

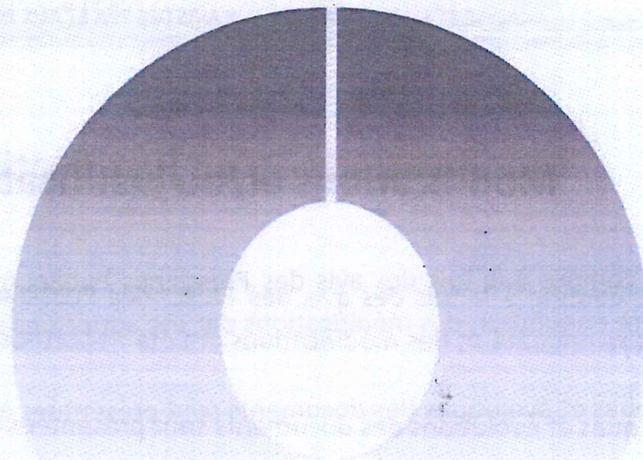


## Plan Local d'Urbanisme

ANNEXE A LA DELIBERATION D'APPROBATION

*Prise en compte des remarques et  
justifications*

FEVRIER 2020



Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal du 25/02/2020 approuvant le  
PLU de la commune de Saint-Just-de-Claix

Monsieur Le Maire,  
Joël O'Baton



## Modifications et/ou justifications apportées au projet de PLU arrêté à approuver

Pour tenir compte à la fois des avis des Personnes Publiques Associées, des observations transmises lors de l'enquête publique et des conclusions du Commissaire enquêteur, des modifications ont été apportées au projet de PLU arrêté.

Les remarques et évolutions des documents sont présentées ci-après :

1. LES REMARQUES AYANT ENTRAÎNÉ DES MODIFICATIONS ENTRAÎNANT UNE ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE.....	3
2. LES REMARQUES PERMETTANT DE METTRE À JOUR OU APPORTER DES PRÉCISIONS SANS INCIDENCE RÉGLEMENTAIRE .....	6
3. LES REMARQUES NON RETENUES OU N'ENTRAÎNANT PAS DE MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU .....	11
4. LES REMARQUES NON RETENUES OU N'ENTRAÎNANT PAS DE MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU .....	13



## 1. LES REMARQUES AYANT ENTRAÎNÉ DES MODIFICATIONS ENTRAÎNANT UNE ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE

	Sujet	Remarques / Demandes	Auteurs de la demande	Modifications/ justifications	Pièces modifiées
1.1	Plan de zonage / risques	(...) au lieu-dit « le Vieux village », un bâti isolé situé en zone d'aléa G2a a été classé en zone constructible Bg, alors qu'il aurait dû être classé en zone RG. Il conviendrait de corriger cet élément et de vérifier la traduction opérée pour l'ensemble des aléas G2a,b,c,d et G3a,b,c,d.	Etat	Suite à cette remarque, le bureau d'études techniques en charge du traitement de la thématique des risques dans les pièces du PLU a vérifié l'ensemble de ces traductions et a opéré les changements sur le plan de zonage sur le « vieux village ».	Plan de zonage
1.2	Plan de zonage / EBC	Votre PLU identifie plusieurs secteurs classés en EBC. Toutefois nous ne souhaitons pas que les parcelles supports de plantations de noyers soient grevées d'une interdiction de changement d'affectation (...) nous vous demandons de déclasser des EBC la parcelle 260.	Chambre d'agriculture	Le classement en EBC est retiré de la parcelle 260	Plan de zonage
1.3	Plan de zonage / classement	Demande de classer les parcelles D 846 et D848 en zone constructible justifiée par la localisation des ces terrains dans un secteur déjà urbanisé,	Observation n°6 - FOLLUT Armand	Ces parcelles ne présentent pas d'enjeux, elles sont reclassées en zone constructible.	Plan de zonage
1.4	Règlement zone Ui	La commune affiche sans son PADD la volonté de renforcer l'offre commerciale de son centre-bourg et l'implantation en zone industrielle de commerces et services destinés à une clientèle professionnelle. La zone industrielle « Les Loyes » est identifiée comme espace économique dédiée aux activités industrielles mais n'est pas fléchée par le SCoT en tant que ZACOM. Il conviendrait donc dans le règlement écrit, chapitre « occupations ou utilisations du sols interdites » de ne pas autoriser en secteur Ui le commerce et les activités compatibles avec l'habitat dans la zone des Loyes.	Etat SCOT	Il est ajouté au règlement un paragraphe 1.3 qui stipule : « Disposition supplémentaire spécifique pour la zone Ui des Loyes : sont interdits le commerce et les activités compatibles avec l'habitat »	Règlement page 94
1.5	Règlement zone Ui	« 1.2 Dispositions concernant les secteurs Ui en dehors des zones de risques », il est conseillé d'ajouter l'interdiction d'hébergements hôteliers.	Etat SCOT	Le règlement est modifié tel que : « Sont interdits : (...) 3- Les hébergements hôteliers. Toutefois pour la zone Ui Espace Royans ils pourront être autorisés en fonction du projet. »	Règlement page 93
1.6	Règlement zone Ui	Afin d'éviter le développement de nouvelles voies connectées aux RD, il est demandé d'inscrire dans le règlement des zones Ui et AU1, la nécessité de mutualiser les accès sur les RD afin d'en réduire le nombre et de privilégier les dessertes par les voies secondaires lorsqu'elles existent.	Conseil départemental	Les articles 3.2 concernant les accès pour le règlement des zones Ui et AU1 sont complétés.	Règlement aux pages 96 et 116
1.7	Règlement zone Ui	Paragraphe 2.2. En secteur Ui, il peut être indiqué que les activités artisanales et industrielles sont autorisées.	Etat	Le paragraphe 2.2 est complété de l'autorisation des activités artisanales et industrielles	Règlement page 95

