

République Française

Département de l'Isère

Commune de TULLINS

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE TULLINS  
(du 25 mars au 26 avril 2018)**

Ordonnance de désignation du commissaire enquêteur  
du 15 février 2019 dossier E1900027/38

**RAPPORT D'ENQUÊTE**

## COMPOSITION DU RAPPORT

<b>Document n° 1:</b>	Rapport d'enquête *	p 1 à 19
<b>Document n° 2 :</b>	Conclusions motivées*	p 20 à 22

### **Annexes:**

- 1 dossier de l'enquête;
- 2 registre d'enquête ;
- 3 certificat d'affichage du 26 avril 2019 ;
- 4 procès verbal de l'enquête du 2 mai 2019;
- 5 mémoire en réponse du maire du 14 mai 2019 en 3 parties .

\*les 2 documents, bien que paginés dans la même suite, sont indépendants et ne sont joints que pour éviter que l'un ou l'autre ne s'égarer.

République Française

Département de l'Isère

Commune de TULLINS

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE TULLINS  
(du 25 mars au 26 avril 2018)**

**Ordonnance de désignation du commissaire enquêteur  
du 15 février 2019 dossier E1900027/38**

**RAPPORT D'ENQUÊTE  
(document n° 1)**

## SOMMAIRE

<b>Généralités</b>	
Préambule, objet, cadre juridique	<b>p 5</b>
Composition du dossier	<b>p 6</b>
<b>Organisation et déroulement de l'enquête</b>	<b>p 6</b>
<b>Etude du dossier</b>	<b>p 7</b>
<b>Les observations</b>	<b>p 8</b>
Observations des personnes publiques	<b>p 8</b>
Observations des particuliers	<b>p12</b>
Observations du commissaire enquêteur	<b>p18</b>

## **GENERALITES**

### **Préambule**

TULLINS (TULLINS FURES) est une commune importante du Pays Voironnais. Elle est peuplée d'un peu plus de 7600 habitants, comporte environ une soixantaine de hameaux et couvre près de 29km<sup>2</sup> avec des altitudes allant de moins de 200m à plus de 700m. La partie haute pour presque la moitié au nord est une zone naturelle partiellement agricole alors que la zone sud est essentiellement cultivée. Entre les deux un centre ville très allongé.

Étalé le long de la RD 1092, TULLINS regorge de spécificités dont celle d'avoir en fait deux centres hérités du découpage communal révolutionnaire. Malgré de nombreuses tentatives de sécession maintenant anciennes, l'unité de la commune ne paraît plus poser de problèmes.

Nombreux sont les bâtiments présentant un intérêt historique ou architectural et le patrimoine industriel est conséquent.

Depuis 2014, la commune est dirigée par M. Jean-Yves DHERBEYS, Maire.

### **Objet de l'enquête**

L'enquête concerne la révision du PLU qui datait de 2005 et avait été modifié en 2011.

Le projet a été prescrit par la délibération du Conseil municipal du 26 novembre 2015 complétée par la délibération du 18 mai 2017. Le PADD a été débattu le 12 octobre 2017 et le projet de PLU a été approuvé par délibération n°2018-8.4-129 du 18 octobre 2018. L'enquête publique a été prescrite par arrêté municipal n° 2019-2.1-053 du 4 mars 2019.

Il s'agit spécialement de mettre les documents d'urbanisme en conformité ou en compatibilité avec les nombreux textes récents dont le SCoT de la grande région de Grenoble.

Les objectifs affichés sont :

- favoriser la mixité urbaine et sociale ;
- lutter contre l'étalement urbain en réduisant la consommation d'espace ;
- préserver le cadre de vie des habitants ;
- valoriser le patrimoine architectural ;
- maîtriser le développement urbain ;
- valoriser l'économie communale ;
- favoriser les déplacements.

### **Cadre juridique :**

Il s'agit du cadre habituel des plans locaux d'urbanisme tel qu'il est décrit pages 4 à 23 du rapport de présentation et notamment :

- la loi ENE du 12 juillet 2010 qui doit être intégrée ;
- la loi ALUR du 24 mars 2014 ;
- la loi du 13 octobre 2014 ;
- les ordonnances des 23 septembre et 28 décembre 2015 ;

Sont évidemment également applicables l'ensemble des règles d'urbanisme, le SDAGE Rhône Méditerranée pour 2016-2021 entré en vigueur le 21 décembre 2015, le Schéma Régional Climat-Air-Energie, le SRCE Rhône Alpes du 16 juillet 2014, le PLH du Pays voironnais 2012-2017 (ainsi que les orientations du PLH 2019-2024 non approuvé lors de la préparation du dossier) et le SCoT de la grande région de Grenoble du 21 décembre 2012.

A noter également à ce niveau que, par décision du 16 mars 2018, l'autorité environnementale a soumis le projet à évaluation environnementale, ce qui a eu pour effet premier de retarder les travaux.

Plus localement, le cadre juridique est constitué par les délibérations et arrêté cités supra en objet.

### **Composition du dossier**

Réalisé en collaboration par ARCHE 5, SOBERCO ENVIRONNEMENT et CDMF AVOCATS le dossier apparaît complet, exhaustif et de qualité. Sa composition figure en sommaire en tête du dossier. Elle comporte :

- 1) le rapport de présentation composé de 6 pièces dont :
  - un sommaire ;
  - un résumé du projet ;
  - le diagnostic ;
  - l'état initial de l'environnement ;
  - les justifications du projet ;
  - l'évaluation environnementale ;
- 2) le PADD;
- 3) les orientations d'aménagement et de programmation;
- 4) le règlement écrit ;
- 5) le règlement graphique en 6 cartes : plan d'ensemble nord et sud au 1/5000, risques nord et sud au 1/5000, zonage d'assainissement et zonage des eaux pluviales ;
- 6) pièces annexes :
  - périmètres concernés par une délibération ;
  - classement des infrastructures bruyantes ;
  - servitudes d'utilité publique (plans, PPRI Isère Aval) ;
  - réglementation communale des boisements ;
  - annexes sanitaires (eau potable, déchets, eaux pluviales, assainissement).

Figurent au dossier bien que n'étant pas répertoriés dans le sommaire :

- bilan de la concertation ;
- avis des PPA ;
- pièces administratives (décision TA, arrêté 4/3/19, justificatifs de publicité).

Le dossier a également été mis à disposition du public sur le site internet de la commune.

### **ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

J'ai été désigné par le Président du Tribunal Administratif de GRENOBLE le 15 février 2019 pour conduire l'enquête publique prescrite par l'arrêté municipal subséquent n°2019-2.1-053 du 4 mars 2019.

Le 28 février 2019, j'ai été reçu par M. DHERBEYS, Maire de TULLINS, M. RENEVIER, adjoint chargé de l'urbanisme, Mme PALINIEWICZ, responsable de l'urbanisme à la mairie et Mme CABANES, responsable du bureau d'études. Ils m'ont exposé les grandes lignes du projet de révision du PLU. Un exemplaire de l'ensemble du dossier m'a été remis. M. RENEVIER m'a ensuite fait visiter la commune de manière complète le 19 mars 2019 .

