a eu des avis favorables sous réserve…. Ses réserves sont-elles prises en compte ? Car je ne suis pas certain que l'avis de la Chambre d'Agriculture le soit.

Réponse du commissaire enquêteur
Je regarderai personnellement les avis des personnes publiques associées mais je ne suis pas obligé d'être d'accord avec elles. Je précise que tous les avis des PPA sont dans le dossier d'enquête publique.

Réponse de l'Urbaniste
Sur les réserves qui ont été émises, il y a eu un travail avec les personnes concernées et cela a abouti à un accord sur la réponse à apporter.

M. QUINCIEUX Roger, Saint-Romain-de-Jalionas
Si une personne possède un terrain (en dent creuse), est-ce que la commune peut l'obliger à céder son terrain ?

Réponse du commissaire enquêteur
La commune en règle générale ne fera pas changer d'avis au propriétaire. Par contre il existe un certain nombre de moyen de faire pression : il peut y avoir des servitudes publiques, des droits de préemption, et jusqu'à expropriation…. A condition que la commune ait un intérêt sur ce terrain.

Réponse de l'Urbaniste
Aujourd'hui si un propriétaire de terrain ne veut pas le construire, il ne le construit pas.

Réponse du Maire :
Tous les propriétaires de terrains sur lesquels la commune a prévu des OAP (opérations d'Aménagement Programmés) ont été reçus.

Mme ORY, Saint-Romain-de-Jalionas
Faut-il prendre rendez-vous pour rencontrer le commissaire enquêteur ?

Réponse du commissaire enquêteur
Il y a 4 permanences auxquelles vous pouvez-venir sans rendez-vous sauf cas particuliers comme par exemple des personnes handicapées, ou grosse association. Je vous conseille de ne pas attendre la dernière permanence pour venir car il y a souvent plus de monde. Par contre venez-bien avec vos documents afin de ne pas perdre du temps à rechercher sur les plans (acte de propriété, numéro des parcelles, relevé cadastral….).

M DECHANOZ Félix, Saint-Romain-de-Jalionas
Question financière, vous parlez de modification du PLU, est-ce que cela a un coût ?

Réponse du commissaire enquêteur
Cela a toujours un coût… Annonces, publications, commissaire enquêteur, etc…

1.4 Conclusion

Monsieur le Maire rappelle que pendant toute la durée de l'enquête publique, la commune, les élus et le personnel communal est dessaisi du dossier du PLU et que toutes les questions doivent être posées à Monsieur le Commissaire Enquêteur.

En conclusion, le commissaire enquêteur invite le public à consulter le dossier d'enquête mis à sa disposition en mairie ou bien de le télécharger sur le site internet de la commune, puis de faire part de ses remarques soit pendant les permanences dont les dates sont rappelées, soit en rédigeant ses observations par courrier adressé au commissaire enquêteur en mairie de St-Romain de Jalionas ou bien, directement sur le registre déposé à l'accueil de la mairie.
D'autre part, il demande à ceux qui viendront le consulter lors des permanences, d'apporter tous les documents utiles permettant de justifier leur demande : numéro de parcelle, actes de vente, etc.

Il souligne la qualité du débat et confirme qu'il tiendra compte de l'avis de chacun et remercie tous les participants. Il ajoute que sa démarche sera guidée par la recherche du meilleur équilibre entre l'intérêt public et l'intérêt du public.
Enfin, il rappelle les dates des permanences.

La réunion publique, qui a rassemblé environ quatre-vingt personnes, se termine à 19 h 20.

2 PIECE JOINTE N°2 - PROCES-VERBAL de SYNTHÈSE des OBSERVATIONS

Cadre législatif

Il est important de noter :

- L'article L123-1 et L123-2 du code de l'environnement,
- Le nouvel article R123-18 du code de l'environnement entré en vigueur 1er juin 2012 :

Conformément au décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement, le commissaire enquêteur dresse, dans les huit jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remet au responsable du projet. Ce dernier dispose de quinze jours pour produire ses observations éventuelles (Mémoire en réponse).

L'objet visé par le procès-verbal de synthèse est de permettre au responsable du projet, plan ou programme, d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimés par le public ayant participé à l'enquête.

Procès-verbal de synthèse des observations

Lors de l'élaboration de l'agenda de l'enquête publique le commissaire enquêteur a proposé une réunion de synthèse des observations le 28 octobre 2016, soit 8 jours après la fin de l'enquête publique, en présence du bureau d'études, mais les élus n'étant pas disponibles à cette date, cette réunion a été reportée au vendredi 4 novembre.

Observations du public

Les habitants de St-Romain de Jalionas, se sont fortement mobilisés durant l'enquête. Dans l'ensemble, ils étaient bien informés des grandes lignes du projet d'urbanisme.

Près de soixante-dix observations ont été recueillies soit oralement durant les permanences soit par courrier ou sur le registre d'enquête.

Quelques courriers ont été adressés ou déposés en mairie à l'attention du commissaire enquêteur ou lui ont été remis en main propre. Le commissaire enquêteur en a pris connaissance au fur et à mesure des permanences et lors de chacune de ses visites en mairie. Toutes ces lettres ou courriels ont été annexés dans le registre d'enquête.

Au cours de ces quatre permanences, le commissaire enquêteur a reçu toutes les personnes qui le souhaitaient, dont certaines n'ont pas jugé nécessaire de laisser une observation écrite dans le registre, désirant seulement obtenir une explication ou une présentation du projet concernant essentiellement le règlement des différentes zones du plan de zonage du PLU. Quelques rendez-vous ont été pris en dehors des permanences pour des cas particuliers.

A de nombreuses reprises, le commissaire enquêteur a visité les lieux concernés par les observations afin d'apprécier la situation géographique et le bien-fondé des demandes ou des remarques. Quelques-unes des photos prises ont été incluses dans le rapport.

De l'ensemble des observations orales, écrites dans le registre ou sous forme de courriers, aucun grand thème commun ne s'est dégagé, la plupart du temps il s'agit de demandes particulières ou de cas spécifiques qui sont abordés pour chacune des observations, qu'il s'agisse de constructibilité des parcelles ou du zonage d'urbanisme des terrains.

2.1 Récapitulatif des observations

Nombre d'observations

Observations écrites

	Observations écrites		
	Sur registre	Par lettre	Total
Registres			
Registre1	8	8	16
Registre 2	2	8	10
Registre 3		5	5
Hors enquête publique		(1)	
Total	10	21	31

Observations orales

	Observations orales
Permanences	
Permanence n°1	8
Permanence n°2	11
Permanence n°3	9
Permanence n°4	10
Total	38

Nombre total d'observations écrites et orales : 69

Les observations du public sont traitées ci-dessous dans l'ordre chronologique.
En cas d'interventions multiples, une mention renvoie aux observations qui se complètent.

Pour les observations écrites sur le registre, indiquée (**R**) ou reçues par lettre, indiquées (**L**), le premier chiffre renvoie au numéro de registre et les deux suivants au numéro d'ordre de l'observation.
Pour les observations orales indiquées (**O**), le premier chiffre est le n° de permanence, les deux suivants le numéro d'ordre de l'observation.
Les avis exprimés par le public apparaissent en « *italique* ».
Les commentaires et avis du commissaire enquêteur sur chacune des observations sont présentés à la suite et apparaissent dans le corps du texte (Arial).

Les observations reçues en dehors de la période d'enquête ne sont pas comptabilisées.

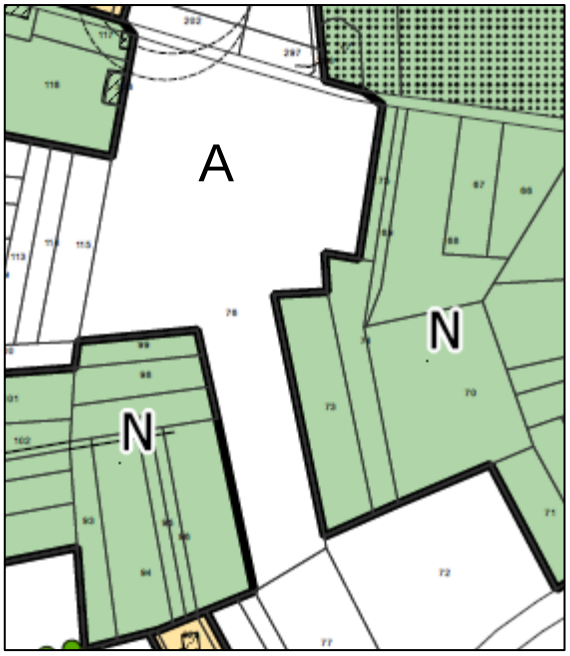
2.2 Observations orales

2.2.1 Permanence n°1 : observations orales recueillies le 28 septembre 2016

Au début de la première permanence, le 28 septembre 2016, les copies de la seconde parution des annonces légales dans le Dauphiné et les Affiches de Grenoble ont été paraphées par le commissaire enquêteur et insérées dans le dossier d'enquête mis à la disposition du public.

Observation n° O-101 de M. Stéphane SANTULLO, Société Prestig Immo, St-Romain de Jalionas

Au lieu-dit « Nuisèle », au sud-est du Moulin du Peillard, la société Prestig Immo représentée par Monsieur Stéphane SANTULLO, promoteur et marchand de biens à Lyon, est propriétaire des parcelles n°73, 75, 76, 77, 95, 99, 101, 102 et 103 de la section AC, situées en zones A et N au projet de PLU.
Au POS, ces parcelles étaient classées en zone Na et une Zone Future d'Aménagement était envisagée, projet qui a été abandonné.
Monsieur Stéphane SANTULLO considère que ces parcelles plus ou moins abandonnées ou en friches, qui n'ont pas de vocation agricole, devraient être rendues constructibles.
Il remet une lettre au commissaire enquêteur expliquant la situation et demandant le classement en zone constructible, pièce qui sera agrafée dans le registre d'enquête.
(Voir observation n° L-108).



Le plan de zonage montre que ces parcelles se situent au beau milieu d'une vaste zone à vocation agricole, se poursuivant à l'est et à l'ouest par des zones « N » naturelles.
Etant donné cette situation, le commissaire enquêteur, indique à Monsieur SANTULLO qu'il ne parait pas envisageable de rendre ces parcelles constructibles.
En effet, dans ces conditions, Il faudrait créer une zone spécifique UC ce qui n'est pas concevable dans ce vaste espace à vocation mi- agricole, mi- naturelle très éloigné du centre-bourg.

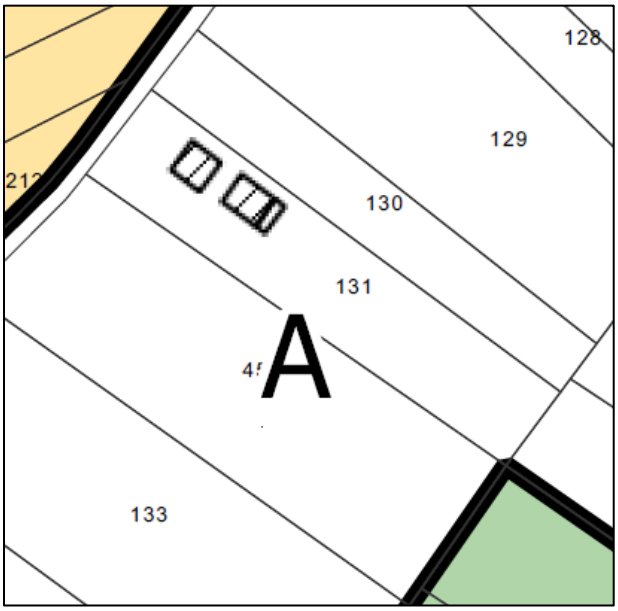
Voir également l'observation n° L-108 de M. Stéphane SANTULLO

Commentaire du commissaire enquêteur

Après avoir visité les lieux, le commissaire enquêteur considère que les parcelles n°73, 75, 76, 77, 95, 99, 101, 102 et 103 de la section AC, situées en limite de la zone agricole A et de la zone naturelle N appartiennent à un vaste ensemble de terres naturelles ou agricoles s'étendant à l'est et à l'ouest et que pour ces raisons son classement en zone urbaine n'est pas envisageable.
Tenant compte de cette configuration, et sauf avis contraire de la commune, le commissaire enquêteur recommande le maintien de ces parcelles en zone agricole (A) et en zone naturelle (N) comme indiqué sur le plan de zonage.
La commune peut-elle confirmer le maintien de ces parcelles en zone A et N ?

Observation n° O-102 de Mme Janine GEORGES, Veuve de Denis GEORGES, St-Romain

Chemin Perrier-Callet, sur la parcelle n°131, Madame GEORGES possède sa maison d'habitation et juste à côté un garage que son mari avait fait agrandir pour faire un atelier. Elle souhaite transformer cet atelier en logement. La parcelle voisine n°130 appartient à la commune.
Le plan de zonage indique que cette parcelle est en zone agricole A ainsi que toutes les parcelles voisines.
Le commissaire enquêteur invite Madame GEORGES à consulter le règlement écrit de la zone A afin de savoir si le changement de destination d'un bâtiment non destiné à l'usage d'habitation est possible (passage d'atelier en logement).



En effet, pour la zone agricole A, ce règlement indique (article A2, page 95) :
« Pour les bâtiments repérés au document graphique, l'aménagement avec changement de destination dans la limite du volume existant est autorisé, à condition d'être destiné à un usage d'habitation. Les annexes sont autorisées à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 30 m².
Pour les bâtiments existants à usage d'habitation : l'aménagement dans le volume existant est autorisé. Seule une extension, limitée à 50 m² de surface de plancher, est autorisée. Les annexes sont autorisées à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 30 m² ».

Commentaire et question du commissaire enquêteur

D'après le règlement écrit, le changement de destination n'est possible que si le bâtiment est repéré sur le plan de zonage par un triangle bleu (Voir légende du plan de zonage).
La commune de St-Romain de Jalionas pourrait-elle faire ajouter un triangle bleu sur le plan de zonage afin que ce bâtiment puisse être réhabilité ?
Voir également l'observation n° O-407 de M. Frédéric GEORGES, fils de Mme Janine GEORGES.

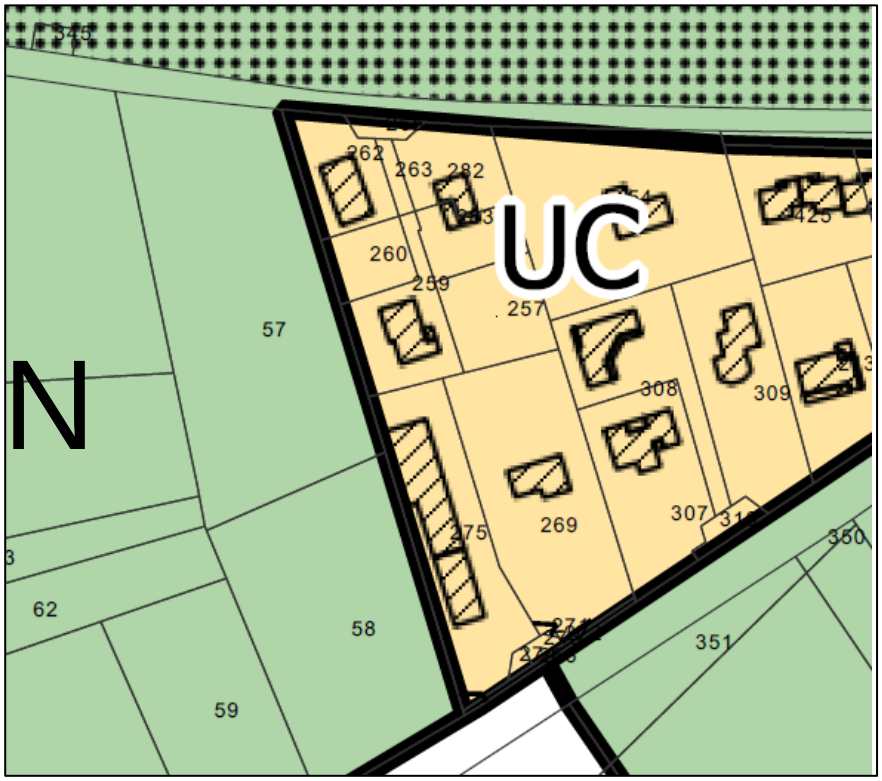
Observation n° O-103 de M. Roger BERTONI, 34 rue du regard doux, Tignieu

En indivision avec son frère Serge et son neveu, Monsieur Roger BERTONI possède au lieu-dit « Nuisèle » les parcelles n° AC57 et AC58 d'une superficie totale de 8.500 m².
En 2002, les consorts BERTONI avaient concédés gratuitement à la commune une servitude publique de passage sur ces 2 parcelles pour l'installation d'une conduite enterrée d'eaux usées en échange de la constructibilité des dites parcelles lors de l'établissement futur du PLU.
Malgré les demandes répétées de M. Roger BERTONI, le projet actuel de PLU, ne tenant pas compte de cet accord, classe ces 2 parcelles en zone naturelle « N » non constructible.
Monsieur Roger BERTONI conteste ce classement et remet au commissaire les documents suivants qui seront agrafés au registre :

*Document **A** : Extrait du registre de délibérations du conseil municipal du 10 février 2003*
Il s'agit de l'autorisation de signature par le maire d'une convention de passage d'une canalisation d'eaux usées sur terrain privé.

« (Mr le Maire) … fait remarquer au conseil que la possibilité d'utiliser les parcelles AC 57 et AC58 permet une économie substantielle au niveau du coût (450 mètres de canalisation en moins) et un meilleur rendement technique pour la station de refoulement.
Compte tenu de la viabilité de ces parcelles, le conseil préconise, sans préjuger du résultat, que lors de la prochaine révision du PLU, la demande des consorts BERTONI de voir classer en zone constructible leurs deux parcelles, soit examinée favorablement. »

*Document **B** : Convention pour autorisation de passage de canalisation d'eaux usées*
Cette convention signée en mai 2004 par les 3 parties (Le syndicat mixte, la municipalité et l'indivision BERTONI) stipule dans son article 4 :
« Le propriétaire, qui refuse toute indemnité, a émis le souhait que la municipalité examine avec bienveillance, à l'occasion d'une future révision du Plan Local d'Urbanisme (ex POS), une demande de classement des parcelles AC57 et AC58 en zone constructible.
Par délibération, jointe en annexe, le conseil municipal, compte-tenu de l'économie faite en empruntant ces terrains, de leur viabilité, autorise le maire à signer la convention de passage ».



*Document **C** : Acte notarié : Convention passée chez Maître Jean-Noël NAZ, Notaire à Crémieu*
Le 29 décembre 2009.
Entre :

- *Les consorts BERTONI,*
- *Le Syndicat Mixte Intercommunal d'Assainissement du Girondan,*
- *La commune de Saint-Romain de Jalionas.*

Constitution de servitude
« Les consorts BERTONI concèdent au Syndicat Mixte Intercommunal d'Assainissement du Girondan qui accepte une servitude réelle et perpétuelle de passage de canalisation d'eaux usées qui grèvera son fonds dans les conditions d'exercice qui seront déterminées ci-après. »

« Le propriétaire, qui refuse toute indemnité, a émis le souhait que la municipalité de la Commune de Saint Romain de Jalionas examine avec bienveillance, à l'occasion d'une future révision du Plan Local d'Urbanisme (ex POS), une demande de classement des parcelles AC 57 et AC58 en zone constructible. »
« … compte-tenu de l'économie faite en empruntant ces terrains, de leur viabilité, autorise le Maire à signer la convention de passage pour entériner le fait que lors de la révision du POS (PLU), la demande des consorts BERTONI, de voir classer en zone constructible les deux parcelles, soit examinée favorablement. ».

*Document **D** : Lettre de MM. Serge et Roger BERTONI à la mairie de Saint-Romain de Jalionas*
Par courrier du 29 décembre 2015, Messieurs BERTONI renouvellent leur demande de classement en zone constructible des parcelles AC57 et AC58 suite à leur rencontre avec Madame AGUIAR, responsable de la commission d'urbanisme le 5 novembre 2015 et au rejet de cette demande exprimée verbalement le 17 décembre 2015 au motif de « compacter au maximum l'habitat ».
Messieurs BERTONI estiment que :

- *Les deux parcelles répondent parfaitement au critère - compactage des zones habitées - retenu par l'administration, puisque ces deux terrains se trouvent contigus à la zone Est déjà construite,*
- *Aucune infrastructure, ni aucun équipement ne sont à prévoir par la Commune, comme il a été reconnu par la municipalité,*
- *Rien ne s'oppose donc à ce que ces 2 parcelles soir classées en zone constructible dans le projet de PLU.*

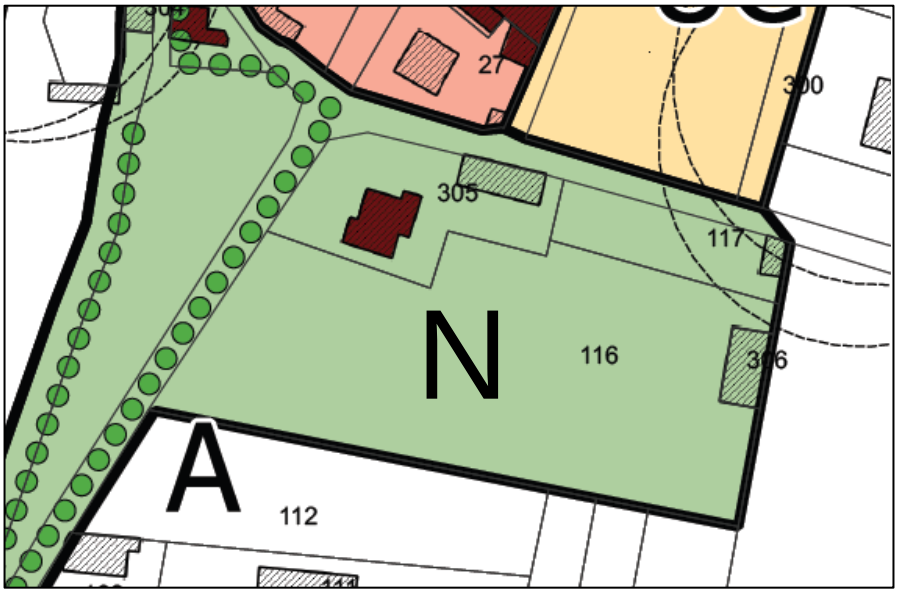
*Document **E** : Compte-rendu de la réunion du 17 décembre 2015*
Monsieur BERTONI fait un compte-rendu de la réunion du 17 décembre 2015 qu'il fait parvenir à la mairie le 31 décembre 2015. A ce jour, il précise qu'il n'a reçu aucune réponse écrite à ses demandes de la part de la mairie.

Commentaire et question du commissaire enquêteur
Les documents remis par Monsieur Roger BERTONI montrent, sans ambiguïté, qu'il existe un engagement d'une part par une convention tripartite et d'autre part par un acte notarié entre la Commune et les consorts BERTONI pour la constructibilité des deux parcelles AC57 et AC58 en échange d'une servitude publique. (Voir observations n° L-109, L-111 et L-209).
Cet engagement a été confirmé par Monsieur Georges BLERIOT, ancien maire de St-Romain, lors de la permanence du 21 octobre (Voir observation n° O-406).
Le commissaire enquêteur demande à la Commune de St-Romain de Jalionas de préciser quand et de quelle manière elle compte honorer son propre engagement ?

Observation n° O-104 de M. et Mme Edith et Paul PRADIER, 54 rue du Moulin au Peillard
Monsieur et Madame PRADIER possèdent une belle propriété située au carrefour du Moulin du Peillard comprenant les parcelles n°305, 116, 117 et 306.
La totalité de cette propriété est en zone naturelle N au projet de PLU et ils considèrent que ce zonage leur convient de façon globale.
Par contre, près de leur maison, une dépendance regroupe :

- *Sur la gauche, 2 pièces d'habitation servant dans l'ancien temps pour le logement du personnel de maison,*
- *Au centre, une vaste remise pour les charrettes et qui sert aujourd'hui de garage,*
- *A gauche, une ancienne écurie devenue un débarras.*

Afin de loger leur mère, ou plus tard un de leurs enfants, Monsieur et Madame PRADIER ont l'intention de faire réhabiliter ce petit bâtiment.
Tenant compte du fait qu'il se situe en zone naturelle N, le commissaire enquêteur précise que pour la partie habitation de ce bâtiment, il n'y a pas de problème puisqu'il peut être rénové sans aucune difficulté et sans déclaration préalable de travaux.
Quant aux deux autres parties, leur réhabilitation en logement nécessite un changement de destination et il faudrait vérifier ce qui est mentionné à ce sujet dans le règlement écrit pour la zone naturelle N.