	Sujet	Remarques / Demandes	Auteurs de la demande	Modifications/ justifications	Pièces modifiées
1.8	Règlement zone Ui	Paragraphe 3.3.2 pour les secteurs Ui, la mention « la création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile pourra être soumise aux conditions suivantes » peut être remplacée par (...) est soumise aux conditions suivantes.  L'article 3.3.2 impose une largeur minimale d'emprise et de chaussée pour les nouvelles voies publiques ou privées créées en zone Ui. Ces largeurs minimales ne correspondent pas aux gabarits des voies existantes sur la zone et semblent surdimensionnées. Nous vous demandons de supprimer ces dispositions	Etat  SMVIC	Le paragraphe 3.3.2 est supprimé	Règlement page 96
1.9	Règlement zone U	« les divisions parcellaire ou les constructions multiples sur un même tènement à condition de proposer une utilisation rationnelle de l'espace et de mutualiser les accès » ne peuvent être autorisées	Etat	Cette mention est supprimée du 2.1.1	Règlement page 94
1.10	Règlement zone U	Article 3.3.1 vous indiquez que les voies nouvelles devront prévoir une largeur de 1,40 minimum pour accueillir les circulations piétonnes. Dans l'article 3.4 vous indiquez que les nouveaux sentiers devront garantir leur accessibilité aux PMR et auront une largeur minimale de 1m. (...) Il convient de corriger et/ou supprimer cette incohérence et de s'assurer de proposer des cheminements piétons adaptés aux PMR.	SMVIC	La largeur minimale est vérifiée, l'incohérence est supprimée en maintenant la largeur de 1,40m	Règlement page 96
1.11	Règlement zone U	(...) il convient de compléter la liste des ICPE interdites en zone Ua, Ub et Uc par les ICPE soumises à enregistrement.	SMVIC	La précision d'interdiction des ICPE soumises à enregistrement est apportée.	Règlement page 93
1.12	Règlement AU	L'article 11.5 mentionne plusieurs dispositions réglementaires concernant les toitures (...) l'article ne fait pas de distinction entre les toitures des bâtiments d'habitations et des bâtiments industriels. (...) il nous semble très contraignant d'imposer aux bâtiments industriels des obligations en termes de nombre de pans, de pente ou de teinte. Il est nécessaire de différencier les dispositions applicables aux bâtiments d'habitations et aux bâtiments industriels.	SMVIC	Ces dispositions sont modifiées. Les secteurs 1AU et 1AUi sont distingués et il est précisé que pour le secteur 1AUi l'aspect des toitures n'est pas réglementé.	Règlement page 125
1.13	Règlement AU / OAP	Il est indiqué que « les secteurs 1 AU ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'au travers d'une opération d'aménagement telle que définir par le code de l'urbanisme (....) parallèlement l'OAP 3 indique dans les conditions d'ouverture « par tranche successive ou par opération d'aménagement d'ensemble ». Il conviendrait d'ajuster ces prescriptions et orientations conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme (...)	Etat	L'écriture sur le règlement et l'OAP 3 est corrigée telle que « les secteurs 1AU peuvent être ouverts à l'urbanisation soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. »	Règlement page 114 et OAP 3