La publicité de l'enquête a été effectuée dans le Dauphiné libéré et les Affiches de Grenoble et du Dauphiné des 8 et 29 mars dans les délais réglementaires. L'avis a par ailleurs été publié sur les panneaux d'information et sur le site officiel de la commune. La publicité a donc été largement suffisante.

L'affiche réglementaire (taille et couleur) a été apposée en mairie et en différents lieux de la commune.

Le certificat d'affichage du 18 mars 2019 est joint au dossier accompagné du rapport de constatation de l'affichage en divers lieux. J'ai constaté personnellement la réalité et la régularité de l'affichage en mairie et un nouveau certificat d'affichage joint au rapport (n°3) a été produit le 26 avril 2019 pour attester de la continuité

Le registre d'enquête ( papier et informatique) a été mis en place paraphé le 25 mars 2019. Il a été clôturé le 26 mai à 17h après la permanence bien que la clôture effective ait été constatée par moi même à minuit le même jour, une contribution étant arrivée dans la soirée (n°36) avec mon autorisation lors de la rencontre avec les signataires au cours de la permanence l'après midi.

Le projet avait été présenté au public à plusieurs reprises (diagnostic, PADD et projet définitif) et le bilan de la concertation montre que de réels efforts ont été faits dans le sens d'une transparence la plus étendue.

Compte tenu de ces nombreuses réunions il n'a pas été jugé utile d'organiser une réunion publique supplémentaire en cours d'enquête.

L'enquête s'est déroulée du 25 mars au 26 mai 2019 et le dossier a été consultable à l'accueil de la mairie durant cette période de 33 jours aux heures d'ouverture habituelles d'ailleurs rappelées dans l'avis au public. Parallèlement, le dossier était disponible sur internet et un site pour les observations en ligne avait été ouvert. J'ai été rendu destinataire d'une accréditation pour consulter les courriels reçus sur cette adresse dédiée. Chaque jour, les courriels et courriers ont été intégrés au registre.

Durant l'enquête, j'ai assuré les 4 permanences prévues les 25 mars, 2, 15 et 26 avril en mairie de TULLINS dans une salle spacieuse du rez de chaussée garantissant la confidentialité. D'une durée prévue de chacune 2h30, 3 permanences ont été insuffisantes pour recevoir tout le public. Elles ont donc été un peu prolongées.

Les permanences se sont déroulées sans aucun incident et dans le calme.

La réunion de synthèse s'est tenue le 3 mai 2019 en présence de Ms. DHERBEYS et RENEVIER, Mmes PALINIEWICZ et CABANES, interlocuteurs de la prise de contact initiale, assistés de Me PONCIN avocat de la commune. Le Procès verbal de synthèse comportant notamment les questions et observations des personnes publiques et privées a été remis à ce même jour (n°4) à M. RENEVIER. Le mémoire en réponse de la Mairie du 14 mai 2019 m'a été adressé par courriel le 17 mai et sa version papier jointe en annexe (n° 5) le 18 mai 2019.

#### **ETUDE DU DOSSIER :**

- 1) **la procédure informatique** : la commune a opté pour une procédure informatique limitée. Elle n'a pas souhaité de registre informatique mais a prévu un site spécial, mentionné dans le site général, pour recueillir les observations. On peut dire que l'ensemble a fonctionné sans aucune difficulté.
- 2) **le rapport de présentation** : la pièce n°1 est composée de 5 opuscules dont un sommaire séparé ce qui est pratique. Un résumé en supplément permet de prendre connaissance du projet de manière assez complète spécialement sur les objectifs recherchés. Un volume diagnostic est suivi d'un autre sur l'état initial de l'environnement, d'un troisième sur les justifications du projet et enfin de l'évaluation environnementale demandée par la MRAE. L'ensemble est parfaitement clair, aussi simple que possible et extrêmement

documenté. Les nombreuses statistiques et simulations agrémentées de photos bien choisies permettent au commissaire enquêteur mais aussi, plus nécessairement au public, de comprendre les motivations et actions de la municipalité. L'ensemble ne souffre d'aucune critique si ce n'est qu'un dossier de 15cms d'épaisseur ne peut quand même être digéré facilement.

L'évaluation environnementale ne mérite pas de commentaire particulier spécialement en l'absence d'observations de l'autorité environnementale. L'incidence du PLU sur toutes les parties du projet est analysée en détail n'a fait l'objet d'aucune critique des personnes publiques ou privées.

- 3) **PADD et OAP** : 10 OAP sont bien réparties sur la zone à urbaniser. Elles sont correctement décrites et sont peu critiquées hormis la n°8 et, dans une mesure moindre la n°2.
- 4) **Bilan de la concertation** : il obéit aux prescriptions de l'article L103-2 et suivants du code de l'urbanisme. Démarré en 2015 le projet a comporté 3 réunions avec les personnes publiques et AREA ( ce qui n'explique donc pas sa réaction tardive), plusieurs réunions thématiques (patrimoine et agriculture) et 4 réunions publiques. Au surplus, 12 permanences ont été assurées par le Maire et l'adjoint à l'urbanisme et un registre a permis au public de s'exprimer. De nombreux articles ont été publiés dans le bulletin local et sont reproduits dans le bilan que l'on peut considérer comme très satisfaisant.
- 5) **le règlement**: il est composé du règlement écrit parfaitement clair et de 6 cartes (2 pour le PLU, 2 pour les aléas, 1 pour l'assainissement et 1 pour les eaux pluviales). Dans un premier temps, l'ensemble ne prête pas à critique en la forme.

Un nombre d'annexes non négligeable complète le dossier et n'ont pas à être analysées.

## **LES OBSERVATIONS:**

### **A PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :**

Les avis des PPA qui se sont manifestées sont tous favorables mais, hormis pour **le Pays Voironnais** intégralement favorable, comportent des réserves et propositions qu'il importe d'examiner en détail pour corriger ou non le projet.

A noter que l'autorité environnementale saisie le 30 octobre 2018 a fait savoir que son avis serait réputé sans observation le 30 janvier 2019. On se trouve donc dans ce cas.

Comme pour les personnes privées, les observations, réponses ou réserves ont été réduites comme dans le PV de synthèse. Bien entendu on se reportera au mémoire pour consulter les réponses complètes.

**La Chambre d'agriculture de l'Isère** émet un grand nombre de réserves importantes notamment :

- si elle salue l'effort du projet sur la consommation d'espaces agricoles, elle reste vigilante sur le maintien des activités agricoles (OAP n°3, zones AUe, AUF et AUG, AUh pour l'OAP n°7) et souhaite une étude d'impact agricole ainsi qu'un état des indemnités à allouer aux agriculteurs concernés ;  
*Réponse de la Municipalité* : la zone AU n'a pas d'impact sur l'activité agricole qui y reste prioritaire. Accord pour AOP.  
*Commentaire du commissaire enquêteur* : dont acte.
- elle n'approuve pas la protection des haies et bosquets qui constitue une gêne pour l'agriculture dès lors qu'une protection de la PAC existe déjà ;  
*Réponse de la Municipalité* : on ne peut remettre en cause l'évaluation environnementale



ni les accords des agriculteurs locaux.