Le commissaire enquêteur invite donc Madame et Monsieur PRADIER à consulter le règlement écrit de la zone N afin de savoir si le changement de destination d'un bâtiment non destiné à l'usage d'habitation est possible (transformation d'une remise ou d'une écurie en logement). Un ajustement de ce règlement écrit serait éventuellement possible.
Le commissaire enquêteur devant se rendre au Moulin du Peillard dans l'après-midi leur propose de les rencontrer chez eux ce qui lui permettra de voir le petit bâtiment à restaurer. Cette rencontre a eu lieu le 28 septembre vers 15 h 30.

Voir également les observations n° R-105 et R-106 de M. Paul PRADIER

Commentaire et question du commissaire enquêteur
Après lecture et pour la zone naturelle N, le règlement écrit indique (article N2, page 111) :
« *Pour les bâtiments repérés au document graphique, l'aménagement avec changement de destination dans la limite du volume existant est autorisé, à condition d'être destiné à un usage d'habitation. Les annexes sont autorisées à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 30 m².*
Pour les bâtiments existants à usage d'habitation : l'aménagement dans le volume existant est autorisé. Seule une extension, limitée à 50 m² de surface de plancher, est autorisée. Les annexes sont autorisées à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 30 m² ».
Ces dispositions devraient répondre aux souhaits des propriétaires.

Afin de permettre à Monsieur et Madame PRADIER de faire réhabiliter cette dépendance, la commune de St-Romain de Jalionas pourrait-elle faire ajouter un triangle bleu sur le plan de zonage ?

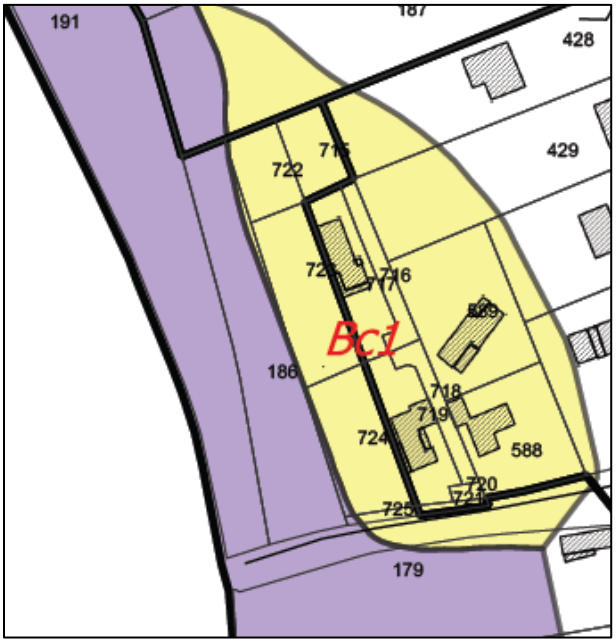
Observation n° O-105 de M. Grégory GALDIANO, Impasse du moulin vieux, Saint-Chef

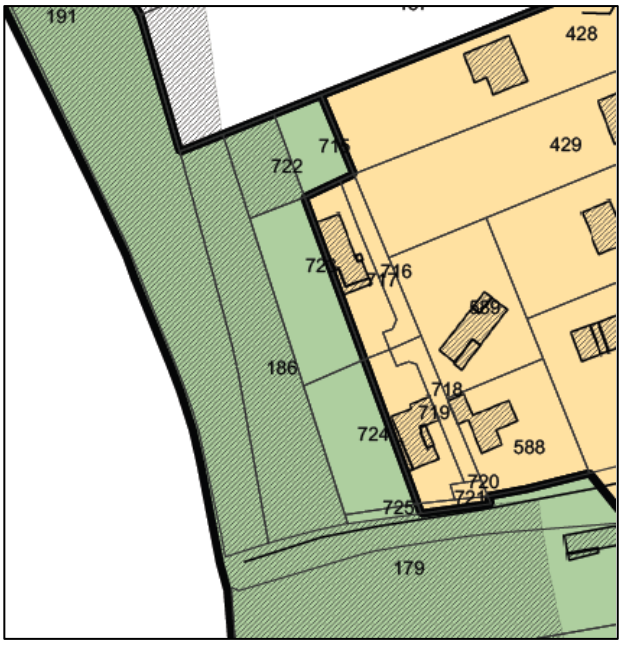
En limite ouest de la commune, au lieu-dit « Lépinière », Monsieur Grégory GALDIANO possède la parcelle n°AS186 d'une superficie de 2.250 m², classée en zone naturelle N et en zone d'aléa moyen ou fort liée au risques d'inondation et crues rapides de rivière (la Girine).

Il conteste ce double classement et se dit lésé vis-à-vis des parcelles contigües, qui elles, sont constructibles.

Il exprime clairement son opposition dans le registre (voir observation n° R-101), contestant d'une part le classement en zone naturelle et d'autre part le classement en zone à risque élevé.

La carte des aléas montre que la parcelle n°AS186 est colorée en violet indiquant que ce secteur indicé RC est inconstructible en raison d'un risque naturel moyen ou fort de crue rapide de rivières.





Le plan de zonage reprend les indications de la carte des aléas :

Les secteurs en violet (risque naturel fort ou moyen) sont en zone naturelle N, les secteurs en jaune (risque naturel faible) sont en zone urbaine UC.

On constate également que les portions non construites des parcelles n° 722, 723 et 724 ont été placées en zone naturelle.

Cette disposition paraît logique.

Le commissaire enquêteur explique à Monsieur GALDIANO que l'inconstructibilité de la parcelle n°186 provient principalement de sa situation dans un secteur à risque naturel fort de crue rapide de rivières.

Par ailleurs, l'expérience montre que pour les crues rapides de rivière le risque diminue sensiblement lorsqu'on s'écarte du lit de la rivière. Il est certain que ces évènements sont difficilement prévisibles et qu'ils peuvent être de grande ampleur.

On se souvient des inondations survenues sur la Côte d'Azur, il y a tout juste un an, ce qui conduit les hydrogéologues à être très prudents lorsqu'ils établissent les cartes des risques naturels pour les inondations mais surtout pour les crues rapides.
Le commissaire enquêteur explique à M. GALDIANO qu'un recours auprès du tribunal administratif est possible après l'approbation du PLU et avoir obtenu un rapport contradictoire d'un hydrogéologue agréé.

Voir également l'observation n° R-101 de M. Grégory GALDIANO et l'observation n° L-116 de la Société d'avocats FIDAL de Lille.

Question du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur s'est rendu sur les lieux et estime que tenant compte de la configuration de la parcelle n°AS186, de sa proximité et du risque de crues de la rivière Girine, la modification de son zonage n'est pas envisageable.
La commune de Saint-Romain de Jalionas peut-elle confirmer le maintien de cette parcelle en zone naturelle N ? A-t-elle un avis à donner ou des précisions à apporter à ce sujet ?

Observation n° O-106 de M. Geoffrey BÉRARD, Promoteur immobilier, Société ACTIFI
Monsieur Geoffrey BÉRARD, promoteur immobilier, dit avoir une lettre de recommandation de la part de Monsieur Thierry BEKHIT, maire de Saint-Romain de Jalionas, mais étant donné son caractère confidentiel, il ne peut pas en remettre une copie. Le but de sa visite est de faire modifier le classement la parcelle n°90 afin de pouvoir y construire des logements, c'est-à-dire de remplacer pour cette parcelle la zone Uep actuelle par une zone urbaine UA.
Le plan de zonage montre que cette parcelle toute proche de la mairie et de l'école, appartenant à la commune, est située en zone Uep, zone spécifique destinée aux équipements publics.
Monsieur Geoffrey BÉRARD affirme qu'il existe un projet de crèche pour la petite enfance, bâtiment public qui serait construit sur la parcelle n° 78 appartenant à une personne privée et un projet privé d'habitations sur la parcelle publique n°90 et pour laquelle il demande la possibilité de construire des logements.
Le commissaire enquêteur est étonné de découvrir ces projets qui n'apparaissent pas dans le dossier d'enquête publique et demande à Monsieur Geoffrey BERARD quelques précisions et surtout des documents explicitant les intentions de la commune à ce sujet. Ce dernier confirme que ces documents existent mais qu'il n'est pas habilité à les communiquer.
Sans plus d'explications et dans ces conditions, le commissaire enquêteur ne voit pas comment et sur quels critères il pourrait intervenir.

Commentaire et question du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur est surpris et choqué par la démarche de ce promoteur. A-t-il agi de son propre chef ou bien à l'initiative d'un élu de la commune. ?
L'intervention de ce promoteur mérite des éclaircissements ainsi que le projet qu'il porte.

Observation n° O-107 de M. Jacky BOUILLARD, Le Jonchay, St-Romain de Jalionas
Monsieur Jacky BOUILLARD possède une entreprise de culture, la SCEA Candy.
Il souhaiterait qu'une de ses parcelles devienne constructible : la parcelle n°AK262 située au Jonchay, près du manoir, en limite sud-est de la commune.
Un rapide coup d'œil sur le plan de zonage montre que cette parcelle, éloignée du centre, est entourée de terrains cultivés (céréales), en zone agricole « A » et à l'ouest, par quelques espaces boisés en zone naturelles « N ».
Son zonage en « A » paraît donc cohérent. Voir également l'observation n°L-205

Commentaire et question du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur les lieux (observation n° L-205) et estime que la parcelle n°AK262 appartient à un secteur à vocation nettement agricole « A » se prolongeant par des zones boisées naturelles et que la modification de son zonage n'est pas souhaitable.
La commune peut-elle confirmer le maintien de cette parcelle n°AK262 en zone agricole « A » ?

Observation n° O-108 de l'Association « Les Amis du Moulin du Peillard », St-Romain de Jalionas

Un rendez-vous avec le commissaire enquêteur avait été pris par cette association à 14 heures lors de la première permanence du 28 septembre 2016.
Une petite dizaine de membres de l'association et leur Président Monsieur Alban FAUCHÉ, après avoir fait visiter le moulin, exposent leurs inquiétudes :
Le projet de PLU prévoit de modifier le classement de la portion de terrain située entre la rivière Girondan et l'étang du moulin du Peillard (parcelles n°124 et 301), d'une zone ND au POS vers une zone agricole « An » non constructible au projet de PLU.
Cette zone correspond à un delta humide inondable où des activités équestres se sont développées depuis une quinzaine d'années. Située en contre-bas de l'étang du moulin du Peillard, elle subit ses débordements lors des crues depuis qu'il existe quand les moines de l'Abbaye de Chassagne l'ont construite, en 1514.

Etang du moulin du Peillard

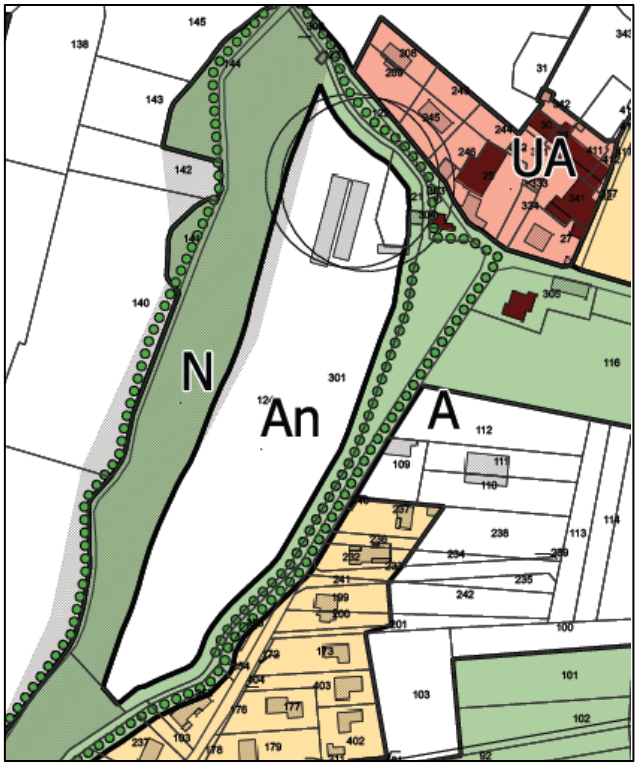
Traversée par la trame verte et la trame bleue, cette zone n'a aucune qualité agronomique puisqu'elle est encerclée de zones naturelles et à risques. Les zones ND de l'ancien article R. 123-18 du Code de l'urbanisme étaient des zones à protéger en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances et, d'autre part, de la qualité des sites et de leur intérêt.
C'est la raison pour laquelle ces zones sont inconstructibles. Dès lors, un classement en zone agricole An, dans la mesure où les zones A sont à protéger en raison du potentiel agronomique des terres agricoles n'est particulièrement pas adapté.

Par ailleurs, la compatibilité de ce nouveau zonage An avec le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné est également remise en cause au regard de ses orientations, à savoir :

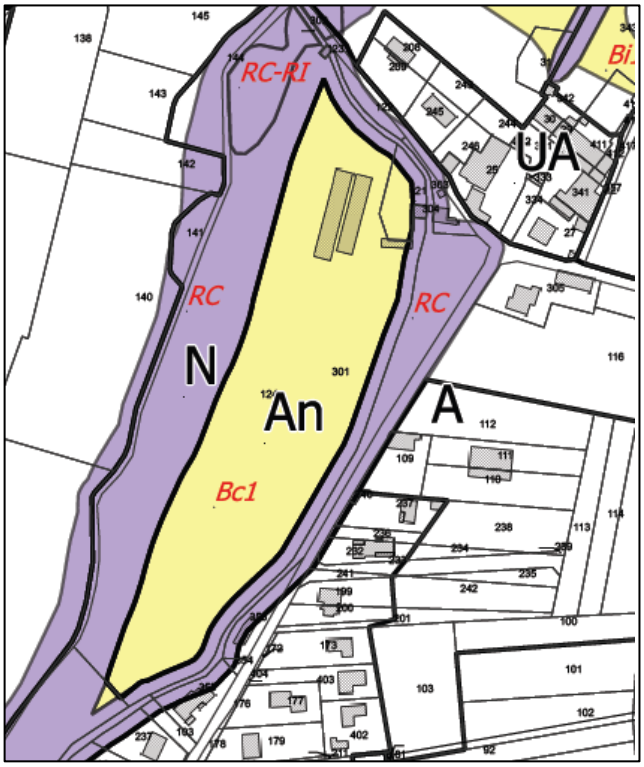
- *Mettre en valeur les paysages,*
- *Protéger les milieux remarquables,*
- *Protéger les ressources, prévenir les risques,*
- *Développer l'espace rural.*

Le déclassement en zone agricole An de cette zone naturelle protégée va clairement à l'encontre de ces orientations.

La conséquence la plus grave de ce classement en An est que les locataires actuels de cet espace pourront à l'avenir assigner l'association en cas d'inondation au titre des dommages agricoles. Les membres de l'association « Les Amis du Moulin du Peillard » pensent que dans ces conditions, ils ne pourront plus conserver l'étang et le moulin, sans son canal d'amenée, n'existera plus.



Règlement graphique



Carte des Risques

Monsieur Alban FAUCHÉ remet au commissaire enquêteur une lettre expliquant la situation et demandant de transposer logiquement le zonage ND, zone naturelle protégée du POS actuel en Nzh, zone naturelle inconstructible en raison d'une exposition aux risques naturels pour les parcelles n°124 et 301 du secteur Rambaud.
A cette lettre sont joints plusieurs documents qui seront agrafés dans le registre (Voir L-110) :

<u>Document A : Lettre de réponse de Monsieur le maire</u>
Répondant à une lettre de l'association, Monsieur le Maire précise que le classement en zone A des parcelles du Poney-Club est tout à fait justifié dans la mesure où elles ont bien une vocation agricole et n'ont plus grand-chose de « naturel ». Il ajoute que la présence d'un risque d'inondation justifie le classement en « An », agricole non constructible et que d'un point de vue réglementaire, le classement en « An » ou en « N » revient au même.
Enfin le Maire indique dans son courrier que les classements envisagés seront soumis aux personnes publiques associées et qu'une décision sera prise après leur avis avant l'arrêt du PLU.

Document B : Lettre du Député-maire Alain MOYNE-BRESSAND

Dans sa réponse au maire, Monsieur le Député soutient l'association des Amis du Moulin du Peillard en déclarant :

« Si cette modification (passage d'une zone ND en zone An) devait être adoptée, les locataires actuels pourront assigner l'association en cas d'inondation au titre des dommages agricoles. Ils sollicitent l'abandon de ce projet de modification de zonage.

Considérant tout le bien-fondé des éléments à l'appui de leur requête, je tenais dès à présent à vous en recommander un examen attentionné. »

Document C : Lettre de Monsieur Bernard SAUGEY, Sénateur de l'Isère

Une réponse courte et simple :

« C'est avec la plus grande attention que j'ai pris connaissance de vos arguments et bien que je comprenne votre attachement à préserver l'étang et le Moulin du Peillard, la Maire et son Conseil municipal ont, de par la loi, tout pouvoir de décision en matière d'urbanisme. »

Document D : Lettre de l'association Lo Parvi

Lo Parvi, association mandatée par la FRAPNA, attire l'attention dans son courrier sur l'intérêt écologique du secteur de l'étang.

Sur cette parcelle est installé un Poney-Club qui accueille des familles et des groupes d'enfant. Le niveau d'eau maximum de l'étang se situe en surplomb de 1,85 mètre au milieu de la parcelle et très nettement au-delà de deux mètres du sol des bâtiments situés le plus au nord.

Les risques d'inondation du Poney-Club sont évidents par rupture de digue de l'étang du moulin.

Si la zone agricole projetée en contrebas ne concernait que des plantations, cela ne poserait pas de problème.

Mais avec la présence d'une activité équestre avec des enfants, on ne peut pas déclassifier une zone naturelle existante en zone agricole en connaissant les risques potentiels.

Document E : Réponse des Services de l'Etat : DDT de l'Isère

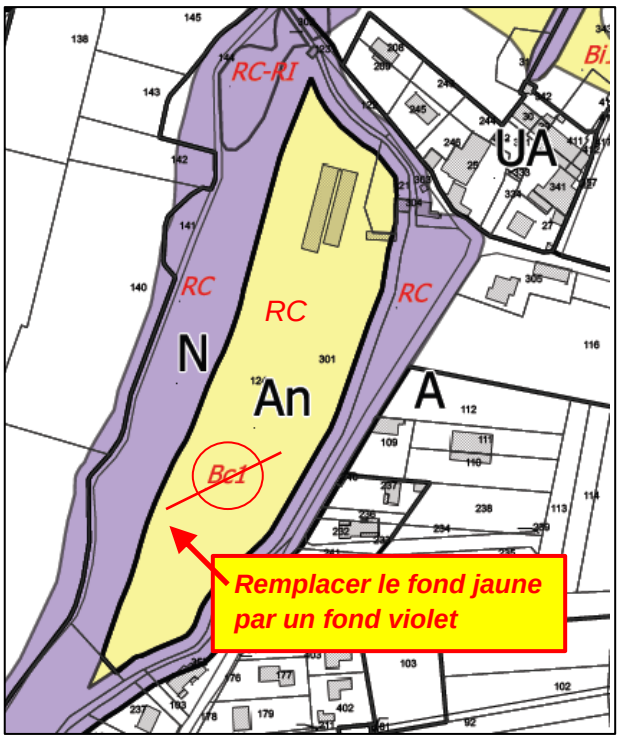
Le dossier du PLU ayant été adressé aux Services de l'Etat pour avis, Madame Muriel LAURENT rappelle qu'elle avait transmis un avis défavorable en 2012 sur ce projet. Pour le nouveau projet de PLU, elle transmet à la commune ses observations le 22 août 2016.

Entre autres, on relève :

6° SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

« Des erreurs de traductions réglementaires des aléas ont été relevées. Ces erreurs devront être corrigées par application de la grille de correspondance aléas-risques (annexe 1 du guide PLU et risques) ainsi que des dispositions indiquées au PAC complémentaire.

Pour l'exemple ci-contre, la note de présentation indique « qu'il a été tenu compte d'une possible surverse de son bief et de la retenue d'eau du moulin du Peillard. De l'aléa moyen à faible (C2 à C1) de crue rapide a été affiché pour cela, l'éloignement de la prise d'eau du bief justifiant la passage d'un aléa moyen à faible ».



Dans un message de novembre 2013, le Bureau d'Etudes en charge de la carte d'aléas indiquait à la commune que : « réglementairement, le canal a été traduit en zone violette et ses débordements en zone jaune. (…/…) cet aménagement déborde par manœuvrement de vannes. Il ne s'agit donc pas vraiment d'un risque naturel, c'est pour cela que réglementairement il a été classé en jaune et non pas en violet comme pour les autres zones inondables en secteur naturel (dans ce cas, il n'y a pas de champ naturel d'expansion des crues à préserver) ».

Malgré ces explications, je vous propose de traduire la zone d'aléa C1 du Moulin du Peillard, non urbanisé, en ***zonage réglementaire violet RC*** *conformément à la doctrine utilisée dans le département de l'Isère.*

Le moulin du Peillard

L'étang du Peillard

Document F : Document intitulé « La délimitation des Zones Naturelles et Forestières »

Dans ce document de 9 pages complet et bien rédigé, l'auteur indique tout d'abord que : « La zone N des Plans Locaux d'Urbanisme se situe globalement dans la continuité de la zone ND des Plans d'Occupation des Sols. ».

Il précise :

« En zone N, sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière. »

« La zone naturelle N peut-être une zone équipée ou non ce qui donne la possibilité de classer en zone N des secteurs déjà équipés et partiellement bâtis. »

Document G : Documents divers

- *Plan d'Occupation des Sols montrant la zone naturelle protégée « ND »,*
- *Carte d'Etat-major 1820-1866 montrant les zones déclarées inondables à l'époque,*
- *Extraits du PLU annotés*

Voir également les observations n° O-201, O-301, O-408 et L-110

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur, tenant compte des critères suivants :

Tout d'abord les éléments en faveur d'un classement en zone agricole An :

1- La Chambre d'Agriculture qui, à l'opposé des Services de l'Etat, demande de remplacer la zone An, non constructible, en zone A afin que le Poney-Club puisse développer ses bâtiments,

2- L'avis de Monsieur le Maire qui justifie le classement des deux parcelles concernées en zone agricole An, non constructible,

Ensuite les éléments en faveur d'un classement en zone naturelle N :

1- Les orientations du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné à savoir :

- Mettre en valeur les paysages,
- Protéger les milieux remarquables,
- Protéger les ressources, prévenir les risques,
- Développer l'espace rural,

2- Les recommandations du PADD qui visent à classer en zone N les espaces naturels structurants du territoire et affirmer une protection stricte de la zone naturelle,

3- Les services de l'Etat qui proposent, par une réserve, de traduire la zone d'aléa C1 du Moulin du Peillard, non urbanisé, en **zonage réglementaire violet RC**, non constructible,

4- L'association Lo Parvi qui affirme qu'on ne peut pas déclassifier une zone naturelle en zone agricole en connaissant des risques potentiels d'inondation du Poney-Club par rupture de digue de l'étang du Moulin,

5- Les membres de l'Association « Les Amis du Moulin du Peillard » qui proposent de transposer le zonage ND, zone naturelle protégée du POS actuel en N, zone naturelle inconstructible en raison d'une exposition aux risques naturels pour les parcelles n°124 et 301 du secteur Rambaud,

6- Le souhait de la gérante du Poney-Club qui se dit satisfaite de la situation actuelle, zone naturelle non constructible au POS et ne voit pas pour quelles raisons il faudrait passer en zone agricole dans le projet de PLU et craint les contraintes que cela pourrait procurer,

7- Enfin la propriétaire de ces deux parcelles qui pense que le Poney-Club est davantage une activité commerciale qu'une activité agricole et qui refuse tout changement de zonage et souhaite que ces deux parcelles restent en zone naturelle N, non constructible, afin d'éviter toutes les contraintes liées à la protection des terres agricoles.

Tenant compte de tous ces éléments, le commissaire enquêteur recommande avec beaucoup d'insistance le classement en zone naturelle N des parcelles n°124 et 301 situées entre le canal d'amenée au Moulin du Peillard et le ruisseau Le Girondan.

Question à la commune

La commune de St-Romain de Jalionas a-t-elle des remarques à formuler ?

2.2.2 Permanence n°2 : observations orales recueillies le jeudi 6 octobre 2016

Observation n° O-201 de Mme Laura KOSCOW, Le Poney-Club, Le Peillard, St-Romain

Avant la permanence, vers 15 h, le commissaire enquêteur s'est rendu au Poney-Club pour avoir un entretien avec Madame Laura KOSCOW, responsable de l'établissement, locataire des lieux.
Questionnée sur les risques d'inondation, elle minimise les dangers encourus par le fait que le ruisseau « Le Girondan » se situe en contrebas du terrain où évolue les poneys et les chevaux et qu'une surverse du canal d'amenée au moulin, situé en surplomb, ne pourrait provenir que d'une mauvaise manœuvre des vannes du moulin, donc serait de toute façon limitée.
Ces inondations, provoquées par une crue du ruisseau, se produisent parfois, mais pas tous les ans, et n'atteignent jamais l'abri des chevaux.
Par ailleurs, elle confirme que les pompiers sont intervenus il y a quelques années suite à une rupture de canalisation afin d'aspirer l'eau stagnante au creux des boxes des chevaux.