	Sujet	Remarques / Demandes	Auteurs de la demande	Modifications/ justifications	Pièces modifiées
1.14	OAP 1	Une construction en cours d'achèvement remet en cause la programmation définie par l'OAP n°1.	Commissaire enquêteur	Cette OAP est retravaillée, son périmètre est réduit pour être en adéquation avec la réalité du site. Le nombre de logements possibles développable est de fait réduit. Une densité est demandée de l'ordre de 30 à 35 logements/ha minimum. Cette densité est légèrement réduite car le secteur est à proximité immédiate de la route (recul probable des constructions) et limitrophe à une maison d'habitation implantée à l'alignement de sa parcelle.	OAP 1
1.15	Règlement zones A et N	Concernant les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation repérés en zones A et N il conviendrait d'exprimer la surface en emprise au sol totale dans la limite de 200m <sup>2</sup> (habitation existante et extensions »	Etat CDPENAF SMVIC	Les paragraphes 2.2.2. des zones A et N sont modifiés tels que : « Pour les constructions existantes (...) sont autorisés, les extensions, à condition que : Elles soient réalisées en une ou plusieurs fois, sur la base d'une emprise foncière en extension constructible contigüe au bâti existant, limitée à 200m <sup>2</sup> d'emprise au sol (habitation existante et extension), (...) »	Règlement aux pages 133 et 145
1.16	Règlement zone A	Le règlement indique que sont autorisées en zone A « les activités commerciales et de services à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole, et qu'elles ne puissent pas nuire à celles-ci » Cette autorisation pourrait être ajustée, au regard de l'article L151-11 du code de l'urbanisme (...)	Etat	Cette autorisation est réécrite telle que le L151-11 à savoir : « Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »	Règlement page 132
1.17	Règlement zone A	Les abris en bois pour animaux ne peuvent être autorisés sous conditions en zone A, ces constructions devant s'inscrire dans le cadre d'une STECAL soumis à l'avis de la CDPENAF	Etat	Cette autorisation est supprimée de l'article 2.	Règlement page 132
1.18	Règlement zone A	Article 10, il est nécessaire de rajouter parmi les types de constructions, les extensions avec la mention d'une hauteur maximale de 7 mètres	Etat	La mention des extensions est ajoutée ainsi que la hauteur maximale de 7 mètres	Règlement page 138
1.19	Règlement stationnement vélo	(...) Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux (...)	Etat	La règle pour le stationnement des VL est supprimée pour les logements individuels et la zone agricole. Pour les habitations collectives et les bureaux une règle de stationnement des vélos est mise en place dans le règlement.	Règlement page 109 et page 127.
1.20	Patrimoine	Le diagnostic mériterait d'être approfondi et une protection du petit patrimoine et des constructions anciennes à valeur patrimoniale serait également un atout pour préserver les caractéristiques de votre commune.	Conseil départemental	8 nouveaux éléments patrimoniaux sont ajoutés et repérés au plan de zonage, ce qui fait 11 éléments (bâtisses, lavoirs, séchoirs et château), un règlement est mis en place pour ces éléments de patrimoine à préserver.	Plan de zonage. Règlement 4.2 « Patrimoine »