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte.

- elle souhaite que les agriculteurs soient consultés lors de la création de la déviation routière, objet de l'ER n°1, consultation assortie d'une étude d'impact spécifique ;  
Réponse de la Municipalité : Déjà dans le PLU antérieur, impossible de supprimer.  
Commentaire du commissaire enquêteur : Tant que le projet subsiste, effectivement. Il n'est pas répondu sur la consultation des agriculteurs lors de la réalisation. Je pense que ce serait utile et ne doute pas que ce sera fait.
- elle demande que les exploitations bénéficiant d'un périmètre de protection sanitaire soient identifiées distinctement ;  
Réponse de la Municipalité : la ville envoie la localisation à Arche 5.  
Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte.
- elle est favorable aux changements de destination permettant une économie de foncier mais pas lorsque le bâtiment agricole est en fonction. Le changement de destination sur la parcelle ZB18 devrait lui, être identifié, le cas de l'agriculteur étant spécialement défendu ;  
Réponse de la Municipalité : non, la chambre d'agriculture et la CDPENAF donnent leur accord mais pour la ZB 18 pas possible car en zone rouge du PPRI Isère aval.  
Commentaire du commissaire enquêteur : la prudence ne peut être déconseillée et créer un précédent alors qu'existe un risque non négligeable mérite beaucoup de réflexion.
- elle insiste pour un classement en A au lieu de N de toutes les superficies actuellement cultivées ;  
Réponse de la Municipalité : ce changement de classement n'apporterait strictement rien à l'agriculture et enlèverait de la cohérence au zonage. Accord pour la zone A sud centre ville sauf partie boisée.  
Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est logique en ce qu'elle a de général comme au cas particulier.
- elle critique le classement en Aco et spécialement celui situé au sud de la "zone industrielle" et propose d'abandonner une protection uniquement paysagère ou environnementale excessive ;  
Réponse de la Municipalité : nécessité paysagère et corridors écologiques.  
Commentaire du commissaire enquêteur : c'est un choix de la commune, certes guidé par des considérations environnementales. Pour l'instant ce choix ne pénalise personne.
- elle demande la suppression d'un paragraphe sur les pelouses sèches puisque les pratiques de gestion ne peuvent être imposées en zone A ;  
Réponse de la Municipalité : rien de prescriptif mais ce sont les suites d'un travail du Conservatoire d'espaces naturels Isère (zones humides et pelouses sèches).  
Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte.
- enfin, elle souhaite dans le règlement écrit que la hauteur des constructions agricoles soit portée à 12m et plus pour les silos et que les règles relatives aux logements d'exploitant soient revues conformément au protocole départemental.  
Réponse de la Municipalité : parfaitement d'accord, c'est d'ailleurs la rédaction actuelle. Pour le logement, le protocole n'est pas un document opposable. Propose d'indiquer 100m "sauf en cas d'impossibilité liée à la présence de risques naturels".

Commentaire du commissaire enquêteur : Cette proposition discutée recueille mon accord.

**Le Département de l'Isère** formule peu d'objections et se satisfait notamment de l'ER prévu pour le contournement de TULLINS ainsi que du projet d'EHPAD. La remarque relative aux itinéraires cyclables n'est qu'une suggestion.

- il souhaite toutefois le déclassement des EBC empiétant sur le domaine public et le classement en N des zones Nzh incluant la RD 45 ;

Cette question se pose d'ailleurs également pour le domaine public national et communal.

Réponse de la Municipalité : réponse mitigée avec maintien de l'ER au bénéfice du département, que les EBC n'empiètent pas sur l'espace public mais sous conditions, refus de classer en zone N la zone Nzh sur la RD 45 ou de réaliser une OAP sur les pistes cyclables.

Commentaire du commissaire enquêteur : la commune fait son choix et l'assume.

**Le Réseau de Transport d'Électricité** fait une remarque identique pour le déclassement des EBC sous leur lignes et demande le report des tracés et servitudes sur le règlement. La même demande est faite par **GRTgaz** qui par ailleurs joint diverses fiches destinées à incorporer un nombre non négligeable de précisions dans le projet. A priori, ces précisions apparaissent comme nécessaires à la sécurité.

Réponse de la Municipalité : oui pour le déclassement des EBC sous les lignes ou sur les conduites mais non pour le reste . En effet, les constructions publiques sont possibles mais pas automatiquement, en revanche les installations nécessaires au réseau doivent être possibles. S'agissant des servitudes, une version papier a été transmises à la commune trop tard pour être intégrée. La commune s'oppose cependant à compléter son PADD ou les dispositions générales du règlement mais donne son accord pour compléter son rapport de présentation et le règlement graphique. Elle confirme ne pas admettre de changements de destination dans les périmètres.

Commentaire du commissaire enquêteur : il apparaît donc souhaitable d'intégrer la version "tardive" des servitudes au PLU puisque, en tout état de cause elle s'impose pour la RTE et pour CRT gaz. Dont acte pour le reste.

**La Chambre des métiers**, satisfaite du projet suggère des liaisons douces dans le cadre de l'OAP n°7 et un périmètre de préemption commerciale.

Réponse de la Municipalité : le projet de liaison douce sera intégré à la cartographie du PLU mais le périmètre de préemption commerciale doit être réfléchi en dehors du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse satisfait donc l'organisme.

Dans son avis du 11 février 2019, **la CDPENAF** émet un avis favorable aux extensions de constructions en zone A et N, à la création des STECAL n°2 et 3 en zone A mais exige une réduction de surface du STECAL n°1 selon les modalités prévues dans cet avis (voir à ce sujet l'observation 28).

Réponse de la Municipalité : accord pour réduction de superficie ;

Commentaire du commissaire enquêteur : le responsable du projet St Jean de Chepy s'est prononcé dans le même sens de la réduction à un hectare de la surface du STECAL en indiquant que c'était la demande initiale.

Quant à lui, **le SCoT de la grande région de Grenoble** exprime sa satisfaction à la lecture du projet tout en exprimant deux nécessités d'évolution pour assurer la compatibilité du PLU avec le SCoT :

- l'objectif du PLU avec 780 logements en 12 ans est supérieur à celui du SCoT (504). Si la

compatibilité est assurée, les explications paraissent peu claires notamment s'agissant de la population attendue. Le SCoT attend une clarification et une mise en cohérence des chiffres relatifs à l'enveloppe foncière (repris par l'État qui estime la compatibilité avec le SCoT avérée) ;

- les zones Ui autorisent l'hébergement hôtelier et le SCoT souhaite des ajustements spécialement pour les zones de la Cressonnière et du Peuras.

Réponse de la Municipalité : Accord sur le premier point (clarification). Négatif sur le second, la commune n'ayant pas d'hôtel ne souhaite pas de contraintes sur ce point.