En surplomb : le canal d'amenée au Moulin

En contrebas : le Girondan

Quant au zonage. Madame Laura KOSCOW se dit satisfaite de la situation actuelle, zone naturelle non constructible au POS et ne voit pas pourquoi il y aurait un changement de zonage pour passer en zone agricole dans le projet de PLU et craint les contraintes que cela pourrait procurer.
Elle pense également que la propriétaire des 2 parcelles concernées, Madame Claudette BERTRAND demeurant à Hières sur Amby, est du même avis.

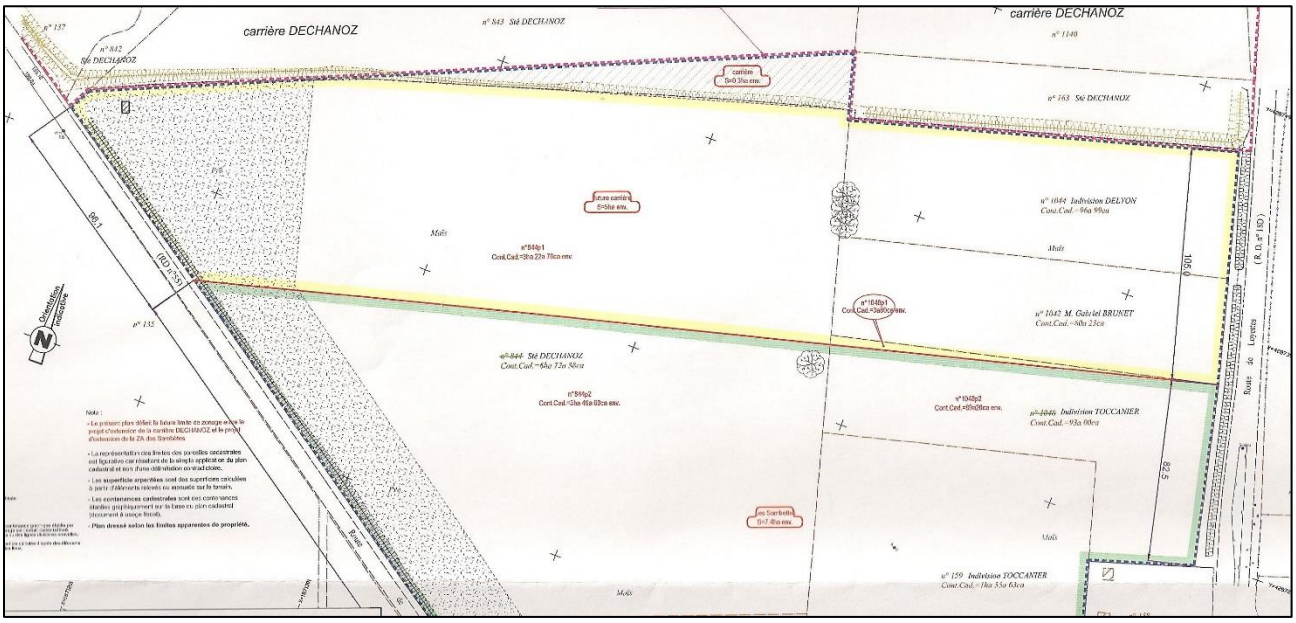
Cette observation a pour but d'éclairer les observations n° O-108 et L-110 de l'Association Les Amis du Moulin du Peillard ainsi que les observations n° O-301 et O-408 de Mme BERTRAND.

Observation n° O-202 de M. Félix DECHANOZ, 21 Chemin du Peillard, St-Romain

Monsieur Félix DECHANOZ est président de la société SAS Dechanoz (Société par actions simplifiée), entreprise de travaux publics et exploitant de carrières.
*Il remet au commissaire enquêteur une lettre et un relevé cadastral (*Voir observation n° L-112) *qui expliquent la situation concernant l'extension de la carrière qu'il exploite.*

Il apparaît que sur le plan de zonage du projet de PLU, l'extension en zone carrière au lieu-dit les Sambettes, parcelles n° 844 (32.278 m^2), n°1044 (9.699 m^2) et n°1042 (8.023 m^2), est totalement supprimée.

Le plan de découpage de la zone carrière, établi par un géomètre à la demande de la CCIC, a été joint au compte-rendu de la réunion entre les élus et la CCIC les 13 octobre et 13 novembre 2014. C'est à partir de ce plan que le zonage du PLU aurait dû être établi.



En effet, sur ce plan, le géomètre a tracé la séparation exacte entre la zone de carrière et la zone d'activité et cette ligne ne correspond pas à celle indiquée sur le plan de zonage.

Voir également les observations n° L-111 et L-301 de M. Félix DECHANOZ

Commentaire et question du commissaire enquêteur

Les services de l'Etat dans leur avis sur le projet de PLU (Voir avis des PPA, paragraphe 4.5.1), mentionnent à propos de cette carrière :

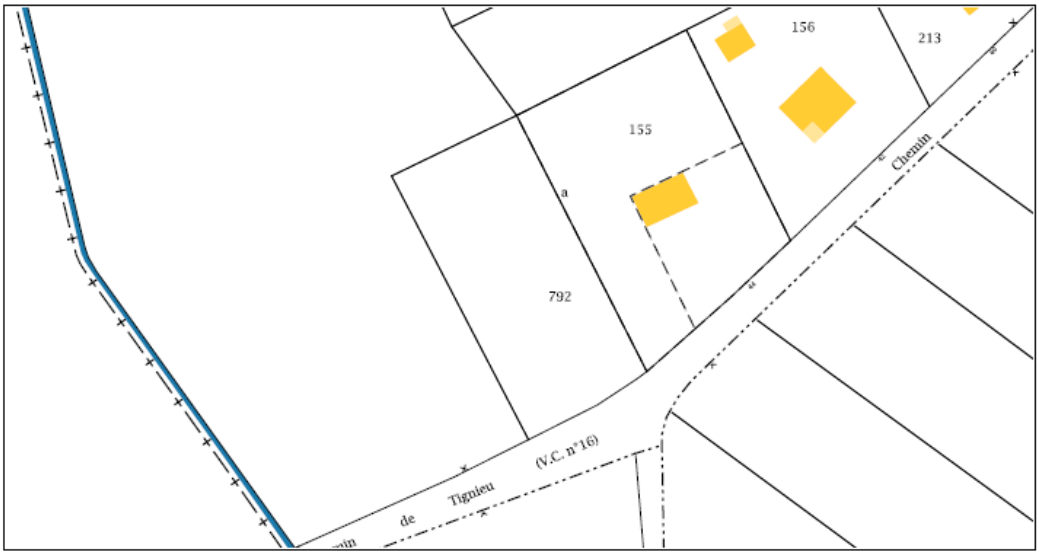
« *Le rapport de présentation du projet de PLU (page 51), au titre du diagnostic des activités économiques, comporte un descriptif exhaustif pour les carrières.*
Aussi je vous demande de mettre en conformité le règlement graphique avec ces périmètres autorisés, en ce qui concerne la carrière Dechanoz, au lieu-dit Les Sambettes. En effet, aucune demande d'autorisation pour l'extension de cette carrière n'est en cours d'instruction.
Il convient, par ailleurs, d'apporter une correction (page 192) du rapport de présentation concernant les possibilités d'extensions des carrières ».

La commune de Saint-Romain a-t-elle un avis à donner ou des précisions à apporter pour cette observation, principalement quant à la justification de la demande de M. Félix DECHANOZ concernant l'extension de la zone carrière.

Observation n° O-203 de Mme Claudia FOURNIER, Veuve BON Georges, St-Romain accompagnée de son fils M. Philippe BON et de Me ESPIÉ, Notaire à Pont de Chéruy

Chemin Perrier-Callet, Madame FOURNIER est propriétaire de la parcelle n°AS792.
Cette parcelle qui n'apparait pas sur le plan de zonage est en fait un petit détachement de la parcelle n°153 vraisemblablement dans le but d'urbanisation. Elle est viabilisée et se trouve en prolongement d'une série de maisons le long du chemin Perrier-Callet.

Au moment de la création de ce détachement parcellaire, Madame FOURNIER aurait eu l'assurance, de la part de la commune, que cette parcelle serait constructible mais aucun document ne l'atteste.



Parcelle n°AS792, Chemin Perrier-Callet

Le plan de zonage montre qu'elle est en zone naturelle « N » et que la moitié de sa superficie est concernée par un risque naturel fort ou moyen de crues rapides de rivière laissant toutefois suffisamment d'espace pour l'implantation d'une habitation en limite de la zone violette.

Commentaire du commissaire enquêteur

Pour les commentaires du commissaire enquêteur et les questions posées à la commune, se référer aux observations n° O-404 et L-302 de Mme Claudia FOURNIER-BON.

Observation n° O-204 de M. Pierre ROBERT, Lyon

Monsieur Pierre ROBERT est le fils d'Elsa BERTONI, décédée aujourd'hui et le neveu de Serge et Roger BERTONI.

Avec ses deux oncles, il est propriétaire indivis des parcelles n°AC57 et AC58 d'une superficie totale de 8.500 m^2 au lieu-dit « Nuisèle » pour lesquelles une servitude de passage pour une canalisation d'eaux usées avait été concédée à la commune en échange d'un engagement de constructibilité de ces parcelles.

Le commissaire enquêteur confirme qu'il a pris bonne note des observations orales et écrites de Monsieur Roger BERTONI.

Voir à ce sujet les observations n° O-103, L-109, L-209 et L-111 de M. Roger BERTONI

Observation n° O-205 de M. Marc FAUCHÉ, 93 Chemin du Peillard, Saint-Romain

Au lieu-dit « La Combe », Monsieur Marc FAUCHÉ possède les parcelles AC296 et AC298 située en zone agricole A pour une superficie totale de 6.900 m^2.

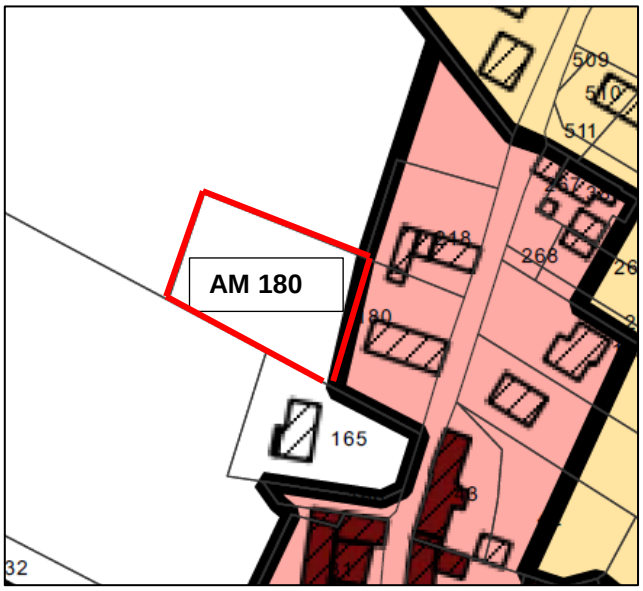
La plus grande des parcelles se situe à l'arrière du silo et une voirie permet d'y accéder à partir du chemin du Peillard. Ce terrain est viabilisé et Monsieur FAUCHÉ souhaiterait qu'il devienne constructible.

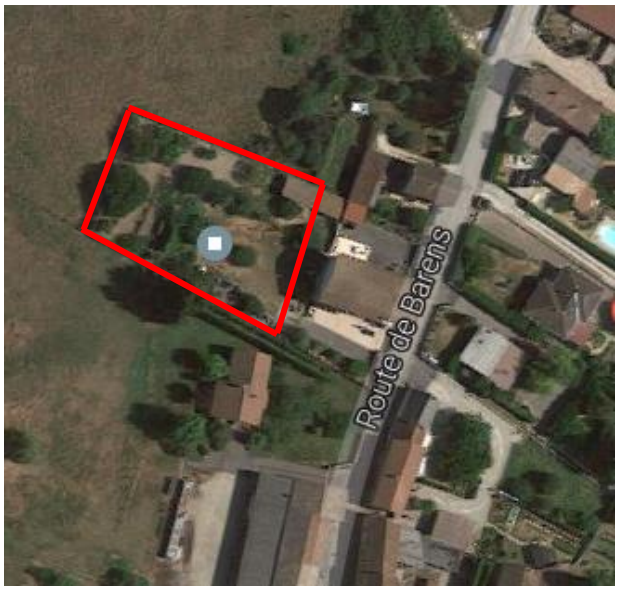
D'ailleurs, il avait fait une demande à la mairie le 16 juin 2014 en ce sens. La réponse du 16 juillet 2014 indiquait que la décision était en attente de l'élaboration du PLU.

Commentaire et question du commissaire enquêteur
Le plan de zonage montre que cette parcelle est bordée d'un côté par trois maisons mais que les autres côtés sont des terres agricoles ou bien de vastes espaces naturels. Le zonage en « A » paraît donc pleinement justifié, d'autant plus que la vocation agricole de cette parcelle est affirmée et qu'elle est très loin du centre village.
Dans ces conditions, la commune peut-elle confirmer le maintien de cette parcelle en zone agricole « A » ?

Observation n° O-206 de Mme Maria GONCALVES, 76 Route de Barens, Saint-Romain
Par une lettre du 10 septembre 2014, Madame GONCALVES demandait à la commune la constructibilité d'une partie de la parcelle n°AM180 qu'elle possède à Barens afin de créer un logement pour l'un de ses enfants, l'accès pouvant de faire à gauche ou à droite de la maison existante.
La réponse du 24 septembre indiquait que le zonage est « en attente du PLU ».

Le plan de zonage ainsi que la photo aérienne montrent que la portion de la parcelle AM180 concernée est en zone à vocation agricole A s'étendant très largement à l'ouest.





Parcelle n°AM180, 76 Route de Barens

Etant donné cette situation, le commissaire enquêteur, indique à Madame GONCALVES qu'il ne parait pas envisageable d'intégrer ce morceau de parcelle dans la zone constructible « UA ».
En effet, dans ces conditions, cette portion créerait une avancée dans la zone agricole et par voie de conséquence un grignotage possible des parcelles adjacentes, les propriétaires demandant à leur tour la constructibilité d'une portion équivalente.

Commentaire du commissaire enquêteur
Une visite sur les lieux permet au commissaire enquêteur de confirmer qu'il n'est pas souhaitable d'agrandir la zone urbaine UA. D'ailleurs il existe de nombreuses « dents creuses » dans ce secteur.

Question à la commune
La commune peut-elle confirmer le maintien de cette parcelle n° AM180 en zone agricole « A » ?

Observation n° O-207 de M. Marc TOFFOLETTI, 16 Rue des mésanges, Saint-Romain

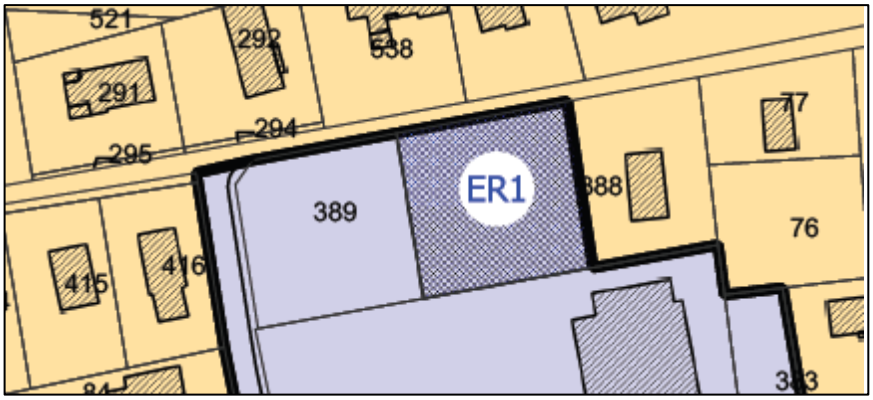
A côté de la salle polyvalente, Monsieur Marc TOFFOLETTI, ancien maçon, a construit sa maison sur la parcelle n°AP388. Il souhaite, sur la partie libre de son terrain, faire construire 2 logements dont un pour son fils également maçon.
Un rapide coup d'œil sur le plan de zonage montre que la portion libre de cette parcelle correspond à l'emplacement réservé n° ER1 de la zone Uep, réservée aux équipements publics.
Monsieur Marc TOFFOLETTI est très surpris car il n'a pas été informé par la commune de cette situation et demande que cette parcelle ne soit plus classée en emplacement réservé, mais en UC
Malheureusement, le dossier d'enquête ne donne pas de détails sur les emplacements réservés.
Il est juste indiqué dans le cartouche du plan que cet emplacement réservé de 1.660 m^2 correspond à une « extension de la zone de sport et de loisirs ».

Le commissaire enquêteur explique qu'il existe plusieurs niveaux de contrainte pouvant s'exercer sur une propriété privée :

- *La servitude publique,*
- *L'emplacement réservé,*
- *Le droit de préemption,*
- *L'expropriation pour cause d'utilité publique.*

*« Les **emplacements réservés** sont des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les PLU. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux programmes de logement social, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire. La technique des emplacements réservés apparaît clairement comme une option sur des terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur ».*
Le propriétaire concerné peut demander à la commune d'acquérir le terrain (droit de délaissement). Il n'y a pas d'expropriation mais une négociation entre la commune et le propriétaire. La valeur du terrain peut être déterminée par France Domaine.

Enfin, le propriétaire qui a exercé son droit de délaissement peut se désister comme il peut requérir l'emprise totale de son bien partiellement classé (articles L. 230-3 du Code de l'urbanisme et L. 13-10 et L. 13-11 du Code de l'expropriation).



Monsieur TOFFOLETTI remet une lettre qui sera agrafée au registre (Voir observation L-113).

Commentaire du commissaire enquêteur

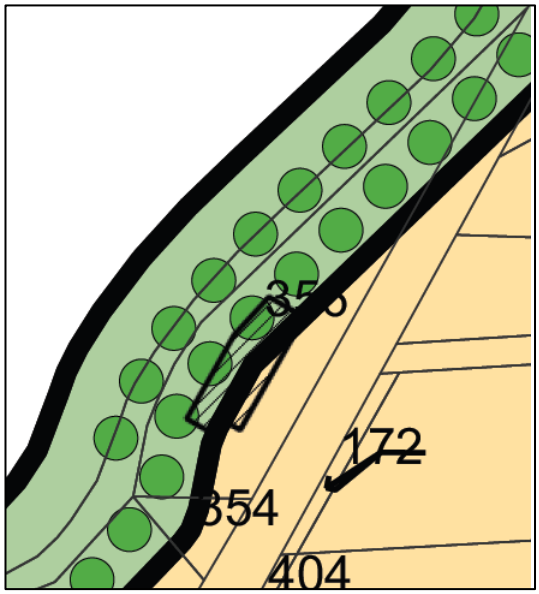
Le commissaire enquêteur encourage la commune de Saint-Romain de Jalionas à entamer un dialogue avec Monsieur Marc TOFFOLETTI afin de lui expliquer clairement la finalité de cet emplacement réservé et l'agenda de son éventuelle acquisition ainsi que ses droits dans la procédure d'acquisition par la commune de cette portion de parcelle.

Observation n° O-208 de Mme Nathalie SCHMITT, 65 Rue des Moulins, Saint-Romain

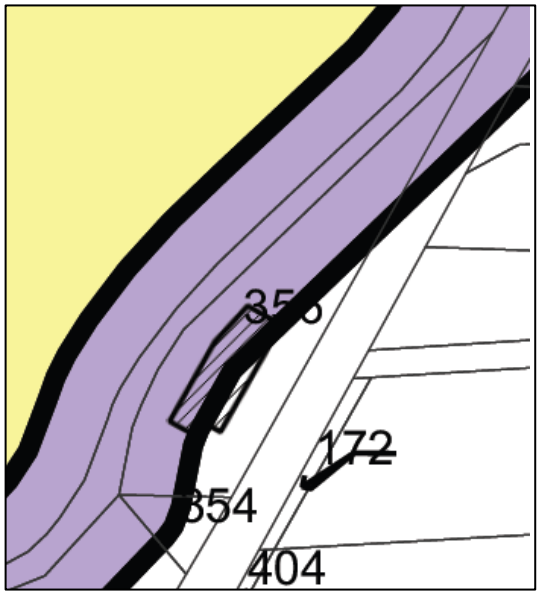
Les parcelles n°AC356 et AC354 où se trouve la maison de Madame Nathalie SCHMITT sont situées entre le canal d'amenée au moulin du Peillard et la rue des Moulins.

Ces parcelles sont classées :
- Sur le plan de zonage : pour moitié en zone constructible UC et pour moitié en zone naturelle N, la maison étant elle-même coupée en deux : pour moitié en zone UC et pour moitié en zone N.
- Sur le plan des risques : pour moitié en zone violette, c'est-à-dire un secteur inconstructible en raison d'un risque naturel fort ou moyen de crue rapide de rivière et pour moitié en secteur sans risque, la maison étant elle-même coupée en deux : pour moitié en zone violette non constructible et pour moitié en zone sans risque particulier.

Madame Nathalie SCHMITT conteste fermement ce classement qui ne correspond en aucune manière et de façon évidente à la configuration des lieux.
Par ailleurs, le règlement écrit donne des prescriptions très différentes pour ces différentes zones, si bien que son application parait très difficile et sujet à interprétation.



Plan de zonage



Plan des risques

Une visite des lieux montre à l'évidence qu'une inondation est pratiquement impossible car, en cas d'élévation du niveau de l'eau dans ce canal d'amenée, il y aurait une surverse immédiate dans les parcelles situées en contrebas, c'est-à-dire celles du Poney-Club.

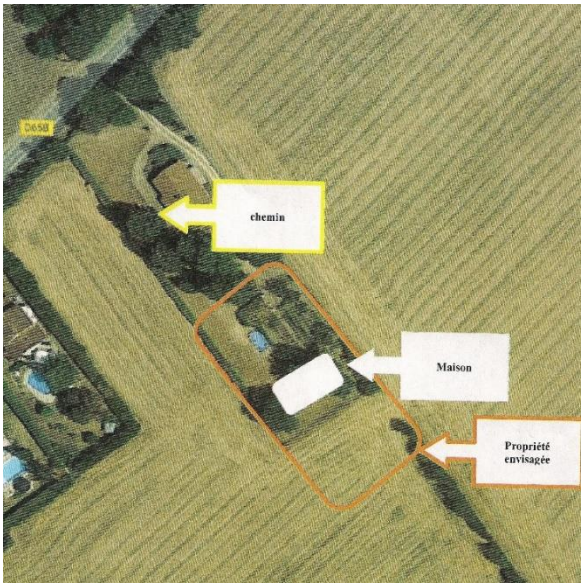
Commentaire et question du commissaire enquêteur
Madame Nathalie SCHMITT conteste ces deux plans (zonage et risques) car tout aménagement ou modification de son habitation conduirait à des litiges avec la commune pour l'application du règlement. Si le PLU est adopté en l'état, le seul moyen de faire modifier ces plans serait un recours auprès du Tribunal administratif, procédure longue et coûteuse.
Afin de modifier ces plans, le commissaire enquêteur suggère d'invoquer la correction technique à apporter à ces plans pour erreur manifeste d'appréciation.
Sur les deux plans (zonage et risques), la limite devrait se trouver à un mètre environ de la bordure du canal ce qui reviendrait à réduire la largeur de la zone naturelle (couleur verte) et la largeur de la zone violette. (Voir l'observation n° L-206 de Mme Nathalie SCHMITT).

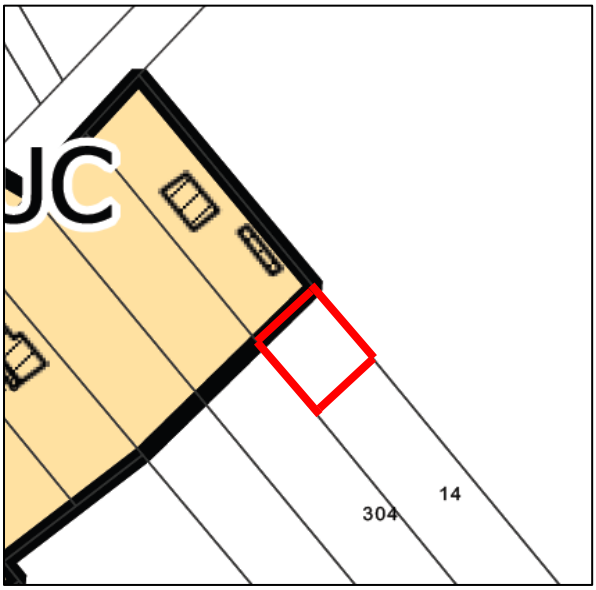
La commune de Saint-Romain de Jalionas serait-elle favorable à cette recommandation pour la modification de la répartition des zones pour ces deux parcelles ?