## 2. LES REMARQUES PERMETTANT DE METTRE À JOUR OU APPORTER DES PRÉCISIONS SANS INCIDENCE RÉGLEMENTAIRE

	Sujet	Remarques / Demandes	Auteurs de la demande	Modifications/ justifications	Pièces modifiées
2.1	Plan de zonage	Pour renforcer la lisibilité du Plu entre le règlement écrit et le règlement graphique, ce dernier pourrait comporter l'indication des zones « Espaces Royans » et « Les Loyes »	Etat	L'inscription du nom de la zone « Les Loyes » et « Espaces Royans » sont ajoutées au règlement graphique	Plan de zonage
2.2	Plan de zonage / emplacements réservés	La légende du règlement graphique indique un emplacement réservé (ER n°2) correspond à « parking automobiles ». Or le plan ne fait pas figurer cet emplacement. La légende concernant cet ER pourrait être supprimée.	Etat	Il s'agit d'erreurs : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'ER 2 est bien maintenu. La légende n'est pas supprimée mais le plan de zonage est complété.</li> <li>- La légende de l'ER 6 est complétée.</li> </ul> Pour plus de lisibilité de l'ensemble des ER un Atlas est ajouté au dossier de PLU (pièce 5.3)	Plan de zonage. Atlas des ER
		Supprimer de la légende la mention indiquant la présence de l'ER 2 dans la mesure où celui-ci ne figure pas sur le plan de zonage	SCoT		
		Le règlement graphique identifie un emplacement réservé le long de la RD71A néanmoins sa destination et son bénéficiaire n'apparaissent pas dans le tableau récapitulatif. Il conviendrait de le compléter en conséquence	Conseil Départemental		
2.3	Plan de zonage / secteur bruit	Concernant la prise en compte du classement sonore sur la commune, les secteurs impactés par le bruit ne sont pas répertoriés sur les documents graphiques. Il vous est conseillé de reporter ces secteurs.	Etat	Les secteurs impactés par le bruit sont matérialisés sur le plan de zonage, le tronçon est reporté.	Plan de zonage
2.4	OAP 3	Nous attirons votre vigilance sur l'OAP Espace Royans en ce qui concerne les traitements paysagers en limite de zone. Nous demandons à ce que ces derniers puissent se faire en concertation avec la profession agricole locale (...)	Chambre d'agriculture	Afin de lever toute ambiguïté, le traitement paysager inscrit sur le pourtour de l'OAP est remis uniquement à l'intérieur du périmètre et non en débordement.	OAP 3

	Sujet	Remarques / Demandes	Auteurs de la demande	Modifications/ justifications	Pièces modifiées
2.5	<b>Compatibilité SCoT/ espaces économiques</b>	<p>Le SCoT a défini une enveloppe de foncier économique disponible à l'échelle du secteur de la SMVIC de 70ha. Celle-ci a finalisé la répartition communale de ce foncier par un protocole prévoyant pour Saint Just de Claix 8,21ha dont 3,87 en phase 1 et 4,34 en phase 2. Le protocole localise ces espaces dans des zones situées en secteurs Ui, 1AUi et 2AUi. Or le tome II du rapport de présentation identifie uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-une zone 1AUi de 3,3ha dans l'espace Royans (zone qui dans le règlement graphique apparaît divisée en secteurs 1AUi et 2 AUi),</li> <li>- une zone 2AUi de 5,1 ha dans la zone des Loyes.</li> </ul> <p>Si la consommation foncière liée à l'activité économique apparaît compatible dans sa globalité, il conviendrait toutefois d'harmoniser les informations contenues dans le PLU au regard des arbitrages validés dans le protocole intercommunal</p>	Etat	<p>Des erreurs de présentation figuraient à la page 29 du rapport de présentation tome II et n'étaient pas en effet concordante avec le zonage.</p> <p>Suite à échanges avec SMVIC, il a été convenu de classer le secteur 2AUi de l'Espace Royans en 1AUi car ce secteur est aujourd'hui équipé (voirie de desserte), il est présent en entrée de zone et cela permettra de la valoriser, de plus la configuration du tènement se prête à l'accueil de petits bâtiments pour les activités artisanales objets d'une demande certaine. Les chiffres du PLU arrêté pour la phase 1 ne prenaient pas en compte les secteurs en Ui considérés par le protocole, ceux-ci ont été ajoutés dans les calculs. Il y a une ambiguïté sur la mise en parallèle des chiffres en fonction que ceux-ci soient exprimés en bruts ou en nets. En effet le protocole a défini des surfaces nettes issues des surfaces brutes moins 20% (voirie, recul, ...). Suite au travail mené sur ces éléments conjointement avec SMVIC, il en ressort que la phase 1 compte 4,06ha nets et la phase 2, 4,12ha nets, soit au global environ 8,18ha nets ce qui est compatible avec le SCoT qui affiche 8,21ha nets.</p>	Rapport de présentation tome II pages 30
2.6	<b>Règlement / risques</b>	<p>(...) il conviendrait donc de déplacer les dispositions applicables en zone RI dans le chapitre 1 « crue rapide des rivières et inondation de plaine » et de corriger la mention IC4 par I4 pour la dénomination de l'aléa très fort.</p>	Etat	<p>La partie concernant les zones RI est déplacée dans le chapitre « crue rapide des rivières et inondation de plaine ». la mention de l'aléa est corrigée.</p>	Règlement aux pages 30 à 37
2.7	<b>Règlement</b>	<p>Nous vous conseillons de préciser dans la partie réseaux électriques du règlement quelques points : "Les solutions de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée ou si le raccordement se fait dans la continuité d'une zone déjà réalisée en souterrain".</p> <p>"Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, devront se trouver au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public."</p> <p>"De même, lorsqu'ils ne sont pas assujettis à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, les coffrets de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existant sur domaine public."</p>	Syndicat des énergies de l'Isère	<p>Ces propositions de rédactions sont ajoutées aux articles 4.3 des zones U et AU.</p>	Règlement aux pages 99, 119

	Sujet	Remarques / Demandes	Auteurs de la demande	Modifications/ justifications	Pièces modifiées
2.8	Règlement	Sur le règlement écrit il est indiqué que « les secteurs rouges sont classés en A ou en N et sont inconstructibles » Or le classement en zone A ou N dépend de la nature du sol et non pas de la présence de risques. Il serait nécessaire de préciser cet élément afin de ne pas risquer l'erreur manifeste d'appréciation de la nature de la zone.	Etat	L'écriture est complétée telle que : « Cette classification (A et N) correspondant avant tout à la nature du sol et non pas à la présence de risques naturels ».	Règlement page 14
2.9	Règlement	Clarifier la définition des annexes afin que la distinction entre annexe et extension soit clairement établie.	SMVIC	La définition des bâtiments annexe est modifiée conformément à la définition du lexique nationale d'urbanisme.	Règlement page 8
2.10	Règlement	Vous définissez la notion de surface de plancher (...). Cette définition prend en compte une série de déduction pouvant entraîner une différence significative avec votre définition. Il semble nécessaire de compléter votre définition (...)	SMVIC	La définition de la surface de plancher est étayée conformément au R111-22 du code de l'urbanisme.	Règlement page 11
2.11	Règlement zone A	Article 2, l'expression « commerces liés aux circuits courts d'agriculture locale » peut être remplacée par « commerces destinés à la vente de produits issus de l'exploitation ». De même, l'expression « constructions à usage agricole » peut être remplacée par « constructions nécessaires à l'activité agricole ».	Etat Chambre d'agriculture	Les écritures sont remplacées par les propositions présentes dans les remarques.	Règlement page 132
2.12	Règlement zone A	L'article A2 autorise « les constructions à usage agricole et de type auvent / entrepôt », afin de lever toutes ambiguïtés concernant l'usage agricole des constructions nous vous demandons de revoir la rédaction de cet article en vous référant au R151.23 du code de l'urbanisme	Chambre d'agriculture	La rédaction est reprise telle que : « Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréés au titre de l'article L525-1 du code rural. »	Règlement page 132
2.13	Règlement zone A	Concernant l'article A2 2.1.3 nous aurions souhaité qu'il puisse tenir compte du protocole départemental « constructions en zone agricole »	Chambre d'agriculture	La rédaction est reprise pour tenir compte du protocole telle que : « Les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole sous conditions de respecter les conditions suivantes : - Résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction et la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation. - La construction doit former un ensemble fonctionnel avec les bâtiments existants »	Règlement page 132
2.14	Règlement zone A	Les paragraphes relatifs aux coupes de bois et aux défrichements peuvent être supprimés du règlement écrit compte tenu du fait qu'ils font références à la réglementation forestière en vigueur	Etat	Ces paragraphes sont supprimés du règlement.	Règlement page 132

	Sujet	Remarques / Demandes	Auteurs de la demande	Modifications/ justifications	Pièces modifiées
2.15	Règlement zone A	Nous vous demandons de supprimer l'article A2.1.4 et l'article A2.3.2 ce type d'aménagement ne pouvant être autorisé de manière générale en zone A.	Chambre d'agriculture	Ces articles sont supprimés	Règlement page 132
2.16	Règlement zone A	Article A9, second paragraphe « toutefois en l'absence du réseau d'assainissement collectif, les surfaces habitables des constructions autorisées dans la zone restent limitées de fait aux possibilités de mise en œuvre d'un assainissement non collectif (...) » peut être supprimé	Etat	Ce paragraphe est supprimé	Règlement page 138
2.17	Règlement zone A	Article 11.3 nous vous demandons de ne pas règlement l'aspect des façades pour les bâtiments agricoles. En effet, les bâtiments agricoles sont des constructions répondant à des spécificités techniques, le règlement doit en tenir compte.	Chambre d'agriculture	Il est précisé à l'article A.11.3 que les bâtiments agricoles ne sont pas règlementés pour l'aspect des façades.	Règlement page 140
2.18	Règlement zone N	L'article N7 traite deux fois du recul par rapport au cours d'eau, il convient de supprimer une des deux phrases.	SMVIC	Une phrase est supprimée.	règlement page 148
2.19	Règlement / garage	La règle particulière concernant les garages devrait être supprimée car il s'agit d'annexes à la construction.	Etat	Cette règle est retirée du règlement.	Règlement
2.20	Rapport de présentation tome II / consommation d'espace	En matière d'habitat le tome II du rapport de présentation identifie un gisement foncier théorique de 8,1 ha pour les 12 prochaines années, soit une modération de 30% de la consommation foncière par rapport aux 12 dernières années. (...) Toutefois il conviendrait dans le rapport de présentation de développer les justifications relatives à la modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour les autres secteurs de la commune.	Etat	La partie 5 « superficie des zones : les évolutions issues de la révision » qui traitait uniquement des U et AU est complétée par une analyse sur les zone A et N. Il en ressort qu'en surface totale les zones A et N sont équivalentes à celles du POS mais qu'elles ont été redistribuées ainsi il est remarqué une diminution des zones A et une augmentation équivalente des zones N.	Rapport de présentation tome II page 82.
2.21	Rapport de présentation tome I	Pour faciliter la lisibilité de votre PLU je vous invite à joindre le tableau de correspondance entre les nouvelles et anciennes références législatives.	Etat	Le tableau de correspondance est ajouté au rapport de présentation tome I.	Rapport de présentation tome I aux pages 127 à 143
2.22	Rapport de présentation tome I	La question de l'énergie aurait mérité d'être plus approfondie eu égard à la présence de la démarche TEPOS.	PNR du Verors	Le projet TEPOS/TEPCV est présenté dans le rapport 1 et cité notamment sur la thématique des déplacements.	Rapport de présentation tome I page 14
2.23	Rapport de présentation tome I	Dans la partie 2, le chapitre 4.1 relatif à la prise en compte des risques mentionne la nouvelle carte des aléas. Toutefois les documents de connaissance antérieurs ne sont pas mentionnés (...). Il est conseillé de préciser les documents de connaissance des risques qui s'appliquent.	Etat	Le chapitre 4.1 est complété par la mention des documents de connaissances antérieurs.	Rapport de présentation tome I page 114
2.24	Rapport de présentation tome I	L'inventaire des capacités de stationnement est insuffisant, le diagnostic n'en comporte pas. Le diagnostic doit également analyser les possibilités de mutualisation de ces places entre différents usages.	Etat	Un diagnostic précis a été réalisé pour l'élaboration du guide de déplacement communal. Le travail issu de ce guide est ajouté au rapport de présentation.	Rapport de présentation tome I aux pages 64, 65 et 68

	Sujet	Remarques / Demandes	Auteurs de la demande	Modifications/ justifications	Pièces modifiées
2.25	Rapport de présentation tome I	Au chapitre 5.4 concernant la pollution des sols, il serait nécessaire d'indiquer que la commune comprend huit sites répertoriés d'après la base de données « géorisques basias »	Etat	Le chapitre 5.4 est complété de la mention du nombre de site, une carte est ajouté pour les localisés.	Rapport de présentation tome I page 123
2.26	Rapport de présentation tome I et III / aléas	Un extrait de la carte des aléas figure en page 114 du tome I. Cette carte devrait par ailleurs figurer en annexe du rapport de présentation et non dans les annexes informatives.	Etat.	Cette carte est maintenue en annexe informative et elle est ajoutée au rapport de présentation tome III.	Rapport annexe tome III pages 6 et 7.
2.27	Rapport de présentation tome II / aléa	(...) or en ce qui concerne l'aléa ruissellement sur versant, le deux grilles existantes de traduction des aléas en zones de risques sont présentées. Pour améliorer la lisibilité du PLU, il conviendrait de préciser la grille qui a été utilisée pour le PLU.	Etat	Seule la grille utilisée est maintenue dans le rapport de présentation. Celle non utilisée est retirée.	Rapport de présentation tome 2 page 75.
2.28	Rapport de présentation tome II	En page 12 et à partir de la page 86, il est fait référence à l'évaluation environnementale. Si une commune comporte sur son territoire une zone « NATURA 2000 », une évaluation environnementale est obligatoire. (...) Il vous est conseillé de développer davantage cette partie.	Etat	Le paragraphe 2.7 est complété d'un paragraphe rappelant les objectifs de l'évaluation environnementale et d'un paragraphe « Le PLU de Saint Just de Claix et l'évaluation environnementale » illustré par la cartographie du site NATURA 2000. Les tableaux d'analyses des incidences du PLU sur les thématiques environnementales sont complétés de sorte à offrir une lisibilité telle qu'attendue dans une évaluation environnementale en présentant les mesures ERC, de même que le chapitre 4 dédié au site NATURA 2000.	Rapport de présentation tome I aux pages 11, 12, page 87 à 91 et page 99.
2.29	Rapports de présentation	Préciser l'intitulé du site NATURA 2000 FR8201743-ZSC-La Bourne	PNR du Vercors	L'intitulé est précisé à tous les endroits où sont mentionnés le site NATURA 2000.	Rapports de présentation tome I et II

### 3. LES REMARQUES NON RETENUES OU N'ENTRAÎNANT PAS DE MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

	Sujet	Remarques / Demandes	Auteurs de la demande	Modifications/ justifications
3.1	Zonage Ap	Réaffirme l'opportunité de mettre en place une protection renforcée de la noyeraie bénéficiant d'une AOP en préconisant l'instauration d'une protection accrue de type ZAP	INAO	Mise en place du zonage de protection renforcée de la noyeraie lors de la prochaine modification du document comme préconisé. Il est souhaité que ce travail d'identification précis soit réalisé avec l'aide de la chambre d'agriculture.
		Selon l'INAO il y a une nécessité d'envisager la mise en place d'une protection renforcée de la noyeraie bénéficiant d'une AOP lors des prochaines modifications du PLU.	Etat	
		Demande d'afficher la vocation agricole des parcelles exploitées et concernées par le zonage Np (zone naturelle protégée) autour du Marias et de part et d'autre de la route des Loyes , en les reclassant en zone Ap (zone agricole protégée)	Chambre d'agriculture	
		Supprimer les références au zonage Ap (tome 2 p35) car aucune zone Ap sur le zonage et absence de règlement et sur l'activité viticole	Chambre d'agriculture	
3.2	Zonage / classement	une partie du bâtiment n'est pas classé en agricole, possibilité de modifier la destination sans demande particulière ?	Observation n°1 - M. MARTIN Thierry	A déjà commencé d'importants travaux de rénovation de son bâtiment agricole. Il est déjà attendant à une maison d'habitation et à ce titre n'a pas besoin d'être reclasser.
3.3	Zonage / classement	Demande que la parcelle D247 soit entièrement classée constructible, l'extrémité N/O est classée en N.	Observation n°2 - M. GRENIER Claude	Avis défavorable au classement de cette parcelle en zone constructible.
3.4	Zonage / classement	Demande que les parcelles D817, 252 et 251 soient classées en zone constructibles	Observation n°4 - M. BONNETON Paul	Avis défavorable au classement de ces parcelles en zone constructible.
3.5	Zonage / classement	Demande de classer les parcelles ZE106 et ZE104 en zone constructible justifiée par la localisation des ces terrains dans un secteur déjà urbanisé et pouvant être raccordés au réseau d'assainissement	Observation n°3 - M. BRUAT Jean-Luc et Mme BRUAT Oriane	La situation de ces deux parcelles situées à proximité d'une zone très urbanisée de la commune justifie un reclassement. Il a été étudié la possibilité d'insérer ces parcelles dans une zone d'OAP. Néanmoins le zonage de risque classe la majeure partie de ces parcelles en zone inconstructible donc il n'est pas possible de les reclasser.
3.6	Zonage / haies	Il aurait été souhaitable de traduire l'objectif de maintien des haies à préserver, dans les règlements écrits et graphique.	PNR du Vercors	Cette identification nécessite un travail d'inventaire important à mettre en place. Il sera réalisé lors de la prochaine modification du PLU.

	Sujet	Remarques / Demandes	Auteurs de la demande	Modifications/ justifications
3.7	OAP	Bien que situés dans le secteur préférentiel de développement du SCoT, les secteurs d'OAP au centre bourg concernent pour majeure partie des surfaces agricole en noyers, irrigable et sous AOP ainsi que des surfaces de grandes cultures. Aussi, si nous ne sommes pas opposés à ces projets d'urbanisation nous demandons à ce qu'une évaluation précise des impacts soit établie et qu'un calcul des indemnités d'éviction due aux exploitants agricole au titre des différents préjudices identifiés et en fonction des différents protocoles d'indemnisations en vigueur soit réalisé.	Chambre d'agriculture	Ce sujet ne peut pas être traité par le PLU. Toutefois, l'indemnisation interviendra au moment de la réalisation opérationnelle du projet présent sur les OAP et sera réglée par l'opérateur.
3.8	Règlement	Les dispositions générales et définitions contenues dans les pages 2 à 6 et 91 à 96 pourraient être intégrées dans le rapport de présentation et non dans le règlement écrit.	Etat	Ces pages sont maintenues dans le règlement car elles sont directement liées à celui-ci. Toutefois elles sont regroupées et se retrouvent donc aux pages 3 à 14. Des rédactions inutiles sont retirées pour alléger le document.
3.9	Eau/assainissement	Les rapports géologiques et les déclarations d'utilités publiques qui définissent les limites de périmètres de protection des ressources utilisées pour l'alimentation en eau potable doivent être placés en annexe du PLU. Le rapport géologique serait donc à ajouter au PLU	Etat	Il n'y a pas de captage sur la commune. Le syndicat en charge de l'assainissement n'a pas de rapport géologique, il est donc impossible de l'annexer au PLU.
3.10	Rapport de présentation tome II	La commune est incluse dans un PPA. Si elle n'est pas considérée comme sensible du point de vue de la qualité de l'air, les orientations définies par le SRCAE sont toutefois à adapter à l'échelle de la commune.	Etat	Le rapport de présentation est étayé concernant le SRCAE et le PCAET en page 15.
3.11	SUP captage	Vous indiquez dans l'article V que des SUP instituées sur les terrains des périmètres de protection suivant les prescriptions mentionnées à l'annexe 2. L'annexe 2 n'affiche aucune prescription concernant les périmètres de protection des captages. Il convient de faire apparaître les secteurs concernés par cette SUP et préciser les prescriptions correspondantes	SMVIC	Il s'agit d'une erreur il n'y a plus de SUP liées aux captages sur la commune car ceux-ci ne sont plus exploités.
3.12	Aménagements paysager/ sécurité	Demande plus de commodités et de sécurité pour les déplacements à pied et à vélo. Plus d'aménagements paysagers aux entrées du village et autour des lotissements	Observation n°5 - Mme MONNET Maryse	Des aménagements paysagers ou de sécurité sont bien envisagés sur les futurs projets, c'est une question de priorisation des budgets qui oblige à repousser les échéances.

#### **4. LES REMARQUES NON RETENUES OU N'ENTRAÎNANT PAS DE MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU**

Les remarques à la fois des Personnes Publiques Associées et les conclusions du commissaire enquêteur ont entraîné des modifications dans les documents. Ces modifications induisent de fait des évolutions des rapports de présentation afin de tenir compte des modifications apportées dans toutes les pièces du PLU. Les rapports de présentation sont actualisés afin de prendre en compte les évolutions des changements intercommunaux notamment. Le règlement est retravaillé afin de faciliter sa lisibilité et donc son utilisation par la mairie et les services. Un atlas des emplacements réservés est ajouté au dossier de PLU. Un règlement est mis en place pour le patrimoine ainsi qu'une liste identifiant précisément les éléments de patrimoine à préserver.