Commentaire du commissaire enquêteur : Il paraît tout à fait juste de ne pas contraindre par trop dans une situation de pénurie en la matière.

Enfin, **l'Etat** formule ses réserves et observations dans sa lettre du 23 janvier 2019 :

**Les réserves :**

- mettre le rapport de présentation à jour avec le PLH 2019-2024 ;

Réponse de la Municipalité : oui sans problème.

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte.

- corriger et compléter le rapport de présentation pour prise en compte des risques naturels, annexer 3 documents cités, modifier en raison de ces risques et comme indiqué les OAP1 et 9, le secteur Paraboot, le STECAL "St Jean de Chépy" et enfin compléter le règlement graphique ainsi que les annexes du PLU ;

Réponse de la Municipalité : la commune ne s'oppose pas à la prise en compte plus complète des risques mais pas à l'adjonction du PPRI Isère aval trop volumineux. L'arrêté sera annexé. Page 171 du rapport de présentation à corriger, l'intégration du guide de traduction des aléas étant réalisée. S'agissant des OAP, la commune marque son accord et fait une proposition sur Chatroux. En revanche, pour le secteur Paraboot, l'incompréhension subsiste. Reste que le tableau de correspondance de 2016 n'ayant pas été appliqué ailleurs, il ne le sera pas ici non plus.

Pour le STECAL de St Jean de Chépy on se réfère à l'avis de la CDPENAF et à sa réponse supra. Enfin quelques ajustements graphiques seront exécutés si possible.

Commentaire du commissaire enquêteur : les réponses sont conformes aux souhaits de l'État hormis dans un cas d'incompréhension qu'il faudra lever mais dont l'importance est réduite. Il paraît aussi trop lourd et relativement inutile de joindre le PPRI intégral.

- faire figurer les périmètres de protection de captage sur le règlement graphique et modifier la page 22 du règlement ainsi que la pièce 5 du PLU ;

Réponse de la Municipalité : Accord.

Commentaire du commissaire enquêteur : Dont acte.

- réduire la taille du STECAL n°1 (voir CDPENAF) et l'encadrer par un règlement spécifique ou une OAP.

Réponse de la Municipalité : la réponse a déjà été donnée, réduction prévue. Incompréhension sur le fait que l'avis de la CDPENAF ne soit pas repris.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réduction de superficie sera faite mais l'incompréhension précitée est légitime.

**Les observations :**

Destinées à améliorer la qualité du dossier, elles sont plus des conseils qui ne s'imposent pas autant que les réserves. J'ai souhaité simplement qu'il me soit indiqué si, globalement, elles seront

appliquées et, dans la négative, observation par observation, les raisons du refus d'en tenir compte. La commune a tenu à répondre point par point malgré tout, gage de sérieux évident.

Les observations reçoivent pour la plupart une réponse positive totalement ou majoritairement. La commune réfute cependant la faiblesse annoncée du réseau cycles, de justifier le projet de déviation de la compétence du département et de surcharger la carte générale du PLU alors qu'une carte des aléas séparée suffit.

Commentaire du commissaire enquêteur : je ne commente pas un ensemble qui est la plupart du temps un accord sur les conseils donnés. Néanmoins le fait que les aléas ne figurent pas sur le document graphique principal du PLU et que ce soit l'État qui préconise ce report est intéressant. Il est évident que tout indiquer sur ces cartes au 1/5000 est impossible mais je me permettrai d'avoir un avis personnel infra.

## **B PERSONNES PRIVEES :**

Au cours des permanences, j'ai reçu 35 personnes. Toutes sauf 7 ont laissé des observations, sur le registre, par lettre ou par courriel. Mais 8 ne sont pas venues aux permanences tout en écrivant leurs observations. Au total, c'est donc 36 lettres ou observations par registre, lettres ou courriels qui ont été reçues. Toutefois, 2 ont écrit deux fois. Les observations par courriel sont au nombre de 8 mais cette faible proportion ne rend pas compte de l'intérêt suscité en consultation par le dossier internet dont il a été beaucoup question au cours des permanences.

15 contributions concernent des demandes de classement en terrain constructible ;

4 concernent des possibilités d'extension ;

9 concernent les Oap (n°2, 4, 5, 7 et 8) ;

7 observations sont diverses et j'évoquerai en sus les observations orales non concrétisées par un écrit ultérieur.

**82%** concernent donc la constructibilité des terrains. Au contraire des avis des PPA, ceux des personnes privées ont souvent une incidence directe sur leur patrimoine. Il importe donc que les communes expliquent leurs décisions avec un maximum de motivation, l'intérêt public étant totalement insuffisant pour convaincre chaque propriétaire. La référence à la situation du terrain avant le projet apparaît comme absolument nécessaire, le retrait d'un terrain des zones constructibles ou même une réduction des possibilités immobilières étant considéré, à juste titre, comme une spoliation si l'on écarte l'intérêt général auquel l'individu n'adhère que s'il n'est pas concerné.

### **1) demandes de constructibilité :**

M. BUISSIERE n°5 souhaite construire sur la parcelle 147 et détruire une construction ancienne sur la parcelle contiguë 342. Il cite son courrier de 2017 et joint une vue aérienne ;

Réponse de la Municipalité : hameau excentré en zone A, risque de glissement, pas de réseaux.

Commentaire du commissaire enquêteur : entouré d'autres constructions, le terrain doit être suffisamment viabilisé. Mais la zone étant en risque de glissement, la commune ne peut prendre la responsabilité de laisser construire (voir toutefois mon paragraphe sur les risques qui concerne d'autres demandeurs). En tout état de cause, les hameaux, en raison du PADD et du SCoT ne sont pas susceptibles d'extensions et une réponse positive créerait un précédent.

M. MILLON n°6 demande la même chose sur la parcelle AT196 qui constitue une dent creuse dans un hameau ;

Réponse de la Municipalité : zone agricole mais surtout zone rouge (PPRI Isère aval).

Commentaire du commissaire enquêteur : même remarque que ci dessus avec cependant un risque différent mais certain.

Mme AULAGNON n°10 soutenue par M. CARENZA n°12 souhaite depuis longtemps construire sur la parcelle AV40. Ce qu'ils exposent est typique du sentiment de frustration engendré par les décisions d'urbanisme. S'il est exact que des constructions ont été autorisées sur leur parcelle puis on été édifiées en bout de leur parcelle avec un chemin d'accès qui leur appartient, il leur est difficile de comprendre qu'eux ne puissent pas construire en bordure de leur chemin privé devenu servitude. Il s'agit d'un cas sur lequel les précisions sur l'historique doivent être précises car si la situation actuelle est explicable, le passé me paraît à tout le moins flou pour ne pas dire plus ;

Réponse de la Municipalité : il y a eu des possibilités antérieures mais actuellement il s'agit d'un hameau excentré (PADD et SCoT ne permettent pas leur extension) en zone A et sans réseaux.

Commentaire du commissaire enquêteur : il est dommage que la commune réponde succinctement a un ensemble de documents montrant un désarroi compréhensible. Les règles issues du SCoT et du PADD ne permettent plus les solutions qui auraient été possibles dans un passé maintenant lointain. On a laissé construire en pleine zone agricole et en créant une servitude sur le terrain de Mme AULAGNON. Comment comprendre qu'elle ne puisse pas utiliser maintenant la dent creuse constituée et son propre chemin. Et pourtant, il n'est plus possible maintenant de corriger ce qui fut une erreur et Mme AULAGNON doit admettre que tout le monde la comprend mais que son terrain n'est plus constructible et que plus personne actuellement n'y peut rien. Il est aussi évident que les STECAL ne sont absolument pas adaptés à sa situation mais bien à celle de St Jean de Chépy. Mme AULAGNON est victime de l'intérêt général qui prévaut en matière d'urbanisme depuis peu.

M. JAVEL-FLORIN n°11 voudrait construire sur 1000m<sup>2</sup> de sa parcelle ZL01 dans une dent creuse ;

Réponse de la Municipalité : terrain situé en zone rouge du PPRI Isère aval.

Commentaire du commissaire enquêteur : le risque étant maximal, il n'est pas possible d'autoriser d'autres constructions que les existantes (voir cependant le paragraphe consacré aux risques naturels).

M. LAURENT PIQUET n°15 expose, photos et argumentation à l'appui, son souhait de construire sur des bâtiments anciennement agricoles qui ne le seront plus . Ces bâtiments apparaissent en effet dignes de changement de destination, beaucoup plus d'ailleurs que les constructions souvent insipides actuelles ;

Réponse de la Municipalité : zone rouge du PPRI. Inconstructible.

Le même M. LAURENT PIQUET formule une demande n°16 d'extension de son habitation avec piscine sur la parcelle AS431 ;

Réponse de la Municipalité : le règlement l'autorise.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est négative pour le changement de destination en raison du PPRI et du risque (voir paragraphe spécifique). C'est dommage car il s'agit de bâtiments de grande qualité qui permettraient des logements d'une apparence bien plus cossue que ce que l'on construit souvent en neuf.

En revanche, l'extension et notamment la piscine sont possibles puisque n'amenant pas une population nouvelle en zone de risque.

Mme. TREILLARD n°17 demande le classement en zone UC des parcelles AK89 d'abord puis AB125, 128 et AL690 ;

Réponse de la Municipalité : AB 125 et 128 non trouvées. AK89 et AL690 zone boisée déjà classée en zone AU antérieurement.

Commentaire du commissaire enquêteur : dès lors que les parcelles (du moins celles trouvées) étaient déjà inconstructibles et que le volume actuel de terrain constructible est très suffisant, il n'est pas judicieux d'étendre la zone UC. Toutefois, les parcelles ayant été promises à la construction antérieurement, il est possible ultérieurement de revenir à la constructibilité dans le futur.

M. BONNETON et TARDY n°19 demandent à nouveau la constructibilité de la parcelle AT364 ;

Réponse de la Municipalité : il y a désaccord sur le numéro de la parcelle (AT423 pour la commune). Il s'agit d'une coupure entre zones urbaines qu'il convient de conserver.

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte pour l'instant.

M. SAUVAGE et Mme STOESEL n°22 propriétaires de parcelles AR 836,838 et 840 situées en zone d'éboulement G2 demandent si la partie constructible ne pourrait pas être augmentée ;

Réponse de la Municipalité : trop tard pour contester les risques, la zone UA ne serait pas plus favorable. Une partie est constructible en cohérence avec la zone.

Commentaire du commissaire enquêteur : certes cette partie de zone rouge apparaît comme bizarre mais la commune se doit d'appliquer le plan de risques.

Pour M. GOUY n°25, Me HEINRICH dépose une sorte de mémoire introductif d'instance très documenté auquel il paraît nécessaire de répondre avec précision. Il estime que les parcelles F1099, 1180, 1183, 1184, 1185 et 1313 doivent être classées en terrain constructible et, au delà, que le hameau dans son intégralité doit être classé en zone UD (voire éventuellement UDa) ;

Réponse de la Municipalité : historiquement classé en N, pas de réseaux, SCoT et PADD excluent les constructions dans le hameaux. Permis déjà refusé et saisine du TA et Cour d'appel ayant abouti à un rejet de la requête.

Commentaire du commissaire enquêteur : s'il s'agit bien d'une dent creuse et cela ne poserait pas de problème en centre ville. Les zones constructibles en continuité de voies sont assez éloignées et ne peuvent servir de comparaison avec un hameau. Enfin, il me serait très difficile de contredire une décision de justice définitive.

M. FREMAUX n°26 me renouvelle une demande en mairie d'un même classement constructible pour les parcelles A2 101, 103, 104 et 105 pour lesquelles il a subi un défaut d'information antérieur ;

Réponse de la Municipalité : terrains classés en zone naturelle en 2005, hors enveloppe urbaine (SCoT et PADD).

Commentaire du commissaire enquêteur : il est dommage pour M. FREMAUX qu'il n'ait pas été informé en 2005 alors que des constructions voisinent son terrain. Néanmoins, on se trouve véritablement dans une zone N difficilement contestable.

L'indivision BOUVEROT n°29, même demande pour la parcelle F833 ;

Réponse de la Municipalité : même réponse que précédemment.

Commentaire du commissaire enquêteur : même conclusion que la précédente.

Mme JOLIVOT n°30 même demande pour la parcelle n° 268 selon plan joint ;

Réponse de la Municipalité : même réponse que précédemment.

Commentaire du commissaire enquêteur : même conclusion que la précédente.

Mme CHAPEL Denise n°31 même demande pour une parcelle 246 que je n'ai pas pu situer .

Réponse de la Municipalité : possibilités de construction existant.

Commentaire du commissaire enquêteur : donc réponse favorable.

### **2 demandes limitées à des extensions :**

M. FOUILLET Guillaume n°1 demande ses possibilités d'extension sur la parcelle n°95 qu'il occupe ;

Réponse de la Municipalité : extensions possibles.

Commentaire du commissaire enquêteur : donc avis favorable.

M. ZABATTA n°7 souhaite des informations sur sa parcelle ZH93 classée Aco pour des extensions prévues ;

Réponse de la Municipalité : demande située en zone rouge donc inconstructibilité.

Commentaire du commissaire enquêteur : certes les travaux ne doivent pas conduire à une augmentation de la population pour des raisons évidentes. Des modifications sont possibles si tel n'est pas le cas mais ceci doit être examiné en fonction du projet.

M. JACQUEMIER n°18 et 35 demande une surélévation de sa maison ;

Réponse de la Municipalité : le règlement prévoyant une hauteur maximum de 8,5m il faut prévoir une dérogation afin d'adapter la hauteur en zones A et N.

Commentaire du commissaire enquêteur : avis favorable donc, ce qui va dans le sens de la densification souhaitée.

M. BOULLLOUD n°24 demande une possibilité d'extension sur ses parcelles AS356 et 402.

Réponse de la Municipalité : extension possible.

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte.

### **3 demandes concernant les OAP :**

Ces demandes concernent 5 OAP et constituent des critiques, des demandes d'information et de concertation. Comme on l'a dit, ces OAP sont équitablement réparties dans les zones constructibles.

**OAP n°2** : M. COUTURIER n°8 est en opposition totale à toute possibilité d'utiliser son terrain de son vivant. Il critique sévèrement l'élargissement du chemin existant.

Réponse de la Municipalité : c'est plus une dent creuse qu'un "poumon vert". Tout justifie que ce terrain soit construit selon des densités prévues. Si l'acquisition des terrains pose problème et que M. COUTURIER ne veut pas construire, il existe une possibilité d'expropriation.

Commentaire du commissaire enquêteur : certes, M. COUTURIER reste propriétaire de son terrain. Parler d'expropriation est un peu hâtif puisqu'il faut que le projet passe le cap de la DUP et de l'arrêté de cessibilité, ce qui n'est pas évident. En fait, il ne faut pas rompre le contact avec ce propriétaire qui veut seulement jouir de sa retraite au calme.

M.PENON n°9 et, oralement, l'indivision JULLIARD, ne sont pas d'accord pour cet élargissement qui concerne leurs propriétés (problème de citerne pour les derniers) ;

Réponse de la Municipalité : même argumentation que précédemment.

Commentaire du commissaire enquêteur : il s'agit là pour les deux intervenants de terrains longeant une voie obligatoirement à élargir en raison d'un programme de construction engagé et avant même que l'OAP n'existe. La gêne ne devrait pas être



excessive mais ces riverains doivent être rassurés. Et au cas particulier, une DUP sera nécessaire si les intéressés ne sont pas vendeurs, comme on peut le prévoir.

**OAP n°7 :** M.PUTINIER n°3 met en garde en joignant des documents contre des impossibilités de construction dans la zone où il réside, documents officiels joints. M. FONLLADOSA n°33 n'émet pas d'objection majeure de principe mais souhaite pouvoir discuter divers points énumérés ;

Réponse de la Municipalité : M. PUTINIER : la commune pense avoir tenu compte de cette servitude de vue avec une trame de protection paysagère. L'élaboration du PLU ne devait pas tenir compte de ces informations d'ordre privé. Actuellement, c'est inconstructible et la commune promet d'engager les discussions lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation.

M. FONLLADOSA : l'entrée actuelle ne peut être conservée au contraire de la plupart des autres bâtiments. La place du parking est difficilement transférable.

Commentaire du commissaire enquêteur : lors de la remise du PV de synthèse, une brève discussion s'est engagée sur l'opposabilité d'une pièce privée à la commune. Cette constitution de servitude ayant été publiée à la conservation des hypothèques, elle est intégralement opposable au tiers, dont la commune.

M. PUTINIER peut rester serein, il se trouve en hauteur, la discussion n'est pas engagée et sa servitude devra être respectée.

M. FONLLADOSA ; la discussion avec la commune a démarré mais il est clair que l'accord n'est pas effectif sur la grange, l'entrée et le parking. Si les propriétaires restent maîtres pour l'instant, manifestement, la commune entend travailler avec eux.

**OAP n°8 :** C'est la plus sensible et concerne l'ex IME. Mme GUICHARD, M. GONCALVES n°32, M. PICARD WOLFF n°23 et M. CHESSA n°13 crient l'accès prévu pour des raisons de sécurité mais aussi de destruction d'environnement. Des alternatives sont proposées. GB PROMOTIONS n°36 (MM.GINESTET et BARONE) approuvent l'idée de conserver l'ancien règlement mais se trouvent en situation différente puisque propriétaires possibles et demandeurs de permis de construire. Ils se plaignent d'une absence de discussion. Ils estiment l'accord possible et formulent diverses propositions qu'ils aimeraient discuter. Il s'agit manifestement d'un dossier brûlant nécessitant des développements explicatifs.

Réponse de la Municipalité : l'accès prévu à ce site est le plus pertinent mais on conçoit qu'il soit mal accepté par les riverains. L'accès préconisé par M. CHESSA n'est pas suffisamment sécurisé.

Réponse particulière à GB PROMOTION : accès actuellement trop étroit, mur de pierre de 10m, loi SRU impose des logements sociaux d'où 25% prévus par le règlement si plus de 4 logements. Le permis de construire a été refusé le 21/9/2018 pour les raisons d'accès et de production de logements sociaux.

Commentaire du commissaire enquêteur : il importe qu'un projet finisse par être retenu sur cette zone pour qu'enfin les locaux de l'ex-IME deviennent utiles.

Comme de coutume, lorsque des logements sociaux sont prévus, le voisinage s'émeut, craignant les troubles en assimilant logements sociaux et grands ensembles, ce qui n'est pas le cas. En tout état de cause, il appartient à la commune de décider des proportions à respecter en fonction des obligations en la matière.

Je n'ai pas eu de contact avec le propriétaire de l'IME et ignore donc s'il veut vendre. Il semble toutefois qu'un compromis ait été signé avec GB PROMOTION qui devient alors un partenaire important même si des procédures sont en cours.

Il m'apparaît également que la contestation est forte et que l'on omet de parler environnement dans ce cas alors que Mme GUICHARD a fourni des photos montrant des



arbres magnifiques qui seraient détruits par l'accès. Je comprends mal ce manque d'intérêt alors que par ailleurs de simples haies sont protégées.

Le problème le plus important est l'accès. Diverses études m'ont été montrées qui démontrent que la seule possibilité d'accès est celui faisant l'objet de l'ER n°11. Pour l'instant, il me paraît prématuré de décider en l'état que le seul chemin possible est celui-là. Des procédures en cours bloquent le projet qui cependant devient urgent si l'on ne veut pas que l'IME devienne une ruine. A ce stade du rapport, je suis persuadé que l'OAP n'a pas été suffisamment expliquée au contraire de l'ensemble du PLU.

**OAP n°4 et 5:** M. LARDIERE et Mme BOUILLET n°21 ont déjà prévenu de l'insuffisance du chemin du Salamot encore plus en prévision de l'importance du peuplement prévu par les OAP précitées. Ils font diverses propositions a priori dignes d'intérêt.

Réponse de la Municipalité : l'insuffisance du chemin du Salamot est actée mais comme on ne peut actuellement prévoir d'ER, il n'est possible que de préciser dans les OAP une analyse plus fine du problème.

Commentaire du commissaire enquêteur : mais alors, pourquoi ne pas avoir prévu les ER dans l'OAP. En fait, l'observation de M. LARDIERE et Mme BOUILLET fera l'objet d'une attention particulière par rapport à l'état initial des OAP. Mais il ne s'agit pas d'une modification du PLU.

#### **4) observations diverses :**

Au nombre de 7, ces observations sont de nature très différente.

M. LOLLINI (qui est venu accompagné de M. BEAL) n°2 s'intéresse au problème des zones commerciales et met en cause un défaut de coordination avec le Pays Voironnais, voire le SCoT ne permettant pas à la commune d'exprimer le réel besoin. Il est le seul à citer les ZACOM 1, 2 et 3.

Réponse de la Municipalité : la compatibilité du SCoT et du PLU est à sens unique et l'observation apparaît peu claire.

Commentaire du commissaire enquêteur : Il n'est pas répondu sur les Zacom. Je n'ai pas plus compris ce que souhaitait M. LOLLINI. Il faudra qu'il en discute techniquement et plus précisément avec la municipalité.

Mme. FUCHS n°4 évoque le passage avec l'age de l'individuel au collectif notamment haut de gamme sur lequel il semble que la commune n'ait rien prévu.

Réponse de la Municipalité : selon la commune, si le besoin existe vraiment, les promoteurs s'adapteront et offriront les gammes et produits demandés.

Commentaire du commissaire enquêteur : Mme FUCHS est en manque de renseignements sur les programmes immobiliers. Malheureusement, le PLU ne peut rien pour elle. Le service de l'urbanisme se tient à sa disposition pour une information comme elle le souhaite.

M. FLAUS n°14 demande une modification de zonage sur sa parcelle n°AM174 (voire 173). Argumentation juridique à l'appui, il demande la suppression de la protection paysagère retenue qui ne correspond pas à la réalité.

Réponse de la Municipalité : pour la commune il manque surtout une phrase à ajouter au règlement afin de protéger au moins 80% des surfaces paysagées. Toutes surfaces sont susceptibles d'être paysagées.

Commentaire du commissaire enquêteur : il me semble que les protections paysagères

ne sont pas toujours judicieuses. Il s'agit de nouveautés qui sont encore mal maîtrisées. S'agissant d'un terrain clos, le propriétaire doit rester maître de son environnement (à défaut de rester maître du terrain), surtout s'il est clos par des murs. Je considère l'argumentation de M. FLAUS comme fondée et approuve sa demande.

M. LEMONNIER n°20, au nom du CEVC approuve partiellement le PLU en demandant une attention spéciale pour l'eau mais surtout critique l'insuffisance des modes doux. Pas de pistes cyclables et peu de trottoirs. Il propose des solutions.

Réponse de la Municipalité : la commune prend note.

Commentaire du commissaire enquêteur : problème déjà évoqué et cette insuffisance "cyclable" possible de TULLINS est bien une préoccupation de la municipalité.

M. PALLA n°27 admet le corridor écologique qui a été tracé sur sa parcelle 354 mais pas du tout le retour le long de la route, passage impossible pour la faune.

Réponse de la Municipalité : réponse positive.

Commentaire du commissaire enquêteur : Dont acte, à supprimer.

M. DE VAUJANY n°28 pour ST JEAN DE CHEPY a joint un document montrant que la surface du STECAL prévu doit bien être d'un hectare et pas plus. La transcription au PLU d'une surface supérieure est une erreur.

Réponse de la Municipalité : réduction de surface à opérer. Plans fournis.

Commentaire du commissaire enquêteur : ceci répond à la demande de l'Etat concernat le STECAL n°1.

L'APRR AREA n°34 par Mme SEGUY, responsable du foncier, demande un nombre de corrections et améliorations important destiné à une bonne gestion de l'autoroute. La société avait déjà fait ses observations antérieurement. N'auraient elles donc pas été retenues ?

Réponse de la Municipalité : la commune admet la quasi totalité des demandes de l'AREA. La commune n'a pas reçu le plan du DPAC.

Commentaire du commissaire enquêteur : l'AREA aurait été bien inspirée de se manifester avant. Dont acte pour le reste.

D'autres personnes se sont manifestées oralement : M. SOULLIER Guy contestant (comme la chambre d'agriculture) le classement en Aco de toute la partie sud de la zone industrielle et le classement dans cette même zone de ses serres. Ms et Mmes VEYRET et SANTI, MORESCHI, DARD, CORNU EMIEUX et MOUCHE n'ont pas réellement contesté quoi que ce soit et n'ont pas donné suite à leur visite. Un visiteur a laissé des plans de parcelles à "Maubec" que je remets à la mairie pour restitution éventuelle.

Réponse de la Municipalité : pas de réponse sur ces points.

Commentaire du commissaire enquêteur : ceci n'était cité que pour mémoire

##### **5) observations du commissaire enquêteur :**

Mon examen personnel du dossier et l'écoute des responsables municipaux autant que des administrés m'amène à quelques observations complémentaires.

La traduction graphique du PLU montre à la première lecture un équilibre très soigné des zones. Une zone naturelle sur les coteaux a son pendant purement agricole quasi identique en surface dans la plaine. Très centrée, la zone constructible forme le cœur du PLU. Il n'existe pratiquement pas de mini zones donnant l'impression que l'on aurait voulu contenter l'un ou l'autre. Les espaces réservés sont peu nombreux et à l'utilisation bien prévue. Les OAP sont judicieusement distribuées. Bref, le

PLU apparaît bien dimensionné et intelligent. Ce satisfecit visuel se heurte aux nécessités de l'enquête dont la première est de renseigner le public. Comme d'habitude, les numéros de parcelles ne figurent pas sur le plan et ne permettent pas de situer la parcelle de l'administré. Plus encore et moins habituel, les voies ne sont pas visibles (hormis celle de chemin de fer) et situer une propriété devient compliqué. De plus, les périmètres de protection (captages ou monuments historiques) ne figurent pas et la carte des zones à risques n'est pas superposée. Même les lieux-dits ne sont pas mentionnés. Bref encore une fois, bien adapté à l'usage des techniciens de l'urbanisme et donc au personnel municipal, le document ne l'est absolument pas pour l'enquête publique et je le déplore en n'ignorant pas la difficulté grandissante -avec les couches toujours plus nombreuses inhérentes à une réglementation pléthorique- pour donner satisfaction aux commissaires enquêteurs. Tout ceci est peut être mineur mais répétitif et gênant lorsque l'on ne peut pas renseigner correctement le visiteur.

Par ailleurs, les questions soulevées tiennent essentiellement à :

- la zone rouge des plans de prévention des risques, spécialement le PPRI Isère aval. Il est évident que la commune ne peut autoriser de constructions nouvelles sur ces zones, les exemples d'inondations ces dernières années le démontrent. Ces plans, qui ont fait l'objet d'enquêtes publiques n'ont pas été contestés et la commune -qui n'en n'est pas le maître d'œuvre- se doit de les appliquer. Le commissaire enquêteur ne peut qu'approuver. Cependant des contre expertises sont toujours possibles et la contestation, spécialement en groupe, peut s'exercer en dehors de l'enquête publique. A noter que , même en zone rouge, des extensions de certains types sont toutefois possibles ;
- le problème des dents creuses est souvent évoqué. En ville et notamment lorsque les réseaux le permettent, combler ces dents creuses paraît de bonne administration. Cela participe aussi à la densification recherchée actuellement. Quand ces dents creuses se situent en hameau, ce devrait être la même chose sachant que le SCoT ne l'exclut pas. Cependant, bien des communes considèrent que l'extension du comblement des dents creuses ne doit pas concerner les hameaux. Tant que ce principe est respecté sans dérogation, et c'est le cas de TULLINS, le commissaire enquêteur ne peut aussi qu'approuver une politique générale de maintien des hameaux en l'état.

fait à Tèche le 24 mai 2019  
le commissaire enquêteur

  
Guy POTELLE

République Française

Département de l'Isère

Commune de TULLINS

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE TULLINS  
(du 25 mars au 26 avril 2018)**

Ordonnance de désignation du commissaire enquêteur  
du 15 février 2019 dossier E1900027/38

**CONCLUSIONS MOTIVEES  
(DOCUMENT N°2)**

## CONCLUSIONS PERSONNELLES ET MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Comme d'habitude, les remarques générales qui permettent aux PLU d'évoluer émanent des personnes publiques. Une seule remarque de ce type émane d'une personne privée et encore, il s'agit d'une association environnementale, la seule qui se soit prononcée. Toutes les observations concernent la situation d'une ou plusieurs parcelles et, pour la grande majorité (82%) la constructibilité de ces parcelles.

A l'issue d'une enquête qui s'est déroulée dans le calme, avec une affluence réduite par rapport à la population, le constat est donc toujours le même, l'intérêt général ne résiste pas aux intérêts particuliers mais quoi de plus naturel. Il n'est pas moins vrai en effet que c'est aussi à l'enquête publique de vérifier que les administrés ne se trouvent pas en situation anormale vis à vis du projet. On peut dire que ce dernier a été construit rationnellement.

En effet, élaboré en plus de 3 ans, le projet a fait l'objet d'une concertation étendue et force est de constater que les participants, élus, administratifs et concepteurs techniques le connaissent parfaitement et ce n'est pas le moindre des avantages rencontrés en cours d'enquête.

- le dossier est clair même si l'on peut regretter, sans qu'il y ait de solution, un volume conséquent malgré de réels efforts pour résumer ;
- il n'est absolument pas critiqué par les administrés hormis pour leur propres parcelles ;
- la commune accepte un grand nombre de modifications proposées par les personnes publiques et se montre à l'écoute des particuliers ;
- le projet intègre maintenant tous les textes les plus récents et constitue ainsi un outil moderne et précis ;
- il respecte les orientations de développement durable en réalisant des économies de foncier à artificialiser reconnues par les acteurs publics ;
- il respecte également les équilibres agricole, forestier, naturel et paysager ;
- le zonage est clair et ne comprend pas de zones réduites induisant à tout le moins des compromis ;
- les emplacements réservés sont peu nombreux, justifiés et non contestés ;
- les OAP ont été judicieusement réparties pour un développement harmonieux du centre ville .

Les inconvénients ont été signalés dans le rapport mais rappelons que :

- la carte principale du PLU en deux parties au 1/5000 a causé des difficultés en cours de permanence. Pas de numéros de parcelles (ce que l'on peut comprendre) mais pas de sections cadastrales, pas de lieux dits, pas de voies dessinées et visibles, pas de superposition des périmètres de protection ni des aléas. Pour cette enquête, la critique n'a plus lieu d'être mais il faudra bien que des solutions, notamment de calques à superposer, permettent de renseigner correctement si l'on ne veut pas, avec les mesures nouvelles qui s'ajoutent toujours, que les maîtres d'ouvrage soient accusés de flou volontaire ;
- en raison de la difficulté pour situer les parcelles, je n'ai pas pu répondre à des questions touchant entre autres aux zones à risque important ;
- les administrés comprennent mal que le comblement des dents creuses ne soit pas étendu aux hameaux ;
- les questions paysagères sont mal comprises et viennent encore réduire les prérogatives des propriétaires.

Mais ces inconvénients peu nombreux et qui ne concernent que mon embarras en cours d'enquête n'ont -et de loin- pas la même importance que les avantages du projet listés ci-dessus.

Dès lors que les avantages sont très nettement supérieurs aux quelques inconvénients j'émet **un avis favorable** au projet de révision du PLU de TULLINS en tenant compte toutefois de ce qui suit :

- la suite prévue par la commune aux observations des personnes publiques et privées à laquelle j'ai donné un accord dans mes commentaires doit être intégrée aux documents à approuver ;
- il conviendra de vérifier ou compléter la traduction de la carte des aléas de 2011 en tant que de besoin;
- j'ai beaucoup hésité à être réservé sur les accès à IOAP n°8 qui est pourtant la plus urgente à réaliser. La concertation est difficile dans cette opération dès lors qu'un permis de construire a été refusé et que la justice est saisie. Dans le cadre d'une enquête publique, les responsabilités des parties ne peuvent être définies avec précision mais, même le jugement ne résoudra rien d'autre que le conflit et ne dira pas ce qui est le meilleur pour cette zone. Les contestations sont un peu trop nombreuses pour que le projet ne fasse pas l'objet d'une attention complémentaire. L'accès unique tel qu'il est tracé est particulièrement gênant pour le voisinage et pour un environnement boisé de qualité. Cependant, tout le monde a intérêt à ce que le bâtiment soit réhabilité et bien entouré. Les règles, notamment légales de mixité sociale, doivent être déterminées par la commune et c'est bien le promoteur qui devra s'y adapter, quitte effectivement à ce que l'on se trouve dans une impossibilité comme l'indique GB PROMOTION.

De deux choses l'une, ou bien l'accès prévu est le seul possible ne serait ce que pour le chantier et ensuite pour le ramassage des déchets ou alors l'une des solutions préconisées par les intervenants reste envisageable. Mais dans tous les cas, une concertation plus précise avec les intervenants cités (et d'autres de ce secteur de centre ville mais aussi le propriétaire et probablement un représentant de l'Architecte des bâtiments de France) est nécessaire.

Émettre une réserve aurait été exagéré en raison du blocage de l'ensemble de l'opération. J'émet donc une recommandation forte d'une concertation suivie avec les personnes concernées, sans exclusive, afin de définir comment il sera possible de permettre une solution à ce problème déjà ancien et qui présente des risques importants pour la population environnante.

- s'agissant de l'OAP n°4 et 5, l'observation de M. LARDIERE et Mme BOUILLET dont la commune a constaté la pertinence m'a également intéressée. Il serait je pense rentable que leurs observations documentées et montrant une bonne connaissance du terrain soient utilisées pour la réalisation des OAP en cause ;
- J'estime enfin la demande de M. FLAUS sur la suppression de la protection paysagère le concernant légitime. Cette question n'ayant qu'une importance relative pour la commune comme pour lui, je recommande la suppression de cette protection paysagère en milieu fermé

En tout état de cause, je considère le projet de révision du PLU de TULLINS comme très sérieux et de grande qualité, c'est pourquoi mon approbation est sans réserve.

fait à Tèche le 24 mai 2019  
le commissaire enquêteur

Guy POTELLE