

Modification n°1 du PLU de la Buisse

Tableau de synthèse des réponses au rapport du commissaire enquêteur

N°	Observation	Remarque du commissaire enquêteur	Réponse de la mairie
RO 1	Question de l'entretien de la voie privée pour accès au Pré Rambaud	Cette question est hors du champ de l'enquête.	Cette question est hors du champ de la procédure.
RO2	Les propriétaires de la parcelle AH 213 du Gros Bois demandent que la parcelle, qui a été classée comme inconstructible lors de la révision du PLU, soit reclassée.	Un déclassement de la parcelle n'est pas prévu dans les objets de la présente procédure. Cette demande est hors du champ de l'enquête.	Cette demande est hors du champ de la procédure.
RO3	Demande d'augmenter les surfaces d'espaces verts en zone UD de 40% à 60% de la surface des terrains, que les distances entre les limites du terrain et les constructions soient plus grandes, que la hauteur des constructions soit limitée à 7 mètres et non à 8,50 mètres.	Le commissaire enquêteur rappelle les modifications apportées dans le règlement de la zone UD en matière de prospect, de hauteur et de surfaces végétales minimum exigées. Il considère que les modifications apportées dans les articles UD7 et UD13 vont partiellement dans le sens de la demande.	<p>Les demandes font échos aux modifications apportées au règlement de la zone UD prévues dans la procédure en cours.</p> <p>La modification prévoit déjà une surface minimale végétale de 60%. En matière de prospect, les règles modifiées proposées sont plus exigeantes en matière de retrait que le PLU opposable actuellement. Afin de ne pas réduire de manière trop forte les droits à construire en zone UD, dans une logique de consommation raisonnée des terrains, il n'est pas souhaitable d'exiger des distances plus grandes que celles proposées dans la modification.</p> <p>Concernant les hauteurs, alors que les droits à construire sont d'avantage contraint en matière d'emprise au sol par la modification concernée, il est important de ne pas réduire les possibilités de construction en hauteur (combles aménageables tout au plus). Par ailleurs, il n'y a pas de motivation justifiant une réduction des hauteurs.</p>
RO4	Rejoint les observations déposées par mail (M5).	Voir la demande effectuée par mail.	Voir réponse apportée à l'observation M5.
RO5	Rappel de la demande effectuée par mail	Voir demande effectuée par mail (M2).	Voir réponse apportée à l'observation M2.

	(M2) de réduction des hauteurs des clôtures en zone UD à 1,60 mètre.		
M1	Propose, en zone UD, la mise en place de clôtures grillagées seules, sans muret ou murs bahut, limitées à 1,60 mètres.	Le commissaire enquêteur rappelle les dispositions proposées par la procédure de modification en matière de clôture.	La modification a pour but de permettre la réalisation de murs bahut pour les raisons exprimées dans la pièce A1 du dossier de modification « Complément au rapport de présentation ». Afin de limiter les impacts paysagers et la qualité des espaces publics, les murs bahut ont été drastiquement limités en hauteur à 0.25 mètre de haut en limite séparative et 0.45 mètre en limite de référence. La commune considère que cette solution répond au besoin de renforcer les systèmes de clôture tout en limitant leur impact paysager. La proposition sera donc maintenue. Concernant la hauteur totale des clôtures, il convient de rappeler que c'est la hauteur totale du dispositif de clôture qui est autorisé à 2 mètres est un maximum. Il est possible de réaliser des haies plus basses. Les clôtures devant être composées de haie vive, ce dispositif limitera l'impact paysager des futures clôtures.
	Demande que la parcelle AI4 soit classée en zone naturelle et que les parcelles AI 17, 39, 40, 44, 46, 48 soient maintenues en zone naturelle.	Le commissaire enquêteur précise la situation des terrains mentionnés classés actuellement en zone A. Il rappelle que la procédure en cours est une modification dont les objets ne sont pas la modification du zonage de la commune. Ce type d'évolution relève d'une procédure de révision.	Cette demande est hors du champ de la procédure. La situation des terrains mentionnés pourra être étudiée lors d'une future révision du PLU.
M2	Demande de limiter la hauteur des grillages à 1.60 mètres. De supprimer la possibilité de créer des murs bahut ou à défaut	Cette observation rejoint partiellement la demande précédente. Le commissaire enquêteur rappelle les	Concernant la position de la commune sur la suppression de la proposition des murs bahut, voir réponse précédente.

	d'interdire la pose de palissades ou brise-vue en limites séparatives et en limites de références afin de garder un caractère rural et paysager à la zone UD.	dispositions prévues en matière de clôture dans le cadre de la présente modification. Le commissaire enquêteur, à l'appui d'un document photographique fait part de problématiques existantes de clôtures ne respectant pas les dispositions du règlement.	Concernant la demande d'interdiction de brise-vue et palissade, il convient de rappeler ici que ces dispositifs ne font pas partie de ceux autorisés et strictement énumérés dans le règlement. Ces dispositifs sont donc interdits dans la rédaction actuelle et dans celle proposée. Enfin, concernant la problématique soulevée par le commissaire enquêteur, elle relève de pratiques ne respectant pas le règlement du PLU mais pas des règles définies ni proposées dans la présente modification.
M3	Remarques de personne exprimant leur satisfaction à l'égard des modifications proposées.	Sans observation.	La commune prend note de cet avis positif.
M4	Courriel du Comité Ecologique Voiron Chartreuse. Exprime sa satisfaction face aux solutions proposées pour permettre le passage de la petite faune à travers les murs bahut. Elle rappelle que les projets de murs doivent spécifier la hauteur des clôtures et que les dispositions prises dans le règlement doivent être suivies d'effets.	Le commissaire enquêteur rappelle les dispositions règlementaires proposées dont il est fait ici référence.	La commune prend note de cet avis positif. Elle précise également que les points relatifs aux informations transmises par les pétitionnaires et les effets du règlement relève de l'application de celui-ci et non de sa rédaction.
M5	Regrette la modification du phasage de l'OAP de Chantabot. Demande de remettre en place le délai initial ou d'affirmer un délai minimal et maximal d'urbanisation, soit entre 5 et 7 ans.	Le commissaire rappelle le contenu de la modification de phasage.	La modification du phasage répond à des enjeux opérationnels. La commune ne peut répondre favorablement à cette demande qui ne présente pas de justification précise.
	Proposition de correction d'une erreur de rédaction et d'une erreur graphique concernant l'article UD7 concerné par la modification en cours.		La commune intégrera les corrections proposées dans le cadre de l'approbation de la modification.

Envoyé en préfecture le 26/12/2017

Reçu en préfecture le 26/12/2017

Affiché le



ID : 038-213800618-20171221-D2017_66-DE