Observation n° O-209 de M. Benjamin RIVAUX, 2 chemin des sables, Saint-Romain
Monsieur Benjamin RIVAUX a déposé un permis de construire et reste en attente de son approbation. Cette nouvelle construction se situera sur les parcelles n°621, 624 et 610, chemin des Moulins. Il n'a pas de problème particulier. Cependant, la commune lui a imposé une aire de retournement et une certaine hauteur au sol de la maison.
Le seul problème est la couleur de la toiture : la commune lui refuse la couleur noire qui n'est pas acceptée au règlement écrit. Il demande au commissaire enquêteur d'intervenir à ce sujet.
Ce dernier lui explique que le choix des couleurs des huisseries, des toitures et tous les détails architecturaux qu'ils soient imposés ou interdits, sont de la compétence de la commission d'urbanisme. Ils servent à créer une identité visuelle homogène du village. Plus les critères choisis sont précis, plus le caractère du village sera affirmé.

Pas de commentaire particulier du commissaire enquêteur

Observation n° O-210 de M. Raymond BLANC, 28 rue du Girondan, Saint-Romain
et sa fille Stéphanie MORAND, Pont de Chéruy
Les parcelles n°AE13 et AE14 où se situe la maison de Monsieur BLANC est toute en longueur mais seule les 96 premiers mètres sont en zone urbanisée UC, le reste est en zone agricole A.





Afin que sa fille puisse implanter une maison pour son propre usage, il demande la constructibilité de 25 mètres supplémentaires, qui d'ailleurs sont déjà utilisés en jardin.
Les vues aériennes (Voir L-114) remises au commissaire enquêteur sont très explicites.

Etant donné cette configuration, le commissaire enquêteur, indique à M. BLANC et à Mme MORAND qu'il ne parait pas envisageable d'agrandir la zone urbanisable en empiétant sur la zone agricole. En effet, par voie de conséquence les propriétaires des parcelles voisines demanderaient de la même manière la constructibilité d'une portion de la zone agricole.

Commentaire du commissaire enquêteur
Une visite des lieux permet au commissaire enquêteur de confirmer qu'il n'est pas souhaitable d'agrandir la zone urbaine UC dans ce quartier. D'ailleurs il existe de nombreuses « dents creuses » dans ce secteur, par exemple la parcelle adjacente.
Question à la commune
La commune peut-elle confirmer le maintien du zonage actuel UC et A ?

Observation n° O-211 de Mme Marie Georgette ORY, 12 Chemin du Port, Saint-Romain
Le chemin du Port longe les rives du Rhône et la maison de Madame ORY est toute proche du fleuve, d'ailleurs elle se souvient très bien l'inondation du mois de février 1990 au cours de laquelle le rez-de-chaussée de sa maison avait été touché par les eaux.

Chemin du Port, au fond le pont de Loyettes

Avec le nouveau projet de PLU, Madame ORY souhaite vérifier le plan de zonage pour ce qui la concerne.
Sa propriété qui se compose des parcelles n° 22, 1213, 123, 1216 et 1214 est en zone urbanisée UC sauf pour une partie de la parcelle n°1214 correspondant à la partie inondable.
La carte des risques montre que la maison de Madame ORY est à la limite de la zone violette (risques moyens ou élevés de crue de rivière et d'inondation). La plus grande partie de la parcelle n°1214 est en zone violette, inconstructible pour risque d'inondation.

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de cette observation qui n'appelle pas de commentaire particulier.

2.2.3 Permanence n°3 : observations orales recueillies le lundi 17 octobre 2016

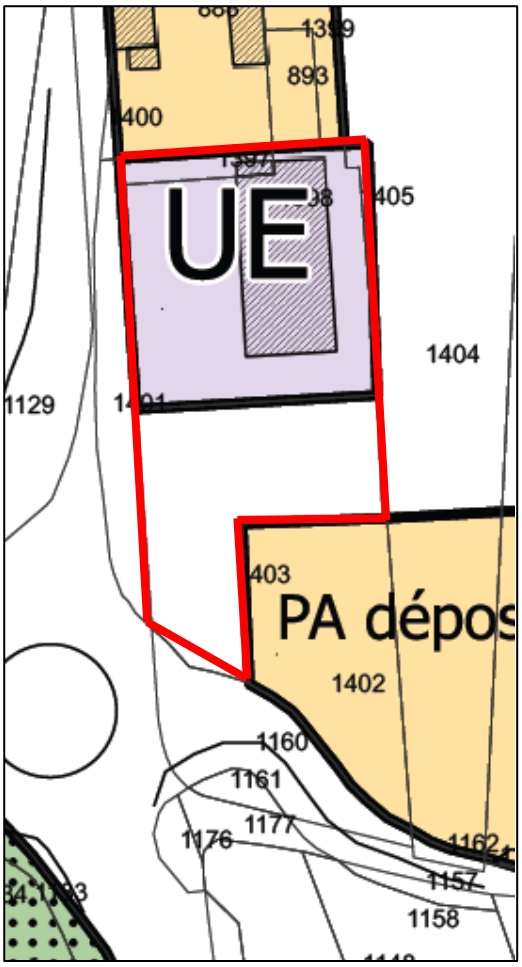
Observation n° O-301 de Mme Claudette BERTRAND, Rue Colombier, Hières sur Amby

Le commissaire enquêteur a souhaité avoir l'avis de Madame Claudette BERTRAND, propriétaire des parcelles n°124 et 301 situées entre le ruisseau du Girondan et le canal d'amenée au moulin du Peillard, parcelles exploitées par le Poney-Club.
Madame BERTRAND a entendu parler de l'enquête publique pour le projet de PLU mais ne semble pas être au courant de la modification du zonage avec classement en zone agricole An en lieu et place d'une zone naturelle N, non constructible.
Elle ne comprend pas les raisons de cette modification et craint que ce nouveau zonage lui apporte des contraintes supplémentaires. Elle confirme ne pas vouloir de changement de classement de cette zone d'autant plus qu'elle aurait éventuellement le désir de vendre ce terrain.

Cette observation a pour but d'éclairer les observations n° O-108 et L-110 de l'Association Les Amis du Moulin du Peillard ainsi que l'observation n° O-201 de Mme Laura KOSCOW.

Observation n° O-302 de M. Félix DECHANOZ, 21 Chemin du Peillard, St-Romain

L'entreprise de Travaux Publics de Monsieur Félix DECHANOZ (SAS Dechanoz), est située au lieu-dit « Le Port », n°100 Route de Loyettes.



Constituée des parcelles n° AB 1401 et 1403, elle est classée en partie (entrepôt et garage) en zone UE (usage commercial) et en partie en zone AN, secteur agricole à enjeux agronomique et paysage, alors qu'il s'agit d'un vaste espace de stockage d'engins et de matériaux de construction.
Monsieur Félix DECHANOZ qui ne comprend pas la raison de ce classement à cheval sur deux zones alors qu'il s'agit d'une même entité, demande le classement en zone UE pour la totalité : entrepôts, garage d'engins, aires de stockage et voies de circulation.

Monsieur DECHANOZ remet une lettre au commissaire enquêteur ainsi que 2 photos des lieux, lettre qui sera agrafée au registre (Voir observation L-207).

Avis du commissaire enquêteur

Un rendez-vous est fixé le jour même à 14h00 pour visiter les installations. Le commissaire enquêteur, après avoir visité le site, considère que le classement n'est pas justifié et propose que la zone UE soit agrandie afin qu'elle englobe la totalité de l'entreprise.

Question à la commune

La commune de Saint-Romain serait-elle favorable à la proposition du commissaire enquêteur indiquée en rouge (zone UE) sur le plan de zonage ci-contre ?

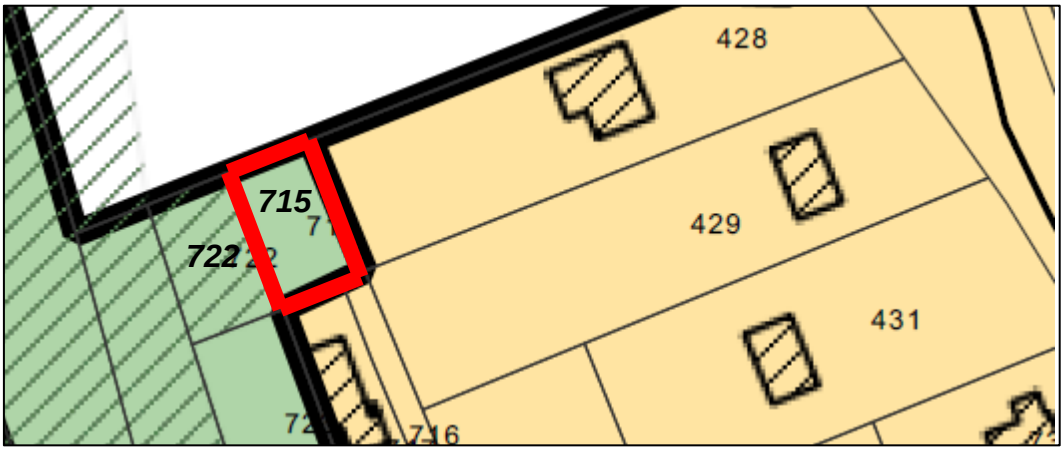
Observation n° O-303 de M. Jacques VALDIBIA représentant son beau-père M. Pierre CLÉCHET

Au lieu-dit « Les Vignes », Monsieur Pierre CLÉCHET possède les parcelles AE165, 174, 178, 205 à 207, 211, 212, 215 à 217, 219 et 221.
Monsieur Jacques VALDIBIA aimerait connaître le zonage des parcelles de son beau-père. Seraient-elles constructibles ?
Le plan de zonage montre que toutes ces parcelles font partie d'un vaste secteur à vocation agricole en zone A. Les 2 parcelles qui composent l'OAP n°1 sont les parcelles n°19 et 20 en zone 2AU.

Pas de commentaire particulier du commissaire enquêteur

Observation n° O-304 de M. Jean-Pierre PIARULLI, 5 Chemin du Revolat, St-Romain

Au lieu-dit « Lépinière », Monsieur Jean-Pierre PIARULLI a fait construire sa maison sur la parcelle n°429 ouvrant sur le chemin du Revolat.
En 2003, il a acheté les petites parcelles n° 722 et 715, viabilisées, pour y construire éventuellement une habitation, or, il constate que le projet de PLU a classé ces parcelles en zone naturelle N alors que les parcelles voisines sont déjà construites, qu'elles sont en zone UC et qu'elles sont relativement éloignées de la rivière « La Girine ». Par ailleurs l'accès aux parcelles n°715 et 722 se fait par un chemin prévu à cet effet (parcelles n°716 à 719).



Avis du commissaire enquêteur

Le plan de zonage montre à l'évidence que la parcelle n°715 devrait faire partie de la zone UC constructible comme les parcelles adjacentes et quel que soit sa destination finale.
Voir également l'observation n° L-304.

Question à la commune

La commune de Saint-Romain serait-elle favorable à cette proposition ?

Observation n° O-305 de M. et Mme André BRUN, n°1 Lotissement du Port, St-Romain

Monsieur et Madame BRUN demeurent au n°1 du lotissement du Port, parcelle n°209.
Le long du Chemin du Port, ils possèdent également la parcelle n°240, non construite, et ils aimeraient vérifier sur le plan de zonage qu'elle est bien en zone constructible UC.
Un rapide coup d'œil sur ce plan montre, en effet, que cette parcelle est bien en zone UC.

Pas de commentaire particulier du commissaire enquêteur

Observation n° O-306 de M. et Mme Corinne et Sébastien GEORGES, St-Romain

Plusieurs questions intéressent Madame Corinne GEORGES et son frère Sébastien.

1- Emplacement réservé n° ER2

Près de sa maison d'habitation et de son entrepôt (entreprise de maçonnerie) située sur les parcelles n°80 à 84, M. et Mme GEORGES ont entendu parler d'un projet de construction d'une crèche municipale et de logements, maisons individuelles et bâtiment d'habitation en R+2 sur les parcelles adjacentes n°78 et 90.

Ces deux parcelles sont en zone Uep (équipements publics) et la parcelle n°78 correspond à l'emplacement réservé n°2 et ils aimeraient avoir des détails sur le projet en question.

Le commissaire enquêteur leur indique qu'il n'a aucune information précise sur ce projet non mentionné dans le dossier d'enquête et que la liste des emplacements réservés indique que l'ER2 correspond à l'extension de la zone de sport et de loisirs.

La création de logements nécessiterait un changement de zonage (de Uep à UC). Or ce changement doit être explicité et motivé et ne peut pas être envisagé en l'état actuel du dossier.

Le changement de zonage ne pourrait se faire que par une modification du PLU après une enquête publique.

2- Orientation d'Aménagement - OAP n°3

Au carrefour le plus fréquenté de la commune, près des commerces, M. et Mme GEORGES sont propriétaires de l'immeuble (parcelles 18 et 19) qui fait l'angle de la rue de la Girine et de la route de Loyettes et qui comporte en rez-de-chaussée un café.

La commune de Saint-Romain, qui a déjà réhabilité les trois autres carrefours, souhaiterait en faire de même à cet endroit, c'est le but de l'OAP n° 3. Elle a exprimé son souhait de réaliser une maison de santé regroupant différents professionnels car cet emplacement au cœur du village est idéal (accessibilité, visibilité ...).

La commune et les propriétaires ont débuté des discussions pour réaliser une construction partagée qui combinerait un programme public (la maison de santé) et un programme privé (un café et des logements).

M. et Mme GEORGES demande des renseignements au commissaire enquêteur dans le cas où ils conduiraient eux-mêmes cette opération ou dans le cas où la commune serait maître-d'œuvre.

3- Orientation d'Aménagement - OAP n°5

M. et Mme GEORGES sont également propriétaires de la parcelle n° 956 qui corresponde à l'OAP n° 5 en zone 2AU.

Le commissaire enquêteur leur explique les caractéristiques des zones à urbaniser 2AU.

Observation n° O-307 de M. Richard SARTEL, 50 Rue des moulins à St-Romain

Monsieur Richard SARTEL, agriculteur, gérant de l'EARL des Platanes, a fait partie de la commission communale de la révision du PLU en tant que membre non élu.
Le diagnostic environnemental a mis en évidence le rôle important des haies et l'OAP n°7 est dédiée à la trame verte, la trame bleue et aux haies.
Les haies identifiées sur les documents graphiques doivent être préservées. Leur suppression totale est interdite. Toutefois, les coupes d'entretien, ou la création d'ouverture pour permettre les accès agricoles, sont autorisées.
Par ailleurs, Monsieur Richard SARTEL insiste sur la protection des espaces boisés pour lesquels aucune protection n'est prévue par le PLU. A plusieurs endroits de la commune, des coupes à blanc ont été effectuées et plusieurs espaces boisés importants ont disparus ce qui est regrettable pour le bien commun.
Il souhaiterait que les bois ou ensembles boisés situés à Nuisèles ou bien éparpillés sur la commune soit protégés par un classement EBC (Espaces Boisés Classés). Il cite par exemple la parcelle boisée n°AC113, située près de chez lui qui devrait être classée en EBC.
Il remet au commissaire enquêteur une lettre très documentée (Voir observation n° L-208) avec de nombreuses photos et vues aériennes montrant le recul de la superficie des espaces boisés sur la commune.

Avis du commissaire enquêteur

La proposition de Monsieur Richard SARTEL est particulièrement bien documentée et intéressante. En effet, il est surprenant de constater qu'aucune protection par classement EBC n'est prévu dans le projet de PLU de la commune. Cette remarque rejoint celle de la CCIC (Communauté de Communes de l'Isle Crémieu) qui demande dans son avis du 5 août 2016 le classement des boisements à enjeux en EBC.

Question à la commune

La commune de Saint-Romain serait-elle favorable à cette proposition de classement EBC des espaces boisés les plus intéressants de la commune ?

Observation n° O-308 de M. Pierre POURCHER, Entreprise de charpentes, St-Romain

Le long du chemin des vignes, sur les parcelles n° 12 et 13, Monsieur Pierre POURCHER possède un bâtiment qui se compose de deux logements de 35 m^2 environ séparés par un petit bâtiment de 8 x 5 mètres qu'il souhaiterait transformer en habitation.

Le plan de zonage indique que cet ensemble se situe en zone agricole A.

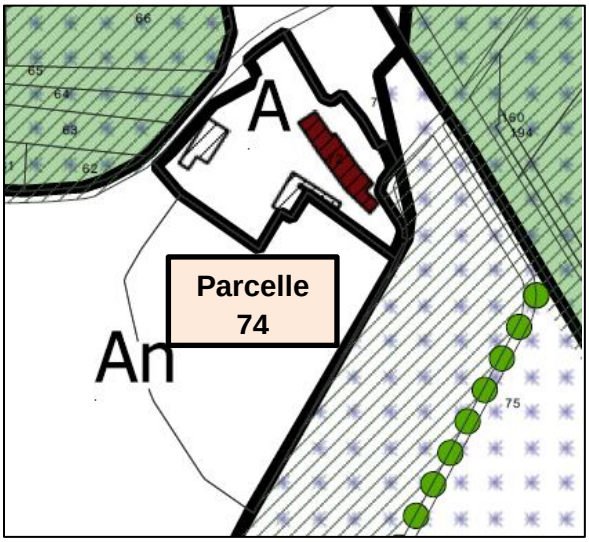
Le commissaire enquêteur invite M. POURCHER à se référer au règlement écrit qui, dans son article A2 (p95), définit les « Occupations et utilisations du sol » pour la zone agricole A, en particulier :

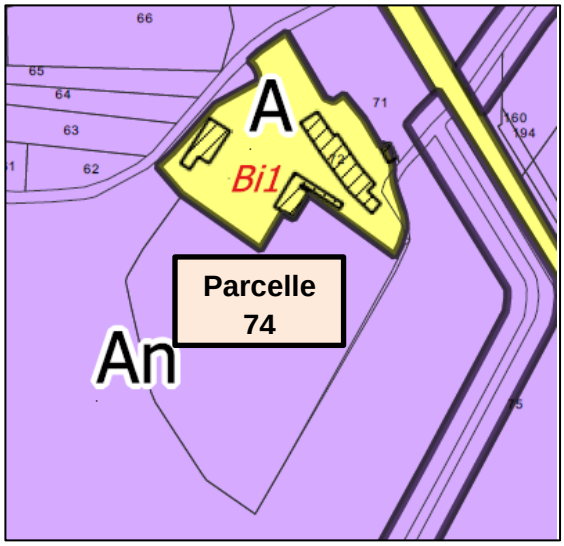
- *Pour les bâtiments repérés au document graphique, l'aménagement avec changement de destination dans la limite du volume existant est autorisé, à condition d'être destiné à un usage d'habitation. Les annexes sont autorisées à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 30 m².*
- *Pour les bâtiments existants à usage d'habitation : l'aménagement dans le volume existant est autorisé. Seule une extension, limitée à 50 m² de surface de plancher, est autorisée. Les annexes sont autorisées à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 30 m².*

Apparemment la réhabilitation de ce petit bâtiment semble possible à condition qu'il soit repéré sur le plan de zonage par un triangle bleu.
Par ailleurs, Monsieur Pierre POURCHER rencontre quelques difficultés avec ses clients du fait des prescriptions techniques qu'il trouve trop strictes. Par exemple, les couleurs grises ou noires ne sont pas admises pour les toitures ainsi que le bardage en bois des façades.

Commentaire et question du commissaire enquêteur
D'après le règlement écrit, il semble donc que la transformation de ce bâtiment intermédiaire en logement soit possible si ce bâtiment est repéré sur le plan de zonage.
La commune de St-Romain de Jalionas peut-elle confirmer cette modification ?

Observation n° O-309 de Mme Denise MARTINEAU, 80 Route de Crémieu, St-Romain
Monsieur Erick MARTINEAU, exploitant agricole et mari de Madame Denise MARTINEAU, a un projet de nouveau bâtiment pour son exploitation à Bionnais qui doit être construit sur la parcelle n°74 située en zone An et en zone inconstructible par rapport au risque RI.





Afin de réaliser cette construction Il demande le classement de la parcelle n°74 en zone agricole A pour laquelle le règlement écrit admet sous conditions et pour les secteurs indicés RI :
*« **les constructions et installations nécessaires** à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, **à l'exploitation agricole** ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ».*

Cette recommandation a également été formulée par la Chambre d'Agriculture de l'Isère dans leur avis du 27 juin 2016 (Voir avis des PPA, paragraphe 4.5.4 du rapport).

Avis du commissaire enquêteur

La demande de Monsieur Pierre MARTINEAU est justifiée car le nouveau bâtiment est nécessaire à son exploitation agricole. En conséquence, le commissaire enquêteur recommande le classement de la parcelle n°74 en zone A.

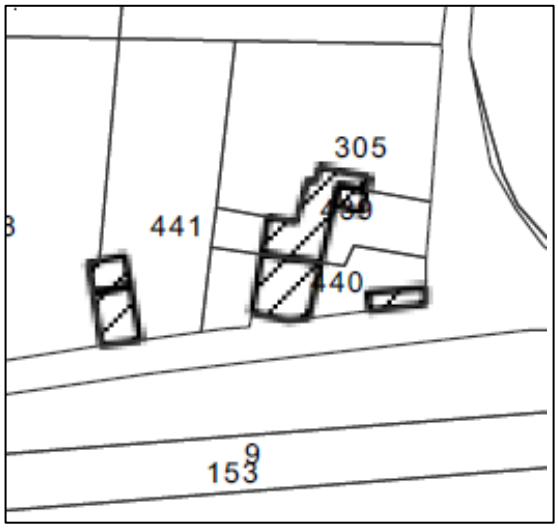
Question à la commune

La commune de Saint-Romain a-t-elle une objection à ce classement ?

2.2.4 Permanence n°4 : observations orales recueillies le 21 octobre 2016

Observation n° O-401 de M. Éric BOURDELAIX, 118 Route de Barens, St-Romain

La parcelle n°AN441 située 120 Route de Barens, en zone agricole A, comporte une vieille grange de 150 m² sur un terrain de 1.100 m². Les propriétaires, au nombre de 4 en indivision dont Monsieur Éric BOURDELAIX, souhaiteraient réhabiliter ce vieux bâtiment avant qu'il ne se dégrade davantage.



Malheureusement, cette grange agricole n'a pas été retenue comme « Bâtiment pouvant faire 'objet d'un changement de destination » au titre de l'article L.151.11.2° du code de l'urbanisme, pourtant elle est alimentée en eau, électricité et assainissement à partir de la maison adjacente au 118 Route de Barens.

Les membres de l'indivision demandent le repérage de ce bâtiment par un triangle bleu sur le plan de zonage afin de pouvoir le réhabiliter en maison d'habitation.

Monsieur Éric BOURDELAIX remet une lettre accompagnée de photos et de vues aériennes (Voir observation n° L-210).

Commentaire et question du commissaire enquêteur

Le règlement écrit, dans son article A2 (p95), définit les « Occupations et utilisations du sol » pour la zone agricole A, en particulier :

- *Pour les bâtiments repérés au document graphique, l'aménagement avec changement de destination dans la limite du volume existant est autorisé, à condition d'être destiné à un usage d'habitation. Les annexes sont autorisées à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 30 m².*

Le commissaire enquêteur, favorable à la réhabilitation de cette vieille grange, souhaite qu'elle soit repérée par un triangle bleu sur le plan de zonage.

La commune a-t-elle une objection à cette demande ?

Observation n° O-402 de M. Félix DECHANOZ, 21 Chemin du Peillard, St-Romain

Monsieur Félix DECHANOZ remet au commissaire enquêteur une photo de l'extension de la carrière.

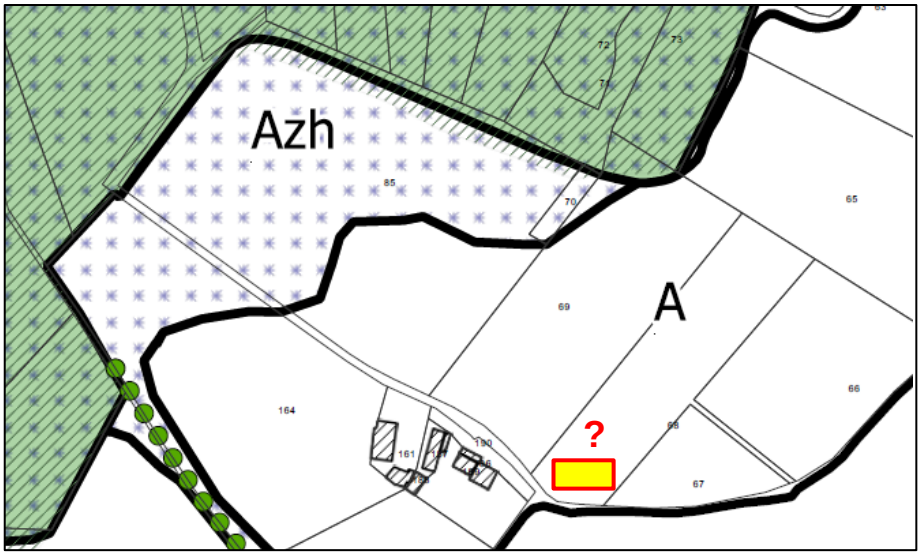
A gauche, on voit la limite de la carrière et à droite les terrains correspondant à l'extension future souhaitée (Voir observation n° L-301).

Voir également les observations n° O-202, L-112 et L-301 de M. Félix DECHANOZ

Observation n° O-403 de MM. Jean-Claude et Sylvain DOUCET, Agriculteurs à Leyrieu

Le siège de leur exploitation agricole est sur la commune de Leyrieu mais ils possèdent des terres de l'autre côté de la route, au sud-est de la commune de St-Romain de Jalionas, entre autres, les parcelles n° 67, 68, 69 et 85 situées en zone agricole A et en partie, pour l'une d'entre-elles en zone Azh (zone humide).

Pour les besoins de leur exploitation, Monsieur DOUCET avait fait une demande pour la construction d'un bâtiment agricole ou plus exactement d'un hangar pour le matériel sur une de ses parcelles en zone A.
Cette demande lui a été refusée au prétexte qu'il s'agit d'un site protégé Natura 2000.

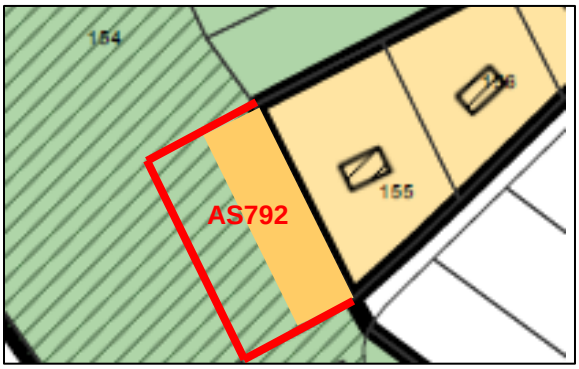


Commentaire du commissaire enquêteur
La demande de construction de ce hangar a été faite sous le régime du POS. Qu'en serait-il avec le projet de PLU ?
Tout d'abord, il est confirmé que les parcelles concernées appartiennent à un site Natura 2000 selon la « carte de synthèse de fonctionnalités écologiques » disponible dans le rapport de présentation mais ce site n'est pas indiqué sur le plan de zonage.
Ce même rapport de présentation indique au paragraphe 3-3- :
« *Site NATURA 2000 : Etant donné l'absence d'impact significatif du projet sur le site Natura 2000, aucune mesure n'est proposée* ».
De son côté, le règlement écrit pour la zone A ne fait aucune mention au site Natura 2000.
Par contre l'article A2 indique :
« Sont admis sous conditions particulières :
Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, à l'exclusion des logements de fonction. »

Question à la commune
Comment interpréter le refus de la commune de Saint-Romain pour la construction de ce hangar sur une zone A par un exploitant agricole ?

Observation n° O-404 de Mme Claudia BON-FOURNIER, 10 Rue de la République, Charvieu
Suite à son entretien avec le commissaire enquêteur lors de la permanence du 6 octobre 2016 (Voir observation n° O-203), Madame FOURNIER, tient à lui remettre les deux documents suivants :

1- *Lettre à Monsieur le Maire datée du 7 octobre 2015 dans laquelle elle renouvelle ses nombreuses demandes et rappelle les promesses qui avaient été faites par sa famille, généreuse donatrice de leur propriété devenue la « Maison Pour Tous ».*
2- *Extrait cadastral montrant que les parcelles n°AS792 (20.217 m^2) et AS793 (1.808 m^2), au bout du Chemin Perrier-Callet, ont bien été enregistrées.*



Commentaire et question du commissaire enquêteur

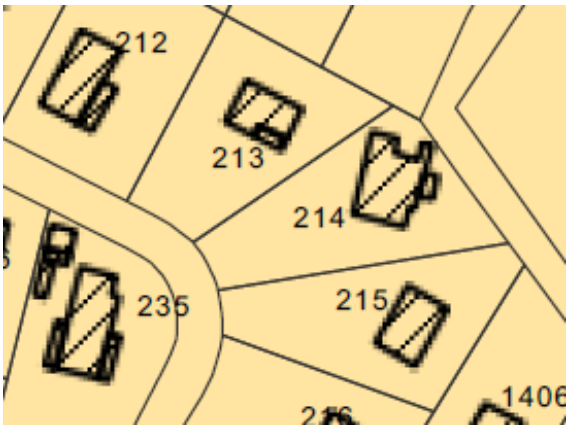
La promesse faite à Madame FOURNIER-BON par la commune au moment de la création du détachement de la parcelle n°AS792 a été confirmée par Monsieur BLÉRIOT, ancien maire de la commune, lors de son entretien avec le commissaire enquêteur, qui recommande en effet que cette parcelle soit classée en zone UC comme la parcelle adjacente afin de respecter les engagements de la commune (Voir observation n° O-406).

Il serait utile toutefois de vérifier pourquoi cette parcelle ne figure pas sur le plan de zonage.

La commune peut-elle confirmer le classement de cette parcelle en zone UC pour moitié et en zone N pour l'autre moitié ?

Observation n° O-405 de MM. Alain ROIBET et Aram (dit Armand) TOKATIAN, Lotissement du Port, St-Romain

Propriétaires respectivement des parcelles n°213 et 215 situées dans le lotissement du Port, ils craignent qu'une nouvelle habitation vienne s'implanter sur la parcelle intermédiaire n°214 suite au rachat de cette maison après le décès de sa propriétaire modifiant l'homogénéité du lotissement, perturbant la vie de quartier en créant potentiellement des problèmes de voisinage.



En effet, ils pensent que, de façon générale, les règles d'urbanisation du projet de PLU favorisent beaucoup trop la densification des zones UC.

Les Coefficients d'Occupation des Sols n'existent plus, il n'y a plus de superficie minimale pour les terrains constructibles et les distances aux limites séparatives paraissent trop faibles. Cela conduira, dans le futur, à surcharger les zones pavillonnaires si agréables, si calmes et ne posant aucun problème de voisinage. Augmenter la densité, c'est créer des inquiétudes, des rapports conflictuels entre voisins.

Dans le but de ne pas accentuer cette densification, ils proposent pour la zone UC de modifier le paragraphe 7.1 de l'article UC 7 du règlement écrit, de la manière suivante :

« 7.1 – Règles d'implantation
La construction sur limite séparative est autorisée, dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement. La hauteur des constructions implantées sur limite séparative est limitée à 3,5 m. La longueur de la façade implantée sur la limite séparative ne devra pas excéder 6 m. Toutefois, dans le cas où la construction s'adosse à une autre construction, elle-même implantée sur la limite séparative, la hauteur sur limite sera au plus celle autorisée à l'article 10.
Dans le cas où la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, la construction devra être implantée avec un recul minimum correspondant à la ***hauteur du bâtiment (H)****. La distance est calculée par rapport au nu de la façade. La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère du bâtiment (ouvrages de superstructure exclus) et le sol naturel avant travaux ».*

Il s'agit donc de remplacer le terme « la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) » par « la hauteur du bâtiment (H) »

Commentaire du commissaire enquêteur
Pour les zones UA et UB, le règlement précise :
« Dans le cas où la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être **au moins égale à trois mètres** ».
Dans le cas de la zone UC, en majorité des zones pavillonnaires, la règle de distance H/2 conduirait pour une hauteur de 6 mètres, soit 2 niveaux, à obtenir une distance de 3 mètres.
On voit donc que dans la majorité des cas, la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives est aussi ou plus contraignante en zone UC qu'en zones UA ou UB.
La proposition de Messieurs Alain ROIBET et Armand TOKATIAN est très intéressante et recevable. Elle consiste à remplacer le terme « la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) » par « la hauteur du bâtiment (H) » dans le paragraphe 7.1 de l'article UC 7 du règlement écrit.

Question du commissaire enquêteur
La commune de St-Romain de Jalionas serait-elle favorable à cette petite modification ?

Observation n° O-406 de M. Georges BLÉRIOT, 91 Chemin du Peillard, St-Romain
Monsieur Georges BLÉRIOT a été maire de la commune pendant 31 ans … C'est dire qu'il connait bien la commune !... Il remet une lettre au commissaire enquêteur (Voir observation n° L-303) et lui fait part de ses remarques.

1- Parcelle n°AC281 près de la station d'épuration.
Monsieur BLÉRIOT signifie son opposition au classement en réserve foncière (Emplacement réservé n°4) pour l'aménagement de cette parcelle car elle supporte et assure le développement de deux exploitations équines (environ 250 chevaux) depuis 30 ans.

Afin de trouver une solution, M. BLÉRIOT n'est pas opposé à une rétrocession ou à un échange de terrain à proximité ce qui permettrait aux exploitations équines de préserver leur avenir.

Commentaire du commissaire enquêteur et avis de la commune
Le commissaire enquêteur encourage la commune de Saint-Romain à essayer de trouver avec le propriétaire de cette parcelle le meilleur compromis ou solution à la satisfaction de chacun.

Les autres points abordés au cours de la conversation avec Monsieur BLÉRIOT sont les suivants :

2- Parcelles n°AC57 et AC58 au lieu-dit Nuisèle
Monsieur BLÉRIOT confirme qu'il existait un engagement entre la commune et l'indivision BERTONI, propriétaire de ces deux parcelles pour les rendre constructibles au prochain PLU en échange d'une servitude de passage d'une canalisation d'assainissement.
D'après lui, la solution pour régler ce différend est de classer ces deux parcelles en zone UC.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette déclaration.
(Voir les observations n° O-103, L-109, L-111 et L-209).

2- Parcelles n° AS792, Chemin Perrier-Callet
Monsieur Georges BLÉRIOT confirme également qu'une promesse avait été faite à Madame Claudia FOURNIER-BON de rendre constructible un détachement de 1.800 m^2 (parcelle AS792) de la grande parcelle AS791 de 20.000 m^2.
Il souhaite que cette parcelle n° AS792 soit classée en zone UC comme la parcelle contigüe.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette déclaration. (Observations n° O-203 et O-404).

Observation n° O-407 de M. Frédéric GEORGES, fils de Mme Janine GEORGES, St-Romain
Monsieur Frédéric GEORGES tient à vérifier que la demande de sa mère a bien été prise en considération.
Il s'agit de l'observation n° O-102 concernant la réhabilitation d'un garage-atelier proche d'une habitation sur la parcelle n°131 située Chemin Perrier-Callet en zone agricole A.
Le commissaire enquêteur lui rappelle les termes du règlement écrit concernant le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette observation qui n'appelle pas de commentaires de la part de la commune.
(Se référer à l'observation n° O-102 de Madame Janine GEORGES).

Observation n° O-408 de Mme Claudette BERTRAND, Rue Colombier, Hières sur Amby
Le 17 octobre 2016, le commissaire enquêteur avait contacté Madame Claudette BERTRAND pour recueillir son avis personnel (Voir l'observation n° O-301).
En effet, elle est propriétaire des parcelles n°124 et 301 situées entre le ruisseau du Girondan et le canal d'amenée au Moulin du Peillard, parcelles exploitées par le Poney-Club et que le projet de PLU propose de classer en zone agricole An.
Après hésitation puis réflexion, Madame BERTRAND refuse tout changement de zonage de ces deux parcelles et souhaite, afin d'éviter toutes les contraintes liées à la protection des terres agricoles, qu'elles restent en zone naturelle N, non constructible.
Par ailleurs, elle pense que le Poney-Club est davantage une activité commerciale qu'une activité agricole.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette observation qui n'appelle pas de commentaire de la part de la commune.
Cette observation complète l'observation n° O-301 de Madame Claudette GEORGES. Elle a pour but d'éclairer les observations n° O-108 et L-110 de l'Association « Les Amis du Moulin du Peillard » ainsi que l'observation n° O-201 de Mme Laura KOSCOW.

Observation n° O-409 de M. Grégory GALDIANO, Impasse du moulin vieux, Saint-Chef
Suite à son entretien le 28 septembre 2016, (observation n°O-105) Monsieur GALDIANO tient à s'assurer que le courrier de ses avocats est bien arrivé en mairie.
Le commissaire enquêteur confirme qu'il a bien reçu le 19 octobre 2016, de la part de ma mairie une copie du fax et une copie du mail envoyé à son attention par la Société d'Avocats FIDAL basée à Lille et qu'aujourd'hui la mairie lui a remis le courrier de cette même société.

Rappel : Il s'agit de la demande de classement de la parcelle n°AS186, au lieu-dit « Lépinière », d'une superficie de 2.250 m^2, classée en zone naturelle N et en zone d'aléa moyen ou fort liée au risques d'inondation et crues rapides de rivière (la Girine).

Le commissaire enquêteur explique à Monsieur Grégory GALDIANO que le classement de la parcelle n°186 en zone UC constructible n'est pas envisageable pour les deux raisons suivantes ;

1- *La carte des aléas montre que la parcelle n°186 est colorée en violet indiquant que ce secteur indicé RC est inconstructible en raison d'un risque naturel moyen ou fort de crue rapide de rivières.*
2- *Le plan de zonage reprend les indications de la carte des aléas :*
   Les secteurs en violet (risque naturel fort ou moyen) ont été traduits en zone naturelle N et les secteurs en jaune (risque naturel faible) ont été traduits en zone urbaine UC.
   On constate également que les portions non construites des parcelles n° 722, 723 et 724 ont été placées en zone naturelle.

Commentaire du commissaire enquêteur
Pour les commentaires du commissaire enquêteur et les questions posées à la commune, se référer à l'observation n° O-105 de M. Grégory GALDIANO.
Voir également l'observation n° L-116 de la Société d'avocats FIDAL à Lille.

Observation n° O-410 de Mme Corinne GEORGES, 15 Passage Victor Martelin, St-Romain
Madame Corinne GEORGES revient vers le commissaire enquêteur à propos de son entretien lors de la permanence du 17 octobre (Observation n° O-306) et lui remet une lettre qui sera agrafée dans le registre.

Trois points sont abordés :

1- *OAP n°3 - Place de Passieu*
   Elle a bien noté que pour cette OAP, la commune souhaite implanter une maison de santé et améliorer la visibilité du carrefour mais, à ce jour, aucun accord n'est effectif. Ces contraintes ont pour résultat un schéma conduisant à la destruction des bâtiments existants, choix non encore acté par les propriétaires.
   La commune parle d'accord avec les propriétaires pour réaliser une construction partagée qui combinerait un programme public (la maison de santé) et un programme privé (un café et des logements).
   On ne peut pas parler d'accord d'autant que les logements sont des logements sociaux or il n'en avait jamais été question car il s'agit à la base d'un foncier déjà bâti.

Commentaire du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur encourage la commune de Saint-Romain à poursuivre un dialogue constructif avec les propriétaires afin de dégager la meilleure solution à la satisfaction de tous.

2- *OAP n°5 - Secteur Paradis*
La parcelle n°956, auparavant en zone UB, fait l'objet de l'OAP n°5. Elle est classée aujourd'hui en zone 2AU à aménagement différé.
L'urbanisation future de cette zone n'avait pas été évoquée. Elle est conditionnée à une nouvelle modification du PLU ce qui laisse Madame Corinne GEORGES un peu dubitative. Elle espère néanmoins que les deux zones 2AU (Les Vignes et Paradis) seront débloquées au même moment.

Commentaire du commissaire enquêteur
Là encore, un dialogue constructif avec la commune est souhaitable.

3- *Nouvelle zone Uep*
Il semblerait que sur une partie de cette zone, il soit envisagé de faire des constructions privées afin de financer certains équipements publics.
La principale crainte est qu'une partie de ces constructions serait des logements en R+2 avec tous les impacts que cela comporte. La commune doit réfléchir en pesant le pour et le contre d'un tel projet.

Commentaire du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur confirme qu'il n'a aucune information précise sur ce projet non mentionné dans le dossier d'enquête et que la liste des emplacements réservés indique seulement que l'ER2 correspond à l'extension de la zone de sport et de loisirs.
La création de logements nécessiterait un changement de zonage (de Uep à UC). Or ce changement doit être explicité et motivé et ne peut pas être envisagé en l'état actuel du dossier d'enquête publique.

2.3 Observations écrites

2.3.1 Registre n°1 - observations écrites (R) ou reçues par lettre (L)

Observation n° R-101 de M. Gregory GALDIANO et Mme Magali ROSART,
37 Impasse du Moulin Vieux, St-Chef
Propriétaires de la parcelle n°186 au lieu-dit Lépinière, ils contestent le classement en zone naturelle N ainsi que le classement en zone d'aléa moyen lié aux risques inondation et crues rapides de rivières (Voir également l'observation n° L-115 de la Société d'avocats FIDAL).

Ils se demandent pourquoi, alors qu'au POS, les parcelles n° AS 186, 722, 723 et 724 étaient considérées en risque faible d'inondation, aujourd'hui, seule la parcelle n°AS186 est passée en risque élevé.
Ils souhaitent que leur parcelle n°186 intègre, au même titre que les parcelles voisines, la zone urbanisée.

Parcelle n° AS186 - Vue de la route

Pour les appréciations du commissaire enquêteur, se référer à l'observation n° O-105 de M. Grégory GALDIANO.

Observation n° R-102 de M. Cédric ANDRÉ
M. Cédric ANDRÉ a consulté le dossier d'enquête publique sans laisser d'observation.

Observation n° R-103 de M. Roger BERTONI, 34 rue du Regard Doux, Tignieu
Monsieur Roger BERTONI réitère sa demande de rendre constructible les parcelles AC57 et AC58 au lieu-dit « Nuiselle ».
Par ailleurs, il précise les documents qu'il a remis au commissaire enquêteur lors de son entretien lors de la permanence du 28 septembre 2016.

- *Une délibération du conseil municipal - janvier 2003,*
- *Une convention de passage - mai 2004,*
- *Un acte notarié - juin 2011,*
- *Une lettre R-AR à la mairie - décembre 2015,*
- *Un CR d'une réunion de commission de décembre 2015.*

Par ailleurs, Monsieur Roger BERTONI adresse ce jour une lettre recommandée avec AR à la municipalité de Saint-Romain lui précisant qu'au bout de 9 mois, aucune réponse n'a été apportée à la question posée en décembre 2015.

Pour les commentaires du commissaire enquêteur et les questions posées à la commune, se référer aux observations n° O-103, L-111 et L-209 de M. Roger BERTONI.

Observation n° R-104 de M. Richard SARTEL

M. Richard SARTEL a consulté le dossier d'enquête le 29 septembre 2016 sans laisser d'observation.

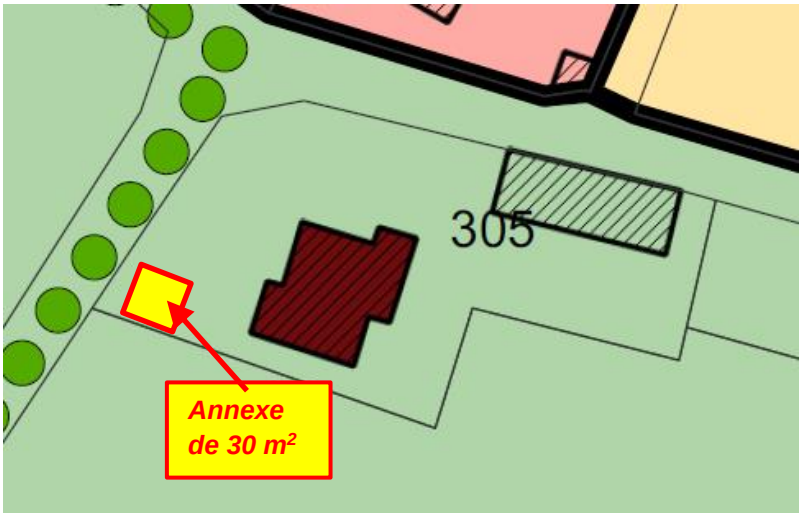
Observation n° R-105 de M. Paul PRADIER, 54 Rue des Moulins, St-Romain de Jalionas

M. Paul PRADIER a consulté le dossier d'enquête le 3 octobre 2016.
Voir également les observations n° O-104 et R-106

Observation n° R-106 de M. et Mme Paul PRADIER, 54 Rue des Moulins, St-Romain de Jalionas

Le 5 octobre 2016
Revenant sur sa discussion avec le commissaire enquêteur au cours de la dernière permanence, Monsieur Paul PRADIER ajoute quelques précisions sur le registre.
Pour les parcelles n°116, 117 et 306, le zonage en N lui semble convenable, par contre, pour la parcelle n°305 où est située sa maison d'habitation et une dépendance utilisée en garage et débarras, il souhaite qu'elle reste en zone constructible, ayant le désir de réhabiliter ce bâtiment en habitation pour sa mère ou pour ses enfants.
Comme cette observation ne correspond pas exactement avec les termes de la conversation qu'il avait eue précédemment, le commissaire enquêteur a contacté Monsieur PRADIER par téléphone lui expliquant que le règlement écrit pour la zone N autorisait la réhabilitation de logement dans le volume existant ainsi que le changement de destination pour un usage d'habitation.
En effet, il permet également une extension limitée à 50 m² et la construction d'annexes dans la limite de 30 m².

Mais la réhabilitation de ce bâtiment priverait Monsieur PRADIER d'une remise faisant office de garage qu'il souhaiterait alors remplacer par une nouvelle petite construction à l'usage de garage à 2 places située sur la parcelle n°305 selon le schéma ci-dessous.



Voir également l'observation n° O-104 de M. PRADIER.

Commentaire et question du commissaire enquêteur

Le règlement écrit ne précise pas à quelle distance doivent se trouver les annexes par rapport au bâtiment principal.
Dans le cas présent, la commune de Saint-Romain de Jalionas est-t-elle d'accord sur le principe de positionnement de cette annexe de 30 m² à usage de garage sur la parcelle n°305 ?

Observation n° R-107 de M. Marc FAUCHÉ

Le 5 octobre 2016, Monsieur Marc FAUCHE a pris connaissance du dossier d'enquête.

Observation n° L-108 de M. Stéphane SANTULLO, Prestig Immo, 4 Place des Terreaux, Lyon

Il s'agit de la lettre remise au commissaire enquêteur le 28 septembre 2016 (voir observation n° O-101).

Depuis l'an 2000, la société Prestig Immo basée à Lyon est propriétaire des parcelles n°73, 75, 76, 77, 95, 99, 101, 102 et 103 - section AC au lieu-dit « Les Nuiselles ».

Lors d'une première étude du PLU en 2014, un vaste projet de ZAC avait été prévu mais qui a malheureusement été abandonné. Aujourd'hui, ces terrains sont classés en zone « A », mais formés sur l'ancien lit du Rhône, ils ne présentent aucun intérêt agricole du fait de leur nature sablonneuse (arbres abandonnés, terres en friche).

Monsieur SANTULLO ajoute que, compte tenu des anciens zonages dans les précédents POS, ces zones doivent devenir aménageables. De plus, dans la hiérarchie et l'historique de ces terrains, il semblerait normal qu'ils évoluent avant d'autres parcelles qui seront prochainement constructibles avant celles-ci.

Pour les commentaires du commissaire enquêteur et les questions posées à la commune, se référer à l'observation n° O-101 de M. Stéphane SANTULLO.

Observation n° L-109 de M. Roger BERTONI, 34 rue du Regard Doux, Tignieu

Il s'agit de tous les documents concernant les parcelles n°AC57 et AC58 au lieu-dit « Nuiselle » remis lors de l'entretien avec le commissaire enquêteur le 28 septembre 2016.

Parcelles n° AC57 et AC58 - Vue de la route

Monsieur Roger BERTONI réitère sa demande de rendre ces 2 lots contigus à une zone d'habitation, constructibles comme promis par la municipalité.

Pour documenter cette demande, il joint :

- *Une délibération du conseil municipal - janvier 2003,*
- *Une convention de passage - mai 2004,*
- *Un acte notarié - juin 2011,*
- *Une lettre R-AR à la mairie - décembre 2015,*
- *Un CR d'une réunion de commission de décembre 2015.*

Dans ces différents documents, Monsieur Roger BERTONI, confirme que la servitude de passage d'une canalisation d'eaux usées, réalisée par la commune sur toute la longueur des 2 parcelles, a donné lieu à un accord écrit entre la Municipalité et l'indivision BERTONI.

Cet accord s'est matérialisé par :

- *Une délibération du conseil municipal du 10 février 2003,*
- *Un acte notarié du 29 décembre 2009.*

Par ailleurs, Monsieur Roger BERTONI adresse ce jour une lettre recommandée avec AR à la municipalité de Saint-Romain précisant qu'au bout de 9 mois, aucune réponse n'a été apportée à la question posée en décembre 2015.

Pour les commentaires du commissaire enquêteur et les questions posées à la commune, se référer aux observations n° O-103, L-111 et L-209 de M. Roger BERTONI.

<u>Observation n° L-110 de l'Association « Les Amis du Moulin du Peillard », St-Romain de Jalionas</u>

Il s'agit de la lettre et des documents remis au commissaire enquêteur le 28 septembre (voir observation n° O-108) lors de sa visite au Moulin du Peillard.

Dans sa lettre, l'association demande de transposer le zonage ND, zone naturelle protégée du POS actuel en Nzh, zone naturelle inconstructible en raison d'une exposition aux risques naturels pour les parcelles n°124 et 301 du secteur Rambaud.

A cette lettre sont joints les documents agrafés dans le registre :

- *Document A : Lettre de Monsieur le maire du 17 février 2015,*
- *Document B : Lettre du Député-maire Alain MOYNE-BRESSAND du 3 mars 2015,*
- *Document C : Lettre de Monsieur Bernard SAUGEY, Sénateur de l'Isère, du 9 mars 2015,*
- *Document D : Lettre de l'association Lo Parvi du 10 juillet 2015,*
- *Document E : Réponse des Services de l'Etat : DDT de l'Isère, du 22 août 2015,*
- *Document F : Document intitulé « La délimitation des Zones Naturelles et Forestières »*
- *Document G : Documents divers : POS, Carte d'Etat-major, PLU.*

Pour les commentaires du commissaire enquêteur et les questions posées à la commune, se référer à l'observation n° O-108 de l'Association Les Amis du Moulin du Peillard et à l'observation n° O-201 de Madame Laura KOSCOW du Poney-Club du Peillard.

<u>Observation n° L-111 de M. Roger BERTONI, 34 Rue du Regard doux, Tignieu</u>

Lettre adressée au commissaire enquêteur reçue en mairie le 30 septembre 2016 et remise au commissaire enquêteur le 6 octobre 2016.

Messieurs Serge BERTONI, Roger BERTONI et Pierre ROBERT, copropriétaires indivis des parcelles n°AC57 et AC58 confirment l'entretien avec le commissaire enquêteur du 28 septembre au cours de laquelle les documents suivants lui ont été remis :

1. *Délibération du conseil municipal,*
2. *Convention de passage, mai 2004,*
3. *Acte notarié, juin 2011,*
4. *Lettre R - AR à la mairie, déc 2015,*
5. *CR de la réunion de déc 2015 avec la commission d'urbanisme.*

Une lettre recommandée avec AR sera adressée ce jour, 29 septembre 2016, à Monsieur le Maire de Saint-Romain.
Ce courrier sera agrafé au registre d'enquête

Pour les commentaires du commissaire enquêteur et les questions posées à la commune, se référer aux observations n° O-103, R-103, L-109 et L-209 de M. Roger BERTONI.

Observation n° L-112 de M. Félix DECHANOZ, 21 Chemin du Peillard, St-Romain
Il s'agit du courrier et des pièces jointes remis au commissaire enquêteur au cours de la permanence du 6 octobre (Voir observation n° O-202).

Document n°1 : Lettre au commissaire enquêteur
Ce courrier explique la situation concernant l'extension de la carrière en 7 points :
1er point
Sur le plan de zonage du projet de PLU, l'extension en zone carrière au lieu-dit Les Sambettes, parcelles n° 844 (32.278 m²), n°1044 (9.699 m²) et n°1042 (8.023 m²), a été supprimée.
Le plan de découpage de la zone carrière, établi par un géomètre à la demande de la CCIC, a été joint au compte-rendu de la réunion entre les élus et la CCIC les 13 octobre et 13 novembre 2014.
2ème point
Le classement en zone carrière entre dans le cadre régional matériaux et carrière élaboré par la DREAL Rhône-Alpes, préservation de l'accès à la ressource. La demande avait été faite le 26 novembre 2011, lors de l'étude du PLU précédent.
3ème point
Le 10 mai 2016, une délibération mentionne qu'il faut « soutenir les activités économiques et commerciales compatibles avec les caractéristiques de la commune » or l'Entreprise DECHANOZ exerce son activité carrière et travaux publics depuis 52 ans avec une capacité de 20 salariés.
4ème point
La chambre d'agriculture émet un avis favorable.
5ème point
Pour la zone artisanale, les terrains agricoles sont totalement perdus, alors que nous, carriers nous remettons en état et retour à l'agriculture.
6ème point
Quant aux nuisances, aucune plainte car le transport des matériaux ne traverse pas le village.
7ème point
Dans le périmètre du projet, zone artisanale, la parcelle n°163 (Les Sambettes) a été supprimée alors que la société DECHANOZ est titulaire d'un permis d'exploiter en date du 15 octobre 2009.

Document n°2 : Lettre à Monsieur le Maire du 26 octobre 2011
Dans ce courrier, Monsieur Félix DECHANOZ rappelle les différents entretiens qu'il a eu avec la commune et demande d'examiner le classement en zone carrière du terrain attenant soit 5 à 6 hectares.

Document n°3 : Conclusions de la rencontre du 13 octobre 2014
Ce compte-rendu de réunion précise les actions à mettre en œuvre ainsi que les accords de découpage pour l'extension de la carrière.
Un plan cadastral est joint, montrant la situation exacte de l'extension de la carrière et de la zone d'activités.

Pour les commentaires du commissaire enquêteur et les questions posées à la commune, se référer à l'observation n° O-202 de M. Félix DECHANOZ.

Observation n° L-113 de M. Marc TOFFOLETTI, 16 Rue des mésanges, St-Romain
Il s'agit de la lettre remise par Monsieur Marc TOFFOLETTI au commissaire enquêteur le 6 octobre 2016 demandant le retrait de la parcelle n°AP388 de la liste des emplacements réservés (zone Uep) et son classement en zone urbanisée UC.

Pour les commentaires du commissaire enquêteur et les questions posées à la commune, se référer à l'observation n° O-207 de M. Marc TOFFOLETTI

Observation n° L-114 de M. Raymond BLANC, 28 rue du Girondan, Saint-Romain
et sa fille Stéphanie MORAND, Pont de Chéruy
Il s'agit des pièces jointes (vues aériennes) remises au commissaire enquêteur au cours de la permanence du 6 octobre (Voir observation n° O-210).

Observation n° R-115 de M. Alain ROIBET, 7 Lotissement du Port, Saint-Romain
Le 18 octobre 2016, Monsieur Alain ROIBET a consulté le dossier d'enquête.

Observation n° L-116 de la Société d'avocats FIDAL, 38 Allée Vauban, 59777 Euralille
Lettre envoyée à la mairie de St-Romain de Jalionas, par fax le 19 octobre 2016 puis par mail le même jour, enfin par courrier recommandé avec AR reçu le 21 octobre 2016.
Cette observation rejoint celles de Monsieur Grégory GALDIANO : observation orale n° O-105 du 28 septembre et l'observation écrite n° R-101.

Maîtres Justine ROELS et Paul-Guillaume BALAY, conseils de Monsieur Grégory GALDIANO, présentent, au nom de leur client, les observations suivantes et contestent le classement de la parcelle n°AS186 en zone naturelle et en zone inondable RC.

1- Sur le classement en zone naturelle
La parcelle cadastrée 186 est desservie par l'ensemble des réseaux. Elle se situe en milieu urbain et jouxte de nombreuses maisons d'habitation. Elle ne présente aucun intérêt particulier du point de vue esthétique, historique ou écologique. Dès lors, aucun élément ne justifie son classement zone naturelle.

2- Sur le classement en sous-secteur RC
D'une part, les parcelles jouxtant celle de Monsieur GALDIANO sont classées en zone d'aléa faible lié aux risques inondation dues aux crues rapides de rivières. Rien ne justifie la différence de zonage entre la parcelle de Monsieur GALDIANO et les parcelles voisines qui sont de toute évidence à la même altimétrie. Aucun élément ne permet de justifier que l'on passe d'un secteur inconstructible à un secteur constructible soumis à prescription.

Appréciation du commissaire enquêteur
1- Classement en zone naturelle
Reflétée par son PLU, la volonté de la commune est de « lutter contre l'étalement urbain et de limiter la consommation d'espace à bâtir pour ne pas dégrader l'environnement agricole et naturel ».
Le PADD, conforme aux orientations du SCoT, limite l'urbanisation future de la commune de St-Romain de Jalionas dans le centre-bourg, en utilisant, en priorité les capacités disponibles dans les espaces libres (dents creuses) à l'intérieur des périmètres bâtis et dans la réutilisation des bâtiments mutables (logements vacants, granges …)

La parcelle n°AS186, qui ne possède aucune habitation sur 3 de ses 4 côtés, ne peut pas être considérée comme une « dent creuse » dans un milieu urbain.
Ne pouvant pas, non plus, être considérée comme appartenant à un ensemble de terres agricoles, son classement en zone naturelle est pleinement justifié.

1- Classement en sous-secteur RC

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur les lieux (Voir observations n° O-105 et R-101) et les photos qu'il a prises montrent à l'évidence que la parcelle n°AS186 est en légère déclivité vers la rivière « La Girine ». Il est donc compréhensible que le risque de crue rapide soit plus important pour cette parcelle que pour les deux parcelles adjacentes situées plus loin de la rivière et dont la hauteur est plus élevée. Sur le plan de zonage, on constate également que les portions non construites des parcelles n°723 et 724 ont été placées en zone naturelle. Cette disposition paraît logique.
En conséquence, le classement de la parcelle n°AS186 en sous-secteur RC n'est pas incompatible avec la disposition physique des lieux.

Question du commissaire enquêteur

Pour les questions à la commune, se référer à l'observation n° O-105.

2.3.2 Registre n°2 - observations écrites (R) ou reçues par lettre (L)

Observation n° L-201 de la Société d'avocats FIDAL, 38 Allée Vauban, 59777 Euralille
Message à l'attention du commissaire enquêteur par Maître Justine ROELS-MALBEZIN, avocat associé par courrier électronique du 19 octobre 2016.

Cette observation est en tout point identique à l'observation précédente n° L-116.

Observation n° L-202 de la Commune de Saint-Romain de Jalionas
Par courrier du 19 octobre 2016, la commune souhaite apporter les modifications suivantes :

1- Modification n°1
Passer la zone 1 AUe inscrite au projet de PLU en zone 2 AUe*, suite aux préconisations du Symbord et par rapport à la fusion des Communautés de Communes, compétence développement économique ne désirant pas viabiliser une extension de zone alors que sur le territoire de la future Communauté de Communes, il existe encore des parcelles à vendre.*

Commentaire du commissaire enquêteur
En effet, dans son avis du 27 juillet 2016 (Voir avis des PPA au paragraphe 4.5.5 du rapport du CE) le Symbord indique :
« Le SCoT prévoit les possibilités d'extension des zones d'activités économiques. En conséquence, compte tenu de la surface concernée et du calendrier, nous vous demandons d'instaurer un classement en 2AUe (zone AU stricte) pour l'extension de la zone des Sambettes. L'ouverture à l'urbanisation éventuelle de ce secteur sera soumis à une procédure de modification du PLU ».
En conséquence, le commissaire enquêteur approuve cette modification.

2- Modification n°2
Une zone emplacement réservé a été oubliée *pour l'amélioration du carrefour Route de Malaval, alors qu'elle était déjà existante sur le POS (n°7 - Aménagement du carrefour RD18D / Chemin de Malaval) pour une surface de 2.650 m².*

Commentaire du commissaire enquêteur

Après avoir visité les lieux, le commissaire enquêteur est favorable à la création de cet emplacement réservé qui permettra l'aménagement du carrefour du chemin de Malaval et de la RD18D.

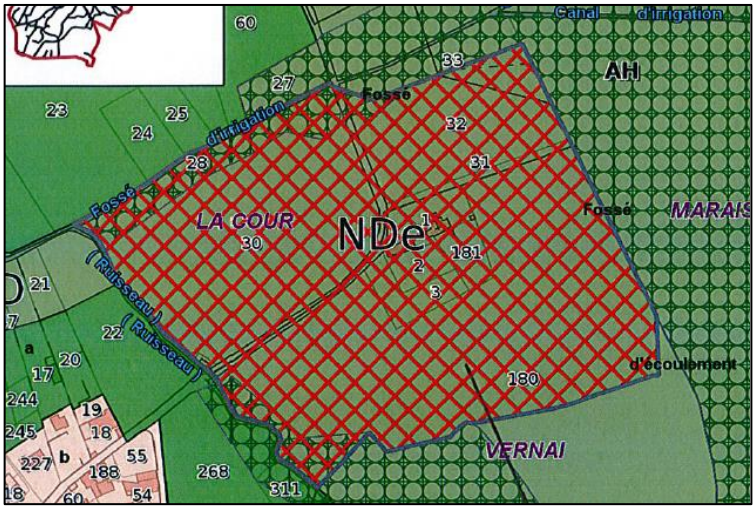
3- Modification n°3

Une zone emplacement réservé a été oubliée *sur le site de Vernai, alors qu'il était déjà existant sur le POS (n°9 - Equipement socio-culturel) pour une surface de 100.000 m².*

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur aimerait avoir plus de détails sur l'utilisation future de cet emplacement réservé (équipement socio-culturel ?), de grande superficie, situé tout autour de l'église et du cimetière de St-Romain de Jalionas.

Emplacement réservé
Site du Vernai



4- Modification n°4

En zone agricole des Sambettes, l'extension de la carrière (parcelle AB844 et AB1044) est à enlever conformément à la demande du Symbord et de la Chambre d'Agriculture, pour rester en cohérence avec le PADD.

Commentaire du commissaire enquêteur

Rappel du PADD :

« Pérenniser l'activité des carrières dans leur périmètre actuel (dans l'esprit du Schéma Régional des Carrières) et accompagner leur remise en état en fin d'exploitation ».

Rappel de la demande du Symbord

Dans sa réponse, le Symbord émet un avis favorable avec réserve concernant l'extension de la zone d'activités des Sambettes :

« Le SCoT prévoit les possibilités d'extension des zones d'activités économiques. En conséquence, compte tenu de la surface concernée et du calendrier, nous vous demandons d'instaurer un classement en 2AUe (zone AU stricte) pour l'extension de la zone des Sambettes ».

Rappel de l'avis de la chambre d'agriculture

« Vous affirmez dans le PADD votre volonté de pérenniser l'activité des carrières dans leur périmètre actuel…et nous apprécions cette volonté. En revanche, en contradiction avec le PADD, le zonage prévoit une extension de la carrière au nord-ouest de la commune, au lieu-dit « Les Sambettes ». Aussi nous vous demandons de supprimer cette extension de carrière ».

Avis du commissaire enquêteur

Tenant compte des lignes directrices du PADD, le commissaire enquêteur prend acte des avis du Symbord et de la Chambre d'agriculture.

En conséquence, il approuve la demande de la commune de St-Romain de Jalionas concernant la suppression de l'extension de la carrière au lieu-dit « Les Sambettes ».

Observation n° R-203 de M. et Mme Richard SARTEL, St-Romain

Le 20 octobre 2016, Monsieur Richard et Madame Jacqueline SARTEL ont pris connaissance du dossier d'enquête.

Observation n° R-204 de M. Sébastien GEORGES et Mme Corinne GEORGES, St-Romain

Le 20 octobre 2016, Monsieur Sébastien GEORGES et Madame Corinne GEORGES ont pris connaissance du dossier d'enquête.

Observation n° L-205 de M. Jacky BOUILLARD, La Candinière, Le Jonchais, St-Romain

Par courrier du 12 octobre, remis le 17, Monsieur Jacky BOUILLARD, propriétaire de la parcelle n°AK262, classée en zone agricole, souhaite voir modifier ce classement afin de la rendre constructible.

Parcelle n° AK262

Il ajoute que cette parcelle située au lieu-dit « Le Jonchais » est entourée d'habitations et possède tous les réseaux.

Le plan de zonage indique que la totalité du lieu-dit « Le Jonchais » est en zone agricole y compris toutes les habitations et les bâtiments agricoles qui existent dans ce secteur.

Commentaire et question du commissaire enquêteur
Les photos aériennes et une visite sur les lieux montrent que la vocation agricole de cet espace est nettement affirmée et qu'en conséquence il ne parait pas envisageable de modifier son classement en zone A. Voir également l'observation n°O-107.

Le commissaire enquêteur rappelle que le règlement écrit pour la zone agricole « A » autorise, dans son article A2, les extensions des bâtiments à usage d'habitation, le changement de destination des autres bâtiments ainsi que la construction d'annexes.
La commune peut-elle confirmer le maintien de la parcelle n°AK262 en zone A ?

Observation n° L-206 de Mme Nathalie SCHMITT, 65 rue des moulins, St-Romain
Suite à son entretien avec le commissaire enquêteur lors de la permanence du 6 octobre, Madame Nathalie SCHMITT tient à contester par écrit le plan de zonage et le classement de sa propriété en zone inondable.

Dans sa lettre, elle rappelle que sa maison (parcelles AC356 et 357) se situe le long du canal d'amenée de l'eau au Moulin du Peillard et que le plan de zonage est particulièrement incohérent lorsqu'on se rend sur place et que l'on examine la topographie du terrain et son implantation.
En effet comment sa maison peut-elle être en zone inondable alors que le terrain (centre équestre) situé de l'autre côté du canal et à un niveau beaucoup plus bas ne le soit pas.

Cette situation engendre plusieurs préjudices : aucune autorisation de travaux, baisse de la valeur de l'habitation, difficultés en cas de revente.
Madame Nathalie SCHMITT joint à sa lettre une photo montrant que le canal est nettement en contrebas de sa maison et que le centre équestre est nettement en contre-bas du canal. Ainsi en cas de débordement du canal d'amenée, qui ne peut se produire qu'en cas de fausse manœuvre sur les vannes du moulin, l'eau s'écoulerait naturellement par gravité vers le centre équestre.

Pour les commentaires du commissaire enquêteur et les questions posées à la commune, se référer à l'observation n° O-208 de Mme Nathalie SCHMITT.

Observation n° L-207 de M. Félix DECHANOZ
Il s'agit de la lettre et des photos remises au commissaire enquêteur par Monsieur Félix DECHANOZ lors de son entretien du 17 octobre.
Il demande le classement en zone UE de la totalité des parcelles n°AB1401 et 1403, c'est-à-dire les entrepôts, le garage d'engins, les aires de stockage et les voies de circulation.

Pour les commentaires du commissaire enquêteur et les questions posées à la commune, se référer à l'observation n° O-302 de M. Félix DECHANOZ.

Observation n° L-208 de M. Richard SARTEL, 50 Rue des Moulins à St-Romain

Il s'agit de la lettre et des documents remis lors de son entretien avec le commissaire enquêteur le 17 octobre 2016 concernant la protection des espaces boisés, en particulier celui de Nuisèles, répertorié à de nombreuses pages du dossier d'enquête comme « très important », et qui n'est pas classé comme EBC.

Pour les commentaires du commissaire enquêteur et les questions posées à la commune, se référer à l'observation n° O-307 de M. Richard SARTEL.

Observation n° L-209 de M. Roger BERTONI, 34 Rue du Regard doux, Tignieu

Lettre adressée au commissaire enquêteur reçue en mairie le 15 octobre 2016 et remise au commissaire enquêteur le 17 octobre 2016.
Monsieur BERTONI joint une lettre que l'indivision BERTONI a adressée à la Mairie de Saint-Romain le 29 septembre 2016.
Dans cette lettre recommandée avec AR, Messieurs Roger BERTONI, Serge BERTONI et Pierre ROBERT par délégation, demandent une nouvelle fois le classement en zone constructible des parcelles n°AC57 et AC58 et se plaignent de ne pas avoir reçu de réponse à leur courrier du 4 janvier 2016.
A ce courrier est jointe également une lettre du Syndicat Intercommunal Mixte d'Assainissement du Girondan datée du 29 avril 2004 remerciant l'indivision BERTONI pour la « remercier de l'aide précieuse apportée en accordant l'autorisation de passage d'une canalisation ».

Ces documents seront agrafés au registre d'enquête.

Pour les commentaires du commissaire enquêteur et les questions posées à la commune, se référer aux observations n° O-103, L-109 et L111 de M. Roger BERTONI.

Observation n° L-210 de l'indivision BOURDELAIX à St-Romain

Il s'agit de la lettre et des documents, vues aériennes et photos, de Monsieur Éric BOURDELAIX remis au commissaire enquêteur lors son entretien du 21 octobre 2016.
Les quatre membres de l'indivision, dont Monsieur Éric BOURDELAIX, propriétaires d'une vieille grange située n°120 Route de Barens sur la parcelle n°AN441, demandent son repérage par un triangle bleu sur le plan de zonage afin de pouvoir la réhabiliter en maison d'habitation.

Pour les commentaires du commissaire enquêteur et les questions posées à la commune, se référer à l'observation n° O-401 de M. Éric BOURDELAIX.

2.3.3 Registre n°3 - observations écrites (R) ou reçues par lettre (L)

Observation n° L-301 de M. Félix DECHANOZ, St-Romain
Photo de l'extension de la carrière demandée par Monsieur Félix DECHANOZ.
A gauche, la limite de la carrière et à droite les terrains correspondant à l'extension future souhaitée.

Voir également les observations n° O-202, O-402 et L-112 de M. Félix DECHANOZ

Observation n° L-302 de Mme Claudia BON-FOURNIER, 10 Rue de la république, Charvieu
Il s'agit de la lettre et des documents, remis au commissaire enquêteur lors son entretien du 21 octobre 2016.

Voir également les observations n° O-203 et O-404 de Mme Claudia FOURNIER-BON ainsi que l'observation n° O-406 de M. Georges BLÉRIOT.

Observation n° L-303 de M. Georges BLÉRIOT, 91 Chemin du Peillard, St-Romain
Il s'agit de la lettre remise le 21 octobre au commissaire enquêteur.

Voir l'observation n° O-406 de M. Georges BLÉRIOT.

Observation n° L-304 de M. Jean-Pierre PIARULLI, 5 Chemin du Revolat, St-Romain
Suite à l'entretien du 17 octobre 2016, Monsieur Jean-Pierre PIARULLI confirme par écrit sa demande de classement de la parcelle n°AS715 en zone urbanisée UC.
A sa lettre est joint un extrait cadastral et le plan réalisé par le géomètre expert.
Au lieu-dit « Lépinière », il avait acheté les petites parcelles n°AS722 et AS715, viabilisées, pour y construire éventuellement une habitation, or, il constate que le projet de PLU a classé ces parcelles en zone naturelle N alors que les parcelles voisines sont déjà construites, qu'elles sont en zone UC et qu'elles sont relativement éloignées de la rivière « La Girine ». Par ailleurs l'accès aux parcelles n°AS715 et AS722 se fait par un chemin prévu à cet effet (parcelles n°716 à 719).

Pour les commentaires du commissaire enquêteur et les questions posées à la commune, se référer à l'observation n° O-304 de M. Jean-Pierre PIARULLI.

Observation n° L-305 de M. et Mme Corinne et Sébastien GEORGES
Suite à leur entretien lors de la permanence du 17 octobre (observation n° O-306), Madame Corinne GEORGES et son frère Sébastien GEORGES ont souhaité apporter par écrit quelques précisions ou interrogations au sujet de trois points particuliers :

1- OAP n°3 - Place de Passieu
Pour cette OAP, la commune souhaite implanter une maison de santé et améliorer la visibilité du carrefour mais, à ce jour, aucun accord n'est effectif.
Ces contraintes ont pour résultat un schéma conduisant à la destruction des bâtiments existants, choix non encore validé par les propriétaires.

La commune parle d'accord avec les propriétaires pour réaliser une construction partagée qui combinerait un programme public (la maison de santé) et un programme privé (un café et des logements). Mais on ne peut pas parler d'accord d'autant que les logements sont des logements sociaux or il n'en avait jamais été question car il s'agit à la base d'un foncier déjà bâti.

2- OAP n°5 - Secteur Paradis

La parcelle n°956, auparavant en zone UB, fait l'objet de l'OAP n°5. Elle est classée aujourd'hui en zone 2AU à aménagement différé.

L'urbanisation future de cette zone n'avait pas été évoquée. Elle est conditionnée à une nouvelle modification du PLU ce qui laisse Madame GEORGES un peu dubitative. Elle espère néanmoins que les deux zones 2AU (Les Vignes et Paradis) seront débloquées au même moment.

3-Nouvelle zone Uep

Il semblerait que sur une partie de cette zone, il soit envisagé de faire des constructions privées afin de financer certains équipements publics.

La principale crainte est qu'une partie de ces constructions serait des logements en R+2 avec tous les impacts que cela comporte. La commune doit réfléchir en pesant le pour et le contre d'un tel projet.

Pour les commentaires du commissaire enquêteur et les questions posées à la commune, se référer aux observations n° O-306 et O-410 de M. et Mme Corinne et Sébastien GEORGES

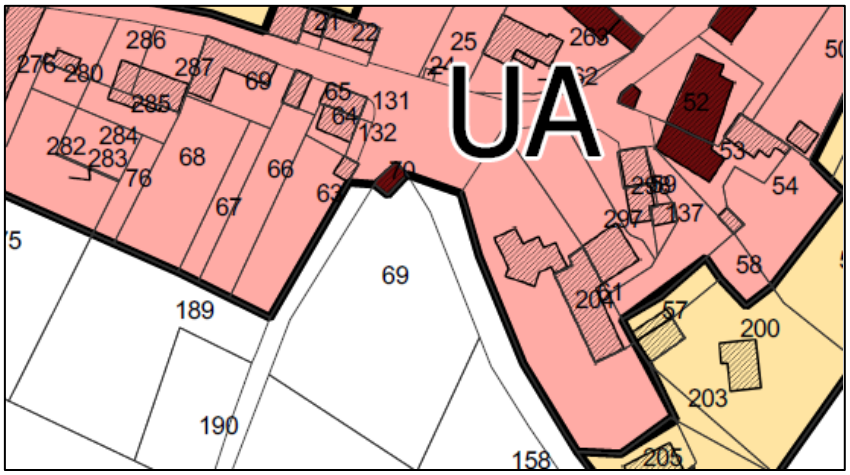
2.4 Autres observations

2.4.1 Observation reçue en dehors de la période de l'enquête publique

L'observation suivante envoyée par courrier postal le 27 octobre 2016 (cachet de la poste) a été reçue par le commissaire enquêteur, à son adresse personnelle, le lundi 31 octobre 2016, soit 10 jours après la fin de l'enquête publique.
Cette lettre, agrafée au registre PLU, ne peut pas être prise en compte, cependant elle est résumée ci-dessous pour information.

Observation n° L-401 de M. Claude NEYRET, 21 Chemin de Barens, Tignieu
Depuis une vingtaine d'années, Monsieur Claude NEYRET demande aux différentes municipalités le classement en zone urbanisée de la parcelle n°AL69 d'une superficie de 2.075 m² qu'il possède au centre du hameau de Barens, en lieu et place de la zone agricole où elle se situe aujourd'hui.

Il joint à sa lettre la copie du courrier qu'il a reçu de la mairie de Saint-Romain en réponse à sa lettre du 10 novembre 2014 qui précise que la parcelle n°AL69 est identifiée dans un secteur hors orientation du PADD et qu'elle ne correspond pas à l'objectif de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle : le chef-lieu.



Commentaire du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de cette observation reçue en dehors de la période de l'enquête publique et considère que la réponse de la mairie de Saint-Romain est appropriée.

2.4.2 Autres questions du Commissaire enquêteur

Parmi toutes les observations orales lors des permanences ou écrites et recueillies dans le registre pendant l'enquête publique, la commune de Saint-Romain de Jalionas souhaite éventuellement donner son avis ou apporter des précisions ou des compléments d'information sur certaines d'entre-elles.
Le commissaire enquêteur en prendra acte pour rédiger son rapport.

Fait à Varces, Allières et Risset le 27 octobre 2016, mis à jour le 3 novembre 2016.

Alain Monteil
Commissaire enquêteur

3 PIECE JOINTE N°3 - MÉMOIRE EN RÉPONSE

3.1 Réponse d'ALP'GÉORISQUES au PV de synthèse des observations

Alp'Géorisques

Commune de
SAINT-ROMAIN-DE-JALIONAS

Carte des aléas (hors inondation du Rhône)

Commune de SAINT-ROMAIN-DE-JALIONAS (ISÈRE)

Réponse à l'enquête publique du PLU

Réf. : 13121065

Novembre 2016

ALP'GEORISQUES, Z.I. - rue du Moirond - 38420 DOMENE - FRANCE ☎ 04-76-77-92-00 Fax : 04-76-77-55-90
e-mail : contact@alpgeorisques.com sarl au capital de 18 300 € - Siret : 380 934 216 00025 - Code A.P.E. 7112B

Table des matières

1 Préambule....6
2 Enquête publique du PLU....6
3 Réponses aux remarques....6
3.1 Remarques de la DDT de l'Isère....6
3.1.1 Lieu-dit Grand-Pré / Moulin-du-Peillard....6
3.1.2 Lieu-dit Rambaud....8
3.1.3 Distinction réglementaire des phénomènes hydrauliques....9
3.1.4 Annexes réglementaire et cahier des prescriptions spéciales du zonage réglementaire...12
3.2 Remarque de Madame Schmitt....12

1 Préambule

Le PLU de la commune de Saint-Romain-de-Jalionas intègre la carte des aléas de la commune réalisée par Alp'Géorisques en décembre 2013. Cette dernière identifie et affiche cartographiquement les phénomènes hydrauliques (hors inondation par le Rhône) et de mouvements de terrain susceptibles de se manifester, en graduant leur niveau d'aléa selon trois degrés : aléas fort, moyen et faible. Cette gradation de l'aléa permet de prendre en compte les phénomènes naturels actifs connus et d'intégrer une notion de potentialité des phénomènes. En effet, des terrains peuvent présenter des caractéristiques favorables à la survenance de phénomènes naturels, bien qu'aucun phénomène n'ait été signalé à leur niveau, ou ne se soit encore manifesté. La carte des aléas se doit d'intégrer cet aspect potentiel dans une logique de prévention contre les phénomènes naturels.

Les inondations du Rhône sont traitées par un document spécifique (carte aléas d'inondation Rhône amont) qui s'intéresse au bassin amont du fleuve (document intercommunal et interdépartemental porté par l'Etat). L'enveloppe de la crue exceptionnelle du Rhône déterminée par cette étude est matérialisée sur la carte des aléas de la commune pour information. Les informations relatives au fleuve sont à consulter dans l'étude précédemment citée.

2 Enquête publique du PLU

Le PLU de la commune de Saint-Romain-de-Jalionas a fait l'objet de plusieurs remarques, dont certaines portent sur la carte des aléas de la commune. Quelques unes concernent les inondations du Rhône. Elles n'intéressent donc pas la carte des aléas de la commune puisque cette dernière n'étudie pas les phénomènes d'inondabilité par le Rhône. Les remarques sur les crues du Rhône s'adressent donc directement aux documents du PLU qui devront se mettre en conformité avec l'étude d'aléas d'inondation Rhône amont et avec les règles de traduction réglementaire de l'aléa inondation des fleuves et rivières établies par la doctrine de la DDT de l'Isère.

Deux sources de remarques concernent la carte des aléas de la commune.

- La DDT de l'Isère a constaté quelques divergences entre la traduction réglementaire de certains aléas hydrauliques et sa doctrine. Elle demande également que chaque aléa hydraulique soit bien distingué réglementairement en évitant de faire des regroupements, afin d'imposer des prescriptions le plus justement adaptées à chacun.
- Une propriétaire (Madame Schmitt) habitant la commune a déposé une contestation auprès du commissaire enquêteur, pour protester contre l'inondabilité de son terrain affichée sur la carte des aléas.

3 Réponses aux remarques

3.1 Remarques de la DDT de l'Isère

3.1.1 Lieu-dit Grand-Pré / Moulin-du-Peillard

Au lieu-dit Grand-Pré / Moulin-du-Peillard, la DDT signale une erreur de traduction réglementaire de l'aléa faible d'inondation [I1] affiché le long du bief du Girondan. Il s'agit d'un chenal fonctionnel qui alimente un moulin musée, puis qui rejoint le Rhône. Cet axe hydraulique a été classé en phénomène d'inondation à l'aval du chemin du Peillard (aléa fort [I3] d'inondation). Il est régulé par des vannes au niveau de cette route. Son débit est donc lié à des interventions humaines, lorsque les vannes sont

actionnées pour nettoyer le chenal (phénomènes de chasse). Le bief peut ainsi déborder en période d'ouverture des vannes et divaguer de part et d'autre de son axe jusqu'au Rhône. Ses débordements seront animés par de faibles vitesses compte-tenu de la pente peu importante du terrain (aléa faible [I1] d'inondation). De l'eau peut également stagner temporairement en certains points bas.

La carte des aléas a choisi de traduire réglementairement les débordements du bief en zone jaune « fi » constructible, car il s'agit de possibles surverses accidentelles liées à l'entretien du bief et à la manœuvre de vannes. Il n'y a pas de notion de stockage à ce niveau. A l'époque de la réalisation de la carte des aléas, un courrier électronique indiquait à la commune : « *Réglementairement, le canal a été traduit en zone violette et ses débordements en zone jaune. Je vous précise que cet aménagement déborde par manœuvre de vannes. Il ne s'agit donc pas vraiment d'un risque naturel, c'est pour cela que réglementairement je le classe en jaune et non pas en violet comme pour les autres zones inondables en secteur naturel (Dans ce cas, il n'y a pas de champ naturel d'expansion des crues à préserver).* »

La DDT demande, conformément à sa doctrine, que les zones inondables par ce bief (aléa faible [I1] d'inondation) soient classées en zone violette « FI », au lieu de la zone jaune « fi » affichée.

Malgré l'argumentaire avancé ci-dessus, le zonage réglementaire de la carte des aléas a donc été modifié. Il intègre la remarque de la DDT en traduisant les zones inondables du bief à l'aval du chemin du Peillard en zone violette « FI » inconstructible.

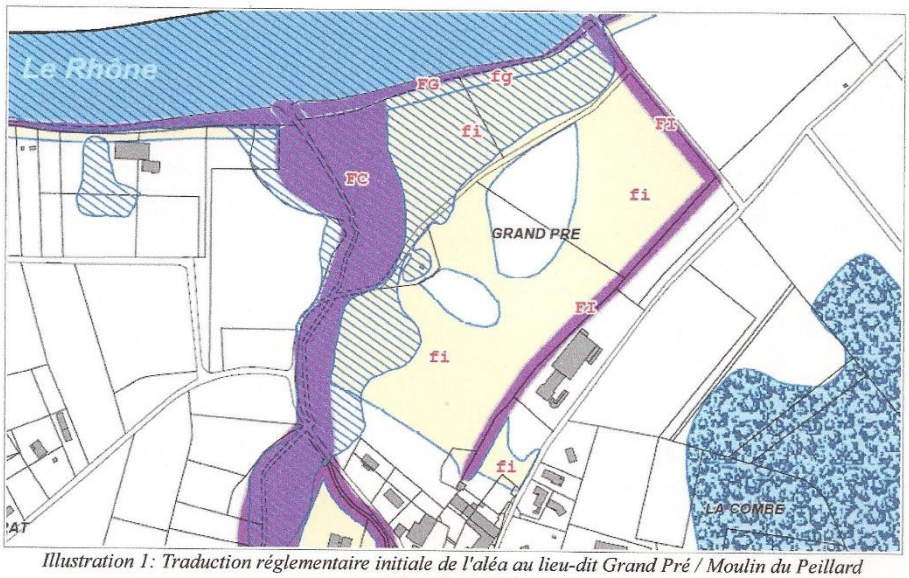


Illustration 1: Traduction réglementaire initiale de l'aléa au lieu-dit Grand Pré / Moulin du Peillard (décembre 2013).

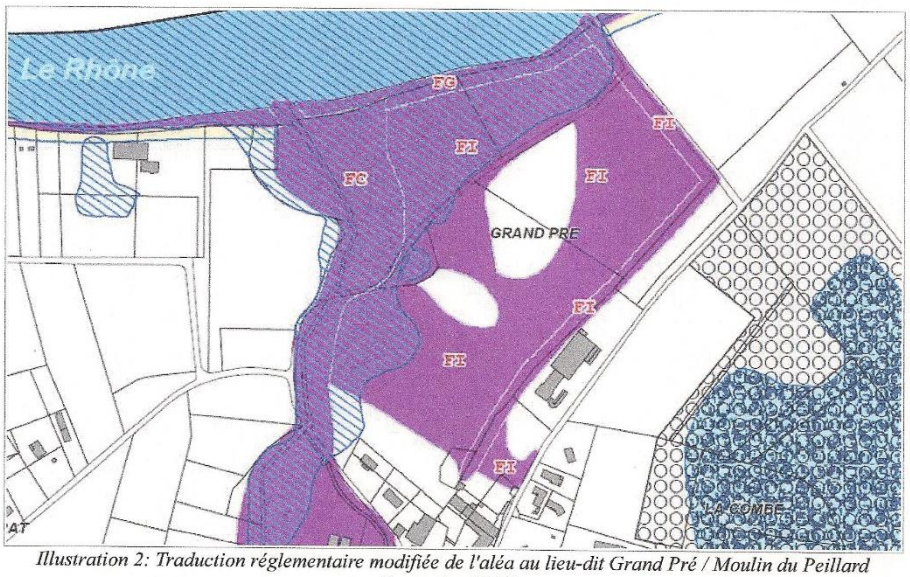


Illustration 2: Traduction réglementaire modifiée de l'aléa au lieu-dit Grand Pré / Moulin du Peillard (novembre 2016).

3.1.2 Lieu-dit Rambaud

Au lieu-dit Rambaud, la DDT signale une erreur de traduction réglementaire de l'aléa faible de crue rapide affiché en rive gauche du bief du Girondan. Il s'agit du même axe hydraulique que précédemment (§ 3.1.1.), mais à l'amont du chemin du Peillard. Cette partie du bief est plus directement dépendante du fonctionnement du Girondan et peut connaître des débordements liés aux crues du cours d'eau.

Le bief trouve son origine à l'aval de la RD65b, au niveau d'une prise d'eau. Il alimente une petite retenue d'eau située au hameau du Moulin-du-Peillard. Des débordements se produisent régulièrement entre le bief et le lit mineur du Girondan sur les quelques premières centaines de mètres du bief. Ce type de débordements peut également se généraliser jusqu'à la retenue d'eau du Moulin-Peillard. Les terrains compris entre le bief et le ruisseau sont ainsi considérés comme potentiellement inondables et sont qualifiés en aléa moyen [C2] à faible [C1] de crue rapide des cours d'eau. L'éloignement de la prise d'eau du bief justifie le passage d'un aléa moyen à faible.

Comme pour la partie du bief située à l'aval du chemin de Peillard, l'aléa faible de crue rapide du bief a été traduit réglementairement en zone jaune « fc » constructible. Les débordements se déversent sur des terrains dont une partie est en légère pente et sur lesquels on ne peut pas, de partout, vraiment opposer une notion de stockage (écoulement d'une lame d'eau sans stagnation). De plus, ils atteignent le parc d'un centre équestre (bâtiments et terrain d'évolution des chevaux) qui a été considéré comme une zone urbanisée.

La DDT demande, conformément à sa doctrine, que la zone d'aléa faible de crue rapide matérialisant les débordements du bief soient classée en zone violette « FC », au lieu de la zone jaune « fc » affichée.

Malgré l'argumentaire avancé ci-dessus, le zonage réglementaire de la carte des aléas a donc été modifié. Il intègre la remarque de la DDT en traduisant les débordements du bief à l'amont du chemin du Peillard en zone violette « FC » inconstructible.

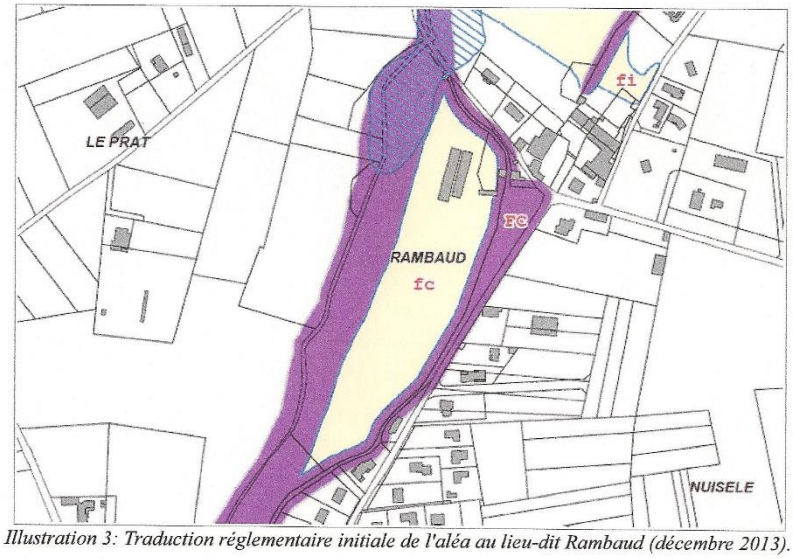


Illustration 3: Traduction réglementaire initiale de l'aléa au lieu-dit Rambaud (décembre 2013).

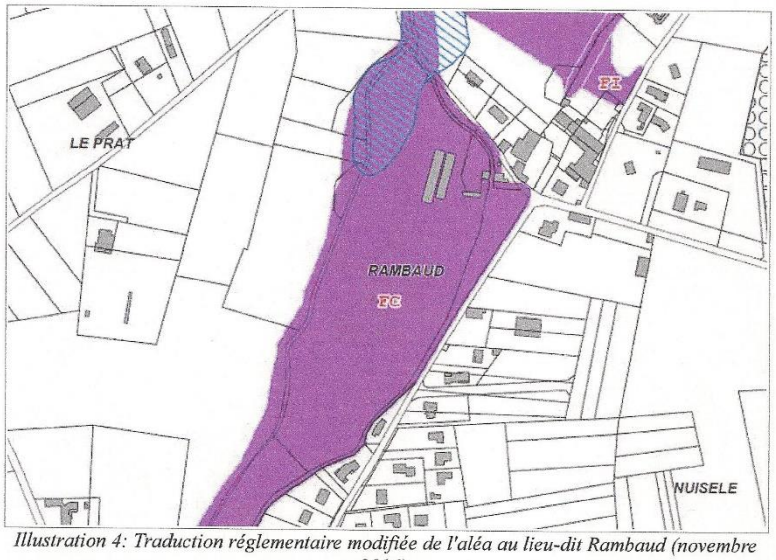


Illustration 4: Traduction réglementaire modifiée de l'aléa au lieu-dit Rambaud (novembre 2016).

3.1.3 Distinction réglementaire des phénomènes hydrauliques

La DDT demande que les phénomènes d'inondation soient bien distingués réglementairement, en fonction de leur type et de leur niveau d'aléa. Elle prend comme exemple certaines zones d'aléa très faible d'inondation de pied de versant [I'0] (inondation de sous-sols) qui ont été fusionnées réglementairement avec des zones d'aléa faible d'inondation de pied de versant [I'1]. Elle souligne que ce regroupement pénalise les zones d'aléa très faible d'inondation, car cela amène à leur imposer

une réglementation exagérée (surélévation de 50 cm des planchers habitables) par rapport à la nature du phénomène (risque d'inondation de sous-sol demandant des dispositions au niveau de ces derniers et une surélévation moindre des planchers habitables).

Le zonage réglementaire de la carte des aléas est concerné par deux secteurs de ce type. Ils se situent dans le centre du bourg (près du lieu-dit Passieu) et dans le hameau de Chancely. Ils sont étiquetés « fi' » (traduction réglementaire d'aléa faible [I'1] d'inondation de pied de versant) au lieu de « fi'0 » (traduction d'aléa très faible [I'0] d'inondation de pied de versant).

L'étiquetage de ces secteurs est modifié en apposant des étiquettes « fi'0 » qui renvoient à une réglementation adaptée au phénomène identifié (inondation de sous-sol).

On précisera que dans son rapport, la DDT signale d'autres fusions réglementaires du même type qui concernent uniquement les documents du PLU, notamment dans le quartier Saint-Romain (carte des aléas non concernée).

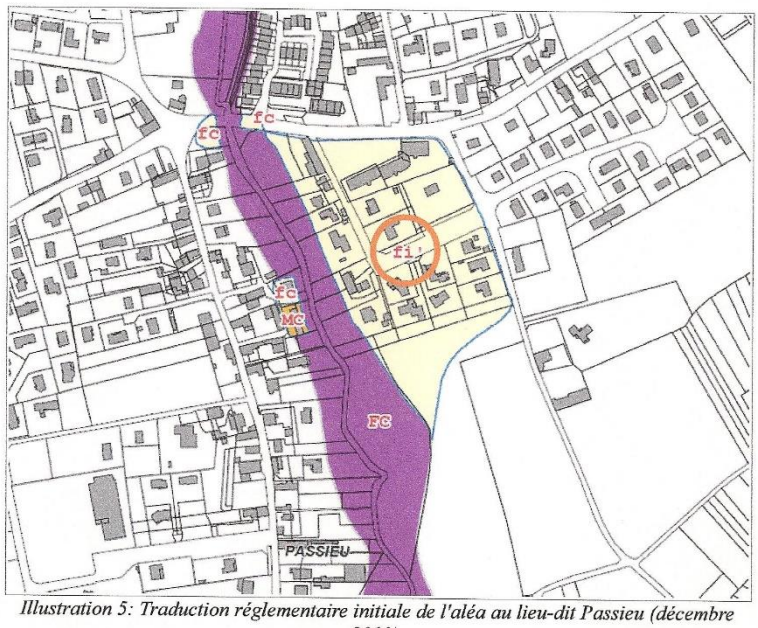


Illustration 5: Traduction réglementaire initiale de l'aléa au lieu-dit Passieu (décembre 2013).

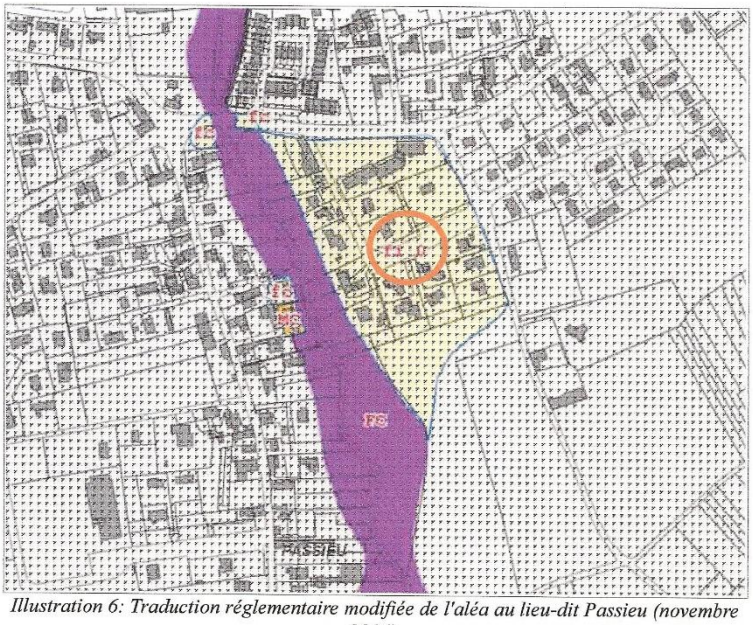


Illustration 6: Traduction réglementaire modifiée de l'aléa au lieu-dit Passieu (novembre 2016).

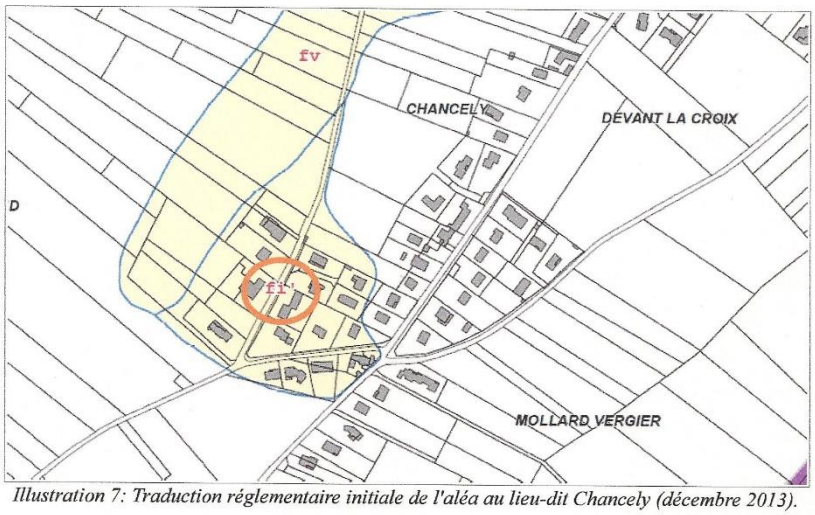


Illustration 7: Traduction réglementaire initiale de l'aléa au lieu-dit Chancely (décembre 2013).

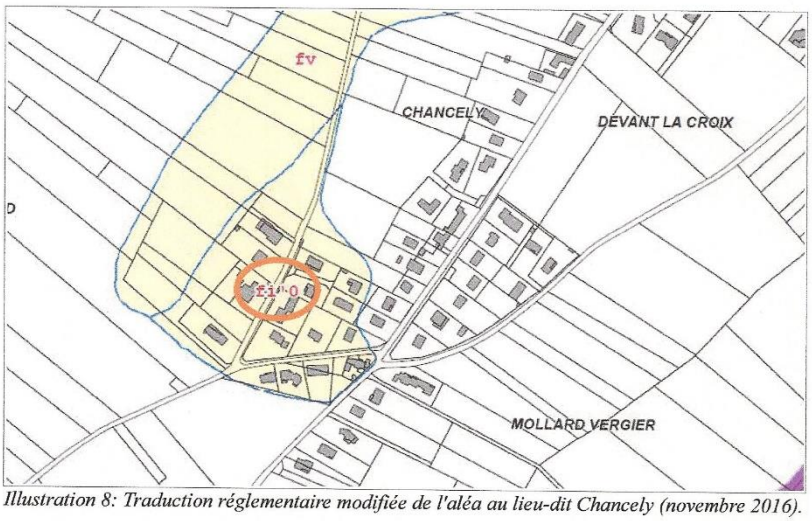


Illustration 8: Traduction réglementaire modifiée de l'aléa au lieu-dit Chancely (novembre 2016).

3.1.4 Annexes réglementaire et cahier des prescriptions spéciales du zonage réglementaire

Des fiches de prescriptions accompagnent le zonage réglementaire de la carte des aléas. Elles précisent pour chaque zone de risque identifié les interdictions et autorisations d'aménagement et d'occupation du sol et pour les projets autorisés les conditions de réalisation de ces derniers (prescriptions).

Après relecture du cahier des prescriptions spéciales, on se rend compte qu'il ne comporte pas de fiches « FI' » et « fi' » (traduction réglementaire de l'aléa faible d'inondation de pied de versant). Il convient donc de créer des fiches pour ces cas de figure d'inondation ou de réunir ces fiches avec celles relatives aux inondations par débordement de cours d'eau.

Les inondations de pied de versant et les inondations de cours d'eau diffèrent uniquement par l'origine du phénomène conduisant à leur survenance (accumulation de ruissellement dans des points bas pour les premiers et débordement de cours d'eau ou de nappe pour les seconds). Les conséquences et les moyens de protection sont les mêmes pour les deux types de phénomène.

On choisira donc d'ajouter aux fiches « FI » et « fi » du cahier des prescriptions spéciales les zones « FI' » et « fi' ».

3.2 Remarque de Madame Schmitt

Madame Schmitt habite 65 rue des Moulins en bordure du bief du Girondan. Elle est propriétaire des parcelles AC356 et AC354. Elle conteste l'aléa fort [C3] de crue rapide affiché sur son terrain en soulignant que sa propriété située en rive droite du bief présente un niveau plus élevé que la rive droite. Elle indique fort justement que si le bief déborde, il se déversera en rive gauche, en direction du centre équestre.

L'affichage d'aléa fort [C3] de crue rapide représenté sur la propriété de Madame Schmitt ne traduit pas un risque de débordement du bief. Il répond à une règle d'affichage des lits mineurs de cours d'eau qui impose d'appliquer des bandes d'aléa fort de largeur définie de part et d'autre des axes d'écoulement. Cette représentation permet de souligner la forte activité hydraulique qui peut se manifester sur les berges des cours d'eau, notamment en période de crue, en mettant en avant le risque

d'érosion. Elle permet également de maintenir des bandes de libre accès le long des cours d'eau qui serviront, entre autres, aux interventions éventuelles d'entretiens hydrauliques.

La largeur de ces bandes d'aléa fort est généralement fixée à 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement, soit 20 mètres au total. C'est la valeur qui a été retenue le long du bief du Girondan. Elle peut toutefois être adaptée au cas par cas en fonction du contexte hydraulique des lieux. Dans le cas présent, nous avons à faire à un bief qui n'est pas un cours d'eau à proprement parler. Il s'agit d'un canal d'amené d'eau de faible pente qui ne présente pas la même activité hydraulique que le ruisseau qui l'alimente. Ses vitesses d'écoulement sont plutôt faibles, tout comme son pouvoir érosif. Ses crues solliciteront surtout la rive gauche (rive inondable), notamment en cas de débordement.

Par conséquence, la carte des aléas peut être adaptée au niveau du bief du Girondan, tout en conservant le principe de représentation des axes hydrauliques. La bande de 10 mètres de large affichée en rive gauche à partir de l'axe du bief est justifiée et doit être conservée, puisque c'est sur cette rive qu'il peut y avoir débordement. Elle peut être réduite en rive droite, car le bief ne déborde pas de ce côté et son comportement hydraulique ne laisse pas craindre d'affouillement important.

Nous proposons de ramener l'aléa fort [C3] de crue rapide de la rive droite à une bande de 2 mètres mesurée depuis la bordure du cours d'eau (et non pas depuis l'axe du cours d'eau).

Cette bande de 2 mètres permet de préserver une zone de sécurité par rapport au bief, en soulignant que la berge reste un espace fragile (zone plus ou moins saturée en eau, potentiellement affaiblie et ponctuellement érodable). Cette adaptation de l'aléa peut être appliquée entre la RD65b et la retenue d'eau du chemin du Peillard. Elle est également répercutée sur la carte de zonage réglementaire qui voit ainsi la zone violette « FC » frappant la rive droite du bief se réduire d'autant.

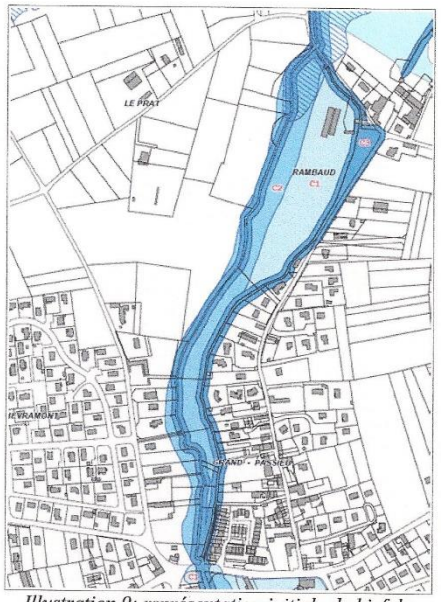


Illustration 9: représentation initiale du bief du Girandon (bandes d'aléa fort [C3] de crue rapide de 10 m de large de part et d'autre de l'axe d'écoulement - décembre 2013).

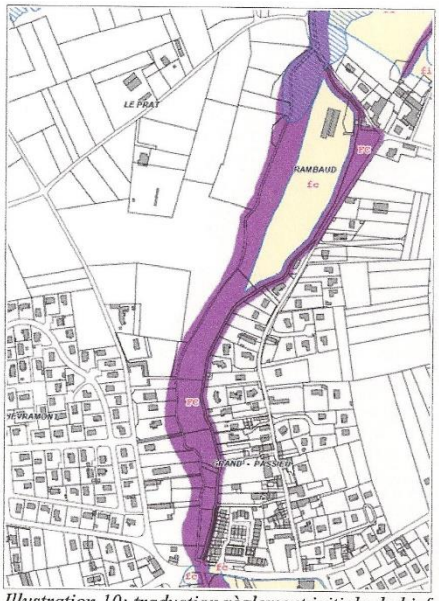


Illustration 10: traduction règlement initiale du bief du Girondan (zone violette de 10 m de large de part et d'autre de l'axe d'écoulement - décembre 2013).

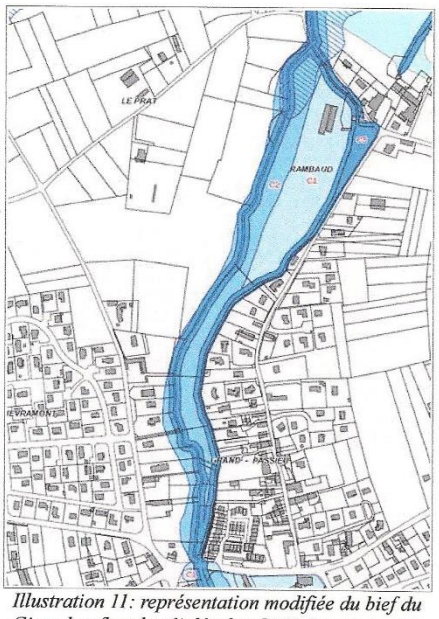


Illustration 11: représentation modifiée du bief du Girandon (bandes d'aléa fort [C3] de crue rapide de 10 m de large en rive gauche par rapport à l'axe hydraulique et de 2 mètres sur la berge de la rive droite - novembre 2016).

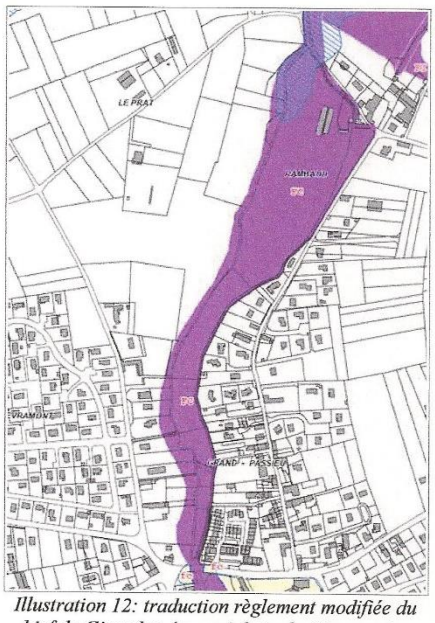


Illustration 12: traduction règlement modifiée du bief du Girondan (zone violette de 10 m en rive gauche à partir de l'axe hydraulique et de 2 mètres sur la berge de la rive droite - novembre 2016).

3.2 Observation n° O-309 de Madame MARTINEAU

DÉPARTEMENT ISÈRE
ARRONDT LA TOUR-DU-PIN
Canton de CRÉMIEU
COMMUNE de
SAINT-ROMAIN-DE-JALIONAS

ADMINISTRATION DES CONTRIBUTIONS DIRECTES
ET DU CADASTRE

Mod. R. 1
Instruction du 14 Août 1931

CONSERVATION DU CADASTRE

Mairie de St Romain
3102/Urba
de Jalionas

EXTRAIT
DE LA MATRICE CADASTRALE

Cachet de la Mairie ou du Bureau de la Conservation du Cadastre.

N° d'ordre du Livre-Journal des Recettes

A la date du (1) 18 octobre 1983

A. MARTINEAU Jean Jacques epx ECUYER chez MARTINEAU Eruck,
Mme Veve MARTINEAU Jean née ECUYER Lucienne Domaine de Bionnais
Le Jonchais -

est inscrit à la matrice cadastrale, sous le compte n° M 86 *.. pour les parcelles*

ci-après détaillées :

Propriété bâtie

IM 544

Mlle 191
ALLAIN - Elbeuf

DÉSIGNATION DES PROPRIÉTÉS				REVENU								OBSERVATIONS
Section 1	N° du plan 2	Lieu-dit rue et numéro 3	Nature de la propriété 4	MAISONS 8		USINES Bâtiments 6		USINES Outillage 7		TOTAL 8		9
				fr.	c.	fr.	c.	fr.	c.	fr.	c.	
AK	72	Bionnais										
AK	72	Bionnais	Appartement	930						930		
AK	72	Bionnais	Chambre	400						400		
AK	72	Bionnais	Appartement	1360						1360		
AK	72	Bionnais	Appartement	3660						3660		
AK	72	Bionnais	exp Comm	2070						2070		
		TOTAUX...								8470	00	

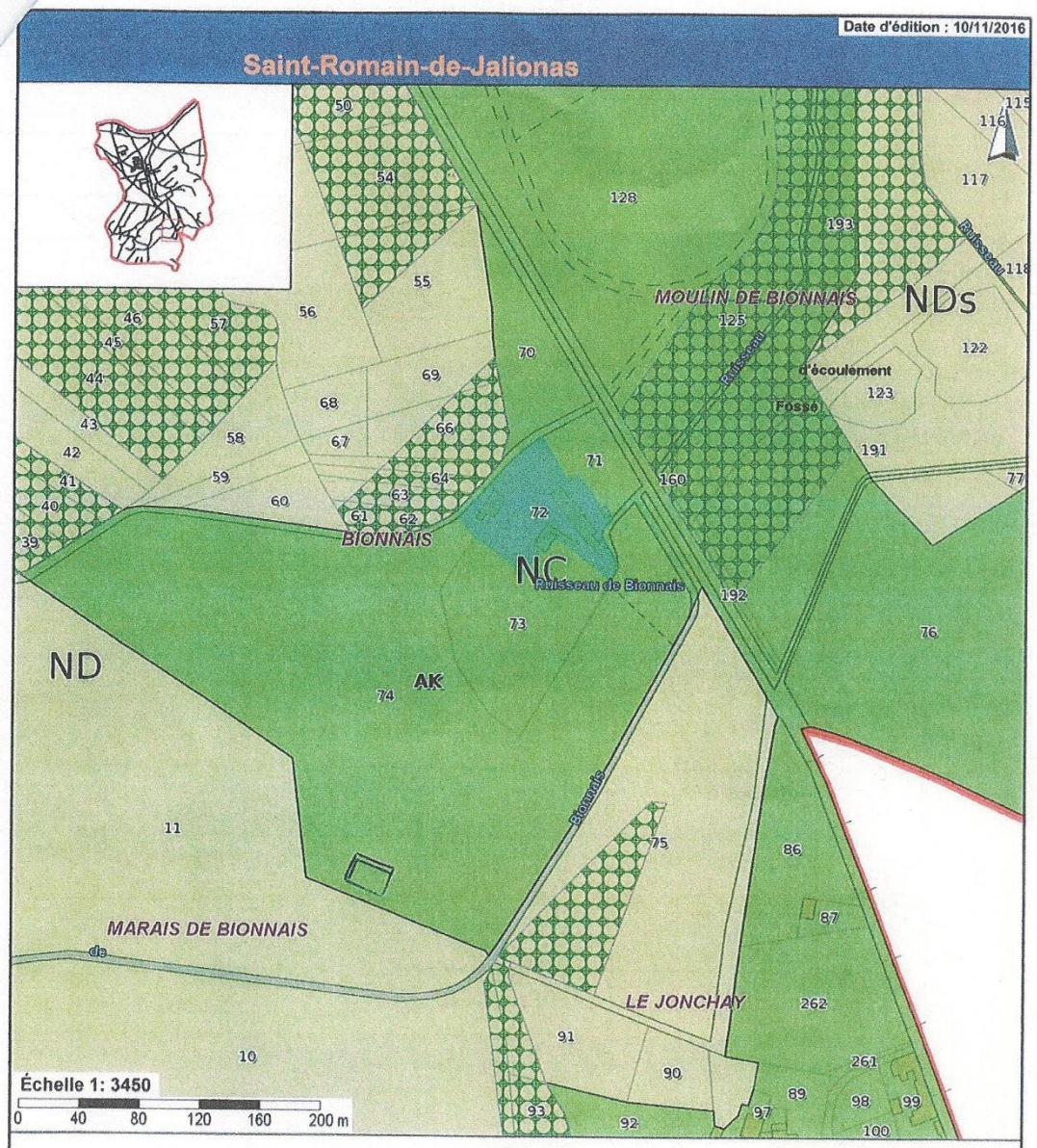
Voir au verso l'énumération des parcelles non bâties.

(1) Date de la délivrance de l'extrait.

Le règlement des frais et honoraires par chèque est accepté
C.C.P. LYON 699-54 K

Propriété non bâtie

N° d'ordre	DÉSIGNATION DES PARCELLES						EVALUATION				OBSERVATIONS
	Section 1	N° du plan 2	LIEU-DIT 3	Contenance 4 ha.	a.	c.	Nature de culture ou de propriété 5	Classe 6	REVENU 7 fr.	c.	8
1	AI	122	Moulin de Brionnais		44	60	L	01	1	63	
2	AI	123	" "		20	75	L	01	0	76	
3	AI	125	" "	1	40	40	BT	02	2	57	
4	AI	126	" "		77	30	BT	02	1	41	
5	AI	127	" "		0	45	S				
6	AI	128	" "	10	51	15	P	03	1340	88	
7	AI	158	" "	2	02	40	BT	02	3	70	
8	AI	159	" "	2	42	14	BT	02	4	43	
9	AK	42	Brionnais		40	81	P	03	52	06	
10	AK	58	Brionnais		31	60	P	03	40	31	
11	AK	61	"		5	14	BT	02	0	09	
12	AK	70	"		48	65	P	03	62	06	
13	AK	71	"		24	15	P	03	30	81	
14	AK	72	"		51	25	S				
15	AK	73	"		38	85	P	03	113	34	
16	AK	74	"	6	16	15	BT	02	11	28	Projet Hanjar
17	AK	75	"	2	68	05	BT	02	4	90	
18	AN	67	Sapplon de Chevrand		93	86	T	03	119	73	
19											
20											
21											
22											
23											
24											
25											
26											
27											
			Totaux à reporter...	30	47	70			1789	96	



Cadastre

- Communes
- Parcelles

Batiments

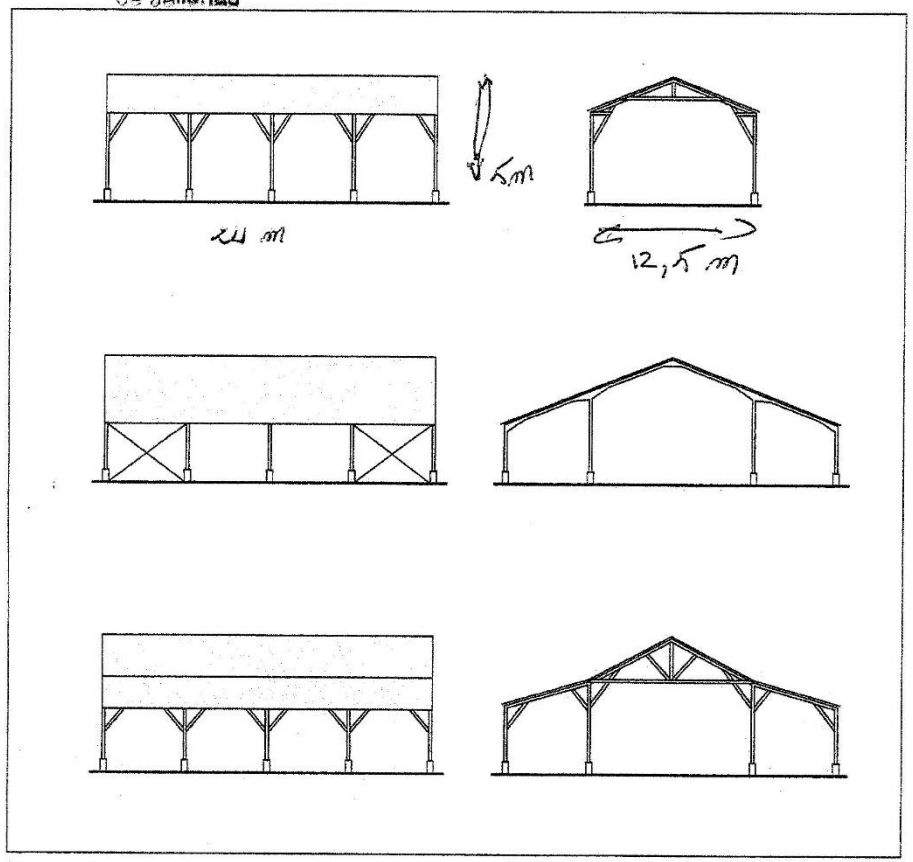
- Bâtiment en dur
- Sections cadastrales
- Subdivisions de section

Projet de construction pour stockage

Construction légère

Mairie de St Romain de Jalionas

Projet Bâtiment de stockage
Mr MARTINEAU Eric à l'attention de Mme AGUIAR



Hangars à fourrage

■LES BÂTIMENTS DE STOCKAGE

Semi-ouverts ou très fermés, ils abritent production et matériel. Ils présentent un caractère souvent massif. Rien ne les distingue dans leur architecture, hormis les grandes portes d'accès coulissant sur leur rail. Selon le choix des matériaux et leur mise en œuvre, ils peuvent s'apparenter à un bâtiment industriel, ou mieux s'intégrer, à la faveur de l'utilisation du bois ou de la neutralité de leurs teintes.

Le hangar à fourrage

C'est un bâtiment de stockage spécifique, de hauteur importante (près de 10 mètres en faîtage). Très ouvert, il offre une image de légèreté, accentuée par la proportion et la finesse de son ossature, qu'elle soit de bois ou de métal. Les hangars récents, plus importants en surface et en hauteur, présentent souvent des pentes faibles qui leur donnent un caractère plus massif.

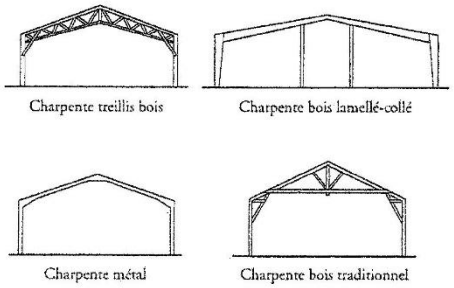
Aujourd'hui, à la faveur de nouvelles techniques, les fourrages peuvent être stockés individuellement à l'extérieur, créant un nouvel impact coloré dans le paysage.

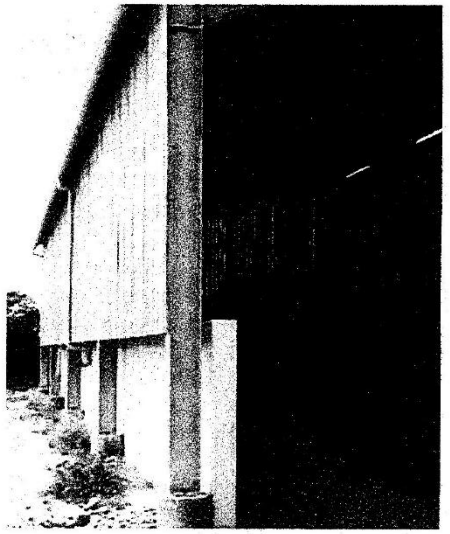
■LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

- La laiterie
- La salle de traite
- Les silos horizontaux
- Les silos verticaux
- Les fumières
- La fosse à purin

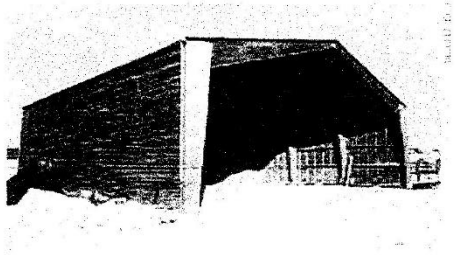
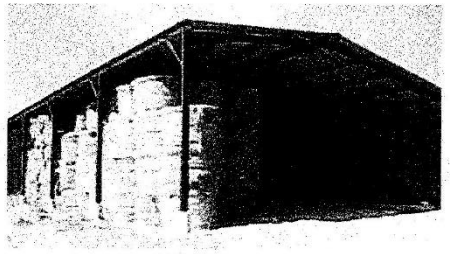
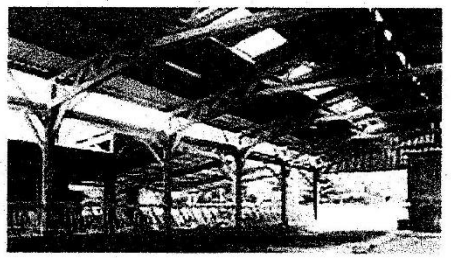
Mairie de St Romain
de Jalionas

■STRUCTURES





De bois, de métal ou mixtes, plusieurs types de fermes peuvent être réalisés aujourd'hui. Leur forme et leur portée libèrent plus ou moins l'espace intérieur.
Répétées tous les cinq à six mètres, elles constituent l'architecture visible de nombreux bâtiments agricoles. Une charpente en treillis attire le regard par sa présence, une charpente en IPN allège et épure le volume.
Épaissir la ferme aux endroits les plus sollicités ou affiner un poteau à sa base peut accentuer les effets architecturaux.

Parements et poteaux peuvent être désolidarisés : le bardage peut habiller la totalité du bâtiment sur l'extérieur, s'intercaler au même nu, ou libérer la structure en la rendant visible à l'extérieur.
L'auvent en porte à faux ouvre et allège la silhouette générale.

Pour une même réponse technique et fonctionnelle on peut ainsi créer des bâtiments non banalisés et de grande qualité esthétique.