

COMMUNE DE MONTBONNOT SAINT MARTIN (Isère)

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête publique du 15 novembre au 16 décembre 2016

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ce rapport (accompagné de ses 9 annexes) est complété par un document séparé indissociable du présent rapport et intitulé "Conclusions du commissaire enquêteur"

Fait le 10 janvier 2017

Le Commissaire enquêteur

Claude CARTIER

SOMMAIRE

Paragraphe	Libellé	Page
1 -	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET DU PRÉSENT DOCUMENT	4
1-1 -	LA COMMUNE DE MONTBONNOT SAINT-MARTIN	4
1-2 -	SITUATION ACTUELLE	7
1-3 -	LE PROJET	7
2 -	DÉROULEMENT DE L'ENQUETE	8
2-1 -	TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE	8
2-2 -	GENERALITES SUR L'ENQUETE PUBLIQUE	9
2-3 -	ROLE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	9
2-4 -	VALEUR DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	10
2-5 -	ACCESSIBILITE DES RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	10
2-6 -	DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	10
2-7 -	DATE ET PERIMETRE DE L'ENQUÊTE	11
2-8 -	MESURES DE PUBLICITE	11
2-9 -	SIEGE ET MODALITES DE L'ENQUETE	13
2-10 -	INITIATIVES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	13

3 -	LE DOSSIER D'ENQUETE	15
3-1 -	COMPOSITION DU DOSSIER	15
3-2 -	AVIS SUR LE CONTENU DU DOSSIER	16
3-3 -	DOCUMENT REMIS PAR LE MAITRE D'OUVRAGE EN FIN D'ENQUETE	18
4 -	OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)	18
4-1 -	CONSULTATION DES PPA	19
4-2 -	RÉPONSES DES PPA RECUES DANS LES DELAIS	20
4-3-	REPONSES DES PPA RECUES HORS DELAI	25
5 -	OBSERVATIONS DU PUBLIC ET ANALYSE	26
6 -	QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	49
7 -	LISTE DES ANNEXES	55

1 – OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET DU PRÉSENT DOCUMENT

1-1 – LA COMMUNE DE MONTBONNOT SAINT- MARTIN

Géographie, rattachements :

Montbonnot Saint-Martin - 38330 - est une commune de l'Isère située à 8 kilomètres de Grenoble au pied du massif de la Chartreuse dans la vallée du Grésivaudan.

Elle s'étend sur 6,50 km² (650 ha) à une altitude moyenne de 300 mètres comprise entre 215 et 356 mètres.

Ses habitants s'appellent les Bonimontains.

La commune est traversée par quelques cours d'eau qui sont des torrents descendant de la Chartreuse comme les torrents du Gamont, du Mont Pellet et de l'Aiguille.

Certains constituent des limites naturelles avec les communes voisines ; ainsi à l'Ouest le torrent du Gamond constitue la limite avec la commune de Meylan et à l'Est c'est le torrent de Corbonne qui matérialise la limite de la commune avec Saint-Ismier.

En limite Sud, l'Isère crée une barrière importante avec Domène.

La route RD 1090 et l'autoroute A 41 Grenoble Chambéry traversent la commune d'Ouest en Est, l'A 41 scindant la commune en un secteur urbanisé au Nord et espaces agricoles et naturels au Sud.

On distingue à Montbonnot Saint-Martin une partie "haute" et une partie "basse" dans lesquelles l'urbanisation s'est développée sous différentes formes.

D'importants espaces boisés situés dans la partie haute du territoire ont un rôle prépondérant dans le paysage et une végétation importante le long des torrents crée des corridors écologiques.

Des espaces libres dispersés sont pour la plupart exploités pour des cultures ainsi que l'aval de l'autoroute où les terrains sont dédiés principalement à l'agriculture.

Montbonnot-Saint-Martin est classée en zone de sismicité 4 (sismicité moyenne).

Administrativement, Montbonnot Saint-Martin est dans l'arrondissement de Grenoble, canton de Meylan et fait partie de la Communauté de communes du Pays du Grésivaudan créée en 2009 et regroupant 46 communes.

Démographie :

Aujourd'hui, Montbonnot Saint-Martin compte environ 4 892 habitants soit 767 habitants au km².

Le tableau ci-dessous dresse un état de l'évolution de la population de cette commune de la fin du XVIIIème siècle à nos jours.

1793	1800	1806	1821	1831	1836	1841	1846	1851
220	266	282	297	360	346	325	286	714

1856	1861	1866	1872	1876	1881	1886	1891	1896
652	695	669	703	728	670	610	608	637

1901	1906	1911	1921	1926	1931	1936	1946	1954
580	559	555	493	539	557	531	600	735

1962	1968	1975	1982	1990	1999	2004	2008	2009	2013
782	1 016	1 735	1 859	2 808	3 827	4 485	4 486	4 486	4 892

(Sources : Ldh/EHESS/Cassini jusqu'en 1999 puis INSEE à partir de 2004)

En 2012, la commune comptait 2 061 logements dont 1 931 résidences principales, 15 résidences secondaires ou logements occasionnels et 115 logements vacants

Economie :

Montbonnot Saint-Martin comptait 572 établissements fin 2013 avec un nombre d'emplois largement supérieur au nombre d'habitants de la commune et constitue aujourd'hui un pôle d'emplois majeur au sein du Grésivaudan.

Parmi les entreprises présentes sur la commune, on peut citer des grands groupes internationaux comme Schneider Electrics ou Cap Gemini mais aussi une majorité de petites entreprises à capitaux français.

Ces entreprises sont essentiellement implantées sur les trois pôles principaux que sont Inovalée (71 % des emplois de la commune) et les ZA de Pré Millet et de Croix Verte.

Les entreprises à vocation de "commerces de proximité" sont majoritairement installées au Centre-village et sur la place Robert Schuman.

Agriculture :

La commune recense 7 exploitations agricoles dont 4 ont leur siège au Nord de l'autoroute A 41 et 3 au Sud de celle-ci dans la plaine de l'Isère.

Budget :

Le budget de fonctionnement de la commune est de l'ordre de 8 M€uros et son budget d'investissement d'environ 6 M€uros.

Services et équipements :

Ecoles :

La commune dispose de deux écoles primaires (le Bourg et le Tartaix) qui accueillent environ 245 enfants et d'une école maternelle.

Chacune de ces écoles possède sa propre cantine.

La Maison de la Petite Enfance qui possède une crèche, accueille une soixantaine d'enfants.

Equipements socioculturels :

Montbonnot Saint-Martin dispose de :

- une bibliothèque ;
- une Maison des Arts et des Associations inaugurée en janvier 2015 ;
- des ateliers associatifs installés dans les anciens ateliers techniques en cours de rénovation ;
- une Maison Pour Tous ou salle polyvalente

Equipements de sport et de loisirs :

La commune dispose des équipements suivants :

- la Maison du Pré de l'Eau, dotée d'un gymnase, d'une salle polyvalente et d'un dojo ;
- un terrain de football ;
- un terrain de rugby ;
- trois courts de tennis en plein air ;
- un city stade (petit terrain de sports clos) ;
- trois aires de jeu pour enfants.

En outre, la commune se voit mettre à sa disposition, à certains horaires, la piscine de l'Ecole des Pupilles de l'Air.

Des études sont en cours en vue de la réalisation de courts de tennis couverts et d'un parc de skate board.

Autres équipements :

Outre l'église, le presbytère, la salle paroissiale et les deux cimetières, la commune possède :

- une ferme construite en 2014 sur un terrain de 3 hectares ;
- des jardins familiaux mis à disposition des Bonimontains depuis 2011 ;
- des vergers dont deux sont dédiés à la conservation de variétés anciennes d'arbres fruitiers ;
- un rucher communal regroupant sur trois sites des ruches gérées par une association communale.

Vie associative :

Une soixantaine d'associations sont présentes sur la commune dans les domaines sportif, culturel, caritatif, environnemental ou économique.

1-2 – LA SITUATION ACTUELLE

La commune a approuvé en 1982 un Plan d'Occupation des Sols (POS), puis a fait évoluer ses documents d'urbanisme avec 4 modifications, 1 révision simplifiée, 2 mises en compatibilité avec des projets d'intérêts généraux et 2 procédures de déclaration de projet pour aboutir au PLU actuel approuvé le 16 décembre 2005.

Le zonage du PLU de la commune est actuellement réparti de la façon suivante :

- zone U	272,00 ha (42 % du territoire)
- zone AU	45,00 ha (7 % du territoire)
- zone A	222,00 ha (34 % du territoire)
- zone N	111,00 ha (17 % du territoire)
Total	650 ha

1-3 – LE PROJET

Après plus de 10 ans de mise en œuvre du PLU en vigueur, l'évolution du contexte législatif (lois Grenelle 1 et 2, loi ALUR, réformes des collectivités territoriales, ordonnance et décret de 2015, etc ...) mais aussi communal et supra-communal conduisent la commune à prendre en compte ces nouveautés et les transcrire dans son document d'urbanisme.

La commune a ainsi décidé, dans sa délibération du Conseil municipal du 27 mai 2014, de lancer la révision de son PLU.

Dans une seconde délibération le 16 septembre 2014, les objectifs assignés à cette révision ont été définis. Il s'agit de :

- valoriser le "capital nature" à travers la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et des éléments constitutifs des trames verte et bleue ;
- concilier les enjeux agricoles, environnementaux et les pratiques des loisirs dans la plaine de l'Isère ;
- valoriser le patrimoine bâti et naturel ;
- définir un rythme de production de logements permettant de répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés par la loi ;
- compléter le maillage piétons-cycles ;
- encadrer l'aménagement des opérations nouvelles (mixité des types de logements, prise en compte du bâti environnant, création de nouveaux espaces verts, connexion avec cheminements doux).

Le débat sur le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a eu lieu lors du Conseil municipal du 13 octobre 2015.

Enfin, le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation lors de sa réunion du 12 juillet 2016. Il a aussi, ce jour-là, arrêté le projet du PLU.

2 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2-1- TEXTES RÉGISSANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2-1-1- Textes généraux relatifs aux enquêtes publiques

- Articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 du Code de l'Environnement.

A noter que le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 pris en application de la loi "Grenelle II" du 12 juillet 2010 apporte, en particulier dans les articles R.123-9 et R.123-13 du Code de l'environnement, des éléments relatifs à l'utilisation des moyens de communication électroniques.

2-1-2- Autres textes

- Articles L.123-6 à L.123-20 et R.123-1 R.123-25 du Code de l'urbanisme, relatifs à la procédure d'élaboration, de révision ou de modification des plans locaux d'urbanisme ou plan d'occupation des sols et à leur contenu.
- Articles L.103-2 à L.103-6 et L.300-2 du Code de l'urbanisme relatif aux modalités de la concertation préalable.

2-2- GÉNÉRALITÉS SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique est une procédure préalable à certaines décisions ou réalisations d'opérations.

Ses objectifs sont d'informer le public, recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions et permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information.

Doivent être précédés d'une enquête publique la réalisation d'aménagements, d'ouvrages, de travaux, exécutés par des personnes publiques ou privées lorsqu'en raison de leur nature, de leur consistance ou du caractère des zones concernées, ces opérations sont susceptibles d'affecter l'environnement.

La loi "dite Grenelle II" du 12 juillet 2010, dans un souci d'accroître encore la démocratisation de l'enquête publique introduit des précisions dans le Code de l'environnement en son article L.123-1 qui dit : ***"L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement [...] Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision."***

Ce même article L.123-1, maintenant modifié par l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3 précise que ce sont les observations et propositions parvenues ***"pendant le délai de l'enquête"*** qui sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

2-3- RÔLE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR (CE)

Le commissaire-enquêteur, nommé par l'autorité administrative compétente (dans le cas présent, Madame la Présidente du Tribunal administratif de Grenoble), dirige l'enquête publique.

Il étudie le dossier, fixe avec le maître d'ouvrage (ici le Maire de Montbonnot Saint-Martin) les dates de l'enquête et des permanences au cours desquelles il se tiendra à la disposition du public au siège de l'enquête.

Dans le cas du présent dossier, j'ai pris connaissance de celui-ci à l'issue de mon premier rendez-vous préparatoire le 11 octobre 2016 avec Monsieur BEGUERY Maire, Monsieur BONNET adjoint en charge de l'urbanisme, Madame PARIAT urbaniste de la commune et Madame BUEVOZ de l'Agence d'Urbanisme de Grenoble (AURG).

J'en ai paraphé les pièces en mairie le 2 octobre 2016.

Au cours de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur prend en compte les observations et propositions émises par le public et les personnes publiques associées.

Il communique avec le maître d'ouvrage, les différents services concernés et toute personne ou entité qu'il souhaite entendre.

Après la clôture de l'enquête, il convoque dans les huit jours, le demandeur maître d'ouvrage (dans le cas présent Monsieur le Maire de Montbonnot Saint-Martin) et lui remet un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales consignées par le public, en l'invitant à produire un mémoire en réponse, dans un délai de quinze jours, conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement.

Puis conformément à l'article L 123-10 du Code de l'Environnement relatif à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, le commissaire-enquêteur :

- établit un **rapport** qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies (c'est le présent document) ;
- consigne, dans un document séparé, ses **conclusions motivées**, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée.

Ces deux documents, **indissociables**, sont alors transmis par le commissaire-enquêteur, avec le dossier d'enquête, au maître d'ouvrage du projet dans les trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête.

2-4- VALEUR DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Selon l'article L.123-12 du Code de l'Environnement, en cas de conclusions défavorables ou réputées comme telles (réserves non levées par le maître d'ouvrage) du commissaire-enquêteur, le juge administratif des référés, saisi d'une demande de suspension de décision prise malgré ces conclusions, fait droit à cette demande si elle comporte un moyen propre à créer en l'état d'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de cette décision.

2-5- ACCESSIBILITÉ DES RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le rapport (accompagnés de ses annexes) et les conclusions du Commissaire-enquêteur sont tenus à la disposition du public, en mairie et en Préfecture pendant une durée d'au moins un an à partir de la date de clôture de l'enquête.

Les personnes intéressées peuvent obtenir communication de ces documents.

2-6- DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble m'a désigné comme commissaire-enquêteur pour la conduite de la présente enquête publique par décision en date du 19 septembre 2016 puis décision modificative datée du 3 octobre 2016. Il a également désigné dans ces mêmes décisions, Monsieur Alain MONTEIL comme suppléant. Celui-ci serait amené à me remplacer en cas de défaillance de ma part. Dans ce cas il serait alors appelé à mener à terme la procédure de cette enquête.

Après m'être assuré du type d'enquête proposée, du territoire concerné, de mon indépendance par rapport au projet et après avoir jugé de l'absence d'intérêts directs ou indirects que j'aurai pu avoir avec le maître d'ouvrage, j'ai accepté les fonctions de commissaire-enquêteur sur cette enquête.

Cette acceptation a été concrétisée par la signature par mes soins d'une attestation sur l'honneur transmise à Monsieur le Président du Tribunal Administratif le 23 septembre 2016.

Nota : la présente enquête a été menée en même temps que l'enquête concernant la modification du volet "eaux pluviales" du zonage d'assainissement de la commune de Montbonnot Saint-Martin (n° E16000290/38).

2-7- DATE ET PÉRIMETRE DE L'ENQUÊTE

Par arrêté numéro 2016/144 de Monsieur le Maire de Montbonnot Saint-Martin en date du 12 octobre 2016 (annexe 1), il a été organisé une enquête publique en vue de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montbonnot Saint-Martin.

La durée de cette enquête a été fixée à 31 jours, du 15 novembre au 16 décembre 2016.

J'ai tenu en mairie de Montbonnot Saint-Martin les 3 permanences suivantes :

- mardi 15 novembre 2016 de 9 heures à 12 heures ;
- samedi 26 novembre 2016 de 9 heures à 12 heures ;
- vendredi 16 décembre 2016 de 14 heures à 17 heures.

Cette enquête a porté réglementairement exclusivement sur la commune de Montbonnot Saint-Martin.

2-8- MESURES DE PUBLICITÉ

2-8-1- Concertation préalable avec la population

La concertation avec le public, conformément aux contenus des articles L.103-2 et L.300-2 du Code de l'Urbanisme, a été organisée par le biais :

- d'ateliers contributifs et participatifs avec la population et les acteurs socio-économiques locaux :
 - o atelier de concertation n° 1 : "Les enjeux dans la plaine de l'Isère" le 14 octobre 2014
 - o atelier de concertation n° 2 : "Le patrimoine bâti" le 2 décembre 2014
 - o atelier de concertation n° 3 : "Secteur Nord de la RD 1060" le 27 mars 2015
 - o atelier de concertation n° 4 : "Secteur Centre-Saint Martin" le 2 avril 2015

- de réunions publiques :
 - o de présentation des orientations générales du PADD le 10 mars 2015
 - o de présentation des OAP du secteur "Les Mallettes" le 19 janvier 2016
 - o de présentation des OAP du secteur "Centre-Saint Martin" le 9 février 2016
 - o de présentation des principales évolutions du zonage et du règlement le 8 mars 2016
- d'une exposition en mairie du 8 au 18 mars 2016
- d'une mise à disposition du public d'un registre et d'une adresse mail permettant son expression écrite
- de la réception en mairie de courriers des habitants de la commune
- d'une réunion organisée avec les agriculteurs
- de réunions avec des particuliers
- de la parution d'articles et d'éléments d'information dans le bulletin municipal, le flash-info, le site internet de la mairie et les panneaux lumineux
- de la parution d'articles dans le journal Le Dauphiné Libéré

Le bilan de cette concertation a été présenté lors de la réunion du Conseil municipal du 12 juillet 2016 et fait l'objet d'un document de 31 pages et 21 annexes. Ce document est annexé au compte-rendu du Conseil municipal de ce 12 juillet 2016, lequel est lui-même annexé au dossier d'enquête publique de révision du PLU.

2-8-2- Arrêté de mise à l'enquête publique

Ainsi qu'il est dit au paragraphe 2-7 ci-dessus, Monsieur le Maire de Montbonnot Saint-Martin a pris le 12 octobre 2016 l'arrêté de mise à l'enquête publique correspondant.

Cet arrêté répond globalement aux exigences réglementaires en vigueur.

Il indique notamment qu'un avis de mise à l'enquête publique reprenant l'essentiel du contenu des deux arrêtés sera publié sur le site internet de la commune.

Il précise aussi que le public pourra adresser ses observations écrites par voie électronique et indique l'adresse mail correspondante.

2-8-3- Insertions dans la presse

Un avis de mise à l'enquête publique de la Révision du PLU a été publié dans :

- "Le Dauphiné Libéré" le 28/10/2016 (annexe 2)
 - "Les Affiches de Grenoble" le 28/10/2016 (annexe 3)
- et
- "Le Dauphiné Libéré" le 18/11/2016 (annexe 4)
 - "Les Affiches de Grenoble" le 18/11/2016 (annexe 5)

2-8-4- Affichage de l'enquête

Les modalités de cet affichage sont fixées par les articles R.123-9 et R.123-11 du Code de l'environnement

En ce qui concerne la présente enquête, l'avis de mise à l'enquête publique a été affiché à partir du 21 octobre 2016 en mairie de Montbonnot Saint-Martin et sur les panneaux municipaux d'information implantés sur le territoire communal.

Par ailleurs, un certificat d'affichage en date du 23 décembre 2016 a été établi par le maître d'ouvrage (annexe 6).

2-8-5- Information par les moyens électroniques

L'avis d'enquête publique a été inséré sur le site internet de la mairie de Montbonnot Saint-Martin (www.montbonnot.fr).

2-9- SIEGE ET MODALITÉS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le siège de l'enquête a été la mairie de Montbonnot Saint-Martin, où se trouvaient les pièces du dossier, l'arrêté de mise à l'enquête publique et le registre d'enquête.

Le public intéressé pouvait prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, c'est à dire :

- du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 16 h 30

2-10- INITIATIVES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

2-10-1- Nombre et dates des permanences

En accord avec le représentant du maître d'ouvrage et du service urbanisme de la commune, nous avons choisi de programmer les trois permanences en mairie de Montbonnot Saint-Martin mentionnées ci-avant, la première se tenant le jour de l'ouverture de l'enquête, la dernière le jour de clôture de celle-ci, afin d'être en mesure de recevoir le public jusqu'au dernier moment.

2-10-2- Echanges avec les représentants de la mairie de Montbonnot Saint-Martin, siège de l'enquête

Le maire, son adjoint à l'urbanisme et la responsable du service urbanisme de la commune m'ont réservé un excellent accueil lors de nos différentes rencontres et au cours de mes permanences. Ils m'ont apporté leur entière et complète collaboration durant toute la durée de cette enquête.

2-10-3- Visite des lieux

Le 2 novembre 2016, j'ai effectué en compagnie de Monsieur BONNET, adjoint en charge de l'Urbanisme et Madame PARIAT, Urbaniste, une visite des sept zones concernées par les OAP projetées.

2-10-4- Autres actions du Commissaire-enquêteur

Le 14 octobre 2016, par courriel, j'ai demandé à ce que me soit adressée la pièce 4-2-1 manquante dans le dossier.

Le 18 octobre 2016, par courriel j'ai demandé :

- que soit ré-imprimée la pièce 1-1 du dossier, celle-ci souffrant d'un déficit d'impression dans ses bas de pages ;
- que figure dans l'intitulé du dossier le terme "Révision" du PLU.

Le 7 novembre 2016, par courriel, j'ai demandé que me soient indiquées les surfaces des zones d'activités d'Inovallée, Croix Verte et Pré Millet.

Le 8 décembre 2016, par courriel adressé au Président de la Communauté de communes de Grésivaudan, j'ai demandé des informations sur, d'une part l'état d'avancement du PDU du Grésivaudan et d'autre part les surfaces dédiées à l'activité économique dans les 46 communes de la Communauté de communes.

Le 12 décembre 2016, j'ai rencontré à Montbonnot, monsieur Roger NEAULT afin de me faire préciser l'objet de son courrier daté du 30 novembre déposé en mairie le 5 décembre 2016.

Le 20 décembre 2016, j'ai rencontré à la Chambre d'Agriculture de l'Isère, madame Camille GRACIES et me suis entretenu téléphoniquement avec monsieur Alain NEAULT, agriculteur.

3 – LE DOSSIER D'ENQUÊTE

3-1 – COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier présenté doit être conforme à la réglementation, tant sur la forme que sur le fond. Il doit être cohérent avec la situation existante ainsi qu'avec celle projetée.

Il doit être justifié dans ses choix et dans ses incidences.

Il doit comporter les pièces énumérées à l'Article R 123-8 du Code de l'environnement et notamment faire mention " des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération considérée" (Alinéa I-7).

Le dossier comprend :

- une "Note de présentation" dactylographiée de 13 pages ;
- un "Rapport de présentation" imprimé, en 3 tomes :
 - o pièce n° 1.1 "Diagnostic territorial et perspectives économiques et démographiques" de 103 pages ;
 - o pièce n° 1.2 "Etat initial de l'environnement" de 81 pages ;
 - o pièce n° 1.3 "Justification des choix retenus pour établir le PADD, les OAP et les dispositions réglementaires mobilisées. Justifications de la cohérence entre ces pièces. Evaluation des incidences sur l'environnement" de 131 pages
- le "Projet d'Aménagement et de Développement Durables" – PADD (pièce n° 2) de 13 pages ;
- les "Orientations d'Aménagement et de Programmation" – OAP (pièce n° 3) de 27 pages ;
- les "Règlements" :
 - o pièce 4.1 "Règlement écrit" de 89 pages ;
 - o pièce 4.2 "Règlement graphique" composé de :
 - pièce 4.2.1 qui est un plan de zonage en couleurs de l'ensemble de la commune ;
 - zoom 4.2.A "Plan des implantations particulières" de 2 pages format A3 ;
 - zoom 4.2.B "Plan des hauteurs" de 6 pages format A3 ;
 - zoom 4.2.C "Plan des emprises au sol" de 5 pages format A3 ;
 - zoom 4.2.D "Diversité commerciale" de 4 pages format A3 ;
 - pièce 4.2.2 qui est un plan de l'ensemble de la commune ;
- les "Servitudes d'utilité publique" : pièce n° 5.1 composée de :
 - o une liste de 5 pages ;
 - o un plan de la commune ;
- autres annexes : pièce 5.2 comportant :

- pièce 5.2.1 “Plan d’exposition au bruit de l’aérodrome du Versoud” d’une page et un plan ;
 - pièce 5.2.2 “Périmètres de droit de préemption urbain (DPU) et de zone d’aménagement différé (ZAD) de 6 pages et 3 plans format A4
 - pièce 5.2.3 “Périmètres où sont approuvés des Plans d’aménagement d’ensemble (PAE)” composée d’un plan format A4 ;
 - pièce 5.2.4 “Périmètres des secteurs relatifs au taux de taxe d’aménagement” composée d’un plan format A4 ;
 - pièce 5.2.5 “Périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres” contenant l’arrêté préfectoral n° 2011-322-0005 du 18 novembre 2011 relatif à la révision du classement des infrastructures de transports terrestres de 9 pages et un plan A4 ;
 - pièce 5.2.6 “Annexes sanitaires” composée de :
 - pièce 5.2.6.1 “Zones d’exposition au plomb” contenant l’arrêté préfectoral n° 2001 – 5521 du 11 juillet 2001 classant l’ensemble du département de l’Isère en zone à risque d’exposition au plomb – Document de 3 pages ;
 - pièce 5.2.6.2 “Zonage d’assainissement et eaux usées – Zonage eau potable – Zonage eaux pluviales” comportant 168 pages et 2 plans ;
 - pièce 5.2.6.3 “Déchets” contenant 2 pages et 1 plan A4 ;
 - pièce 5.2.6.4 “Risques naturels – PPRI – PER” comportant 67 pages et 1 plan pour le PPRI et 32 pages et 2 plans pour le PER.
- Décision de l’Autorité environnementale (3 pages)
- Le “Porter à connaissance” de l’Etat (70 pages).
- Les avis des PPA ayant répondu à la consultation faite par la commune
- Le compte-rendu du Conseil municipal du 12 juillet 2016 contenant le bilan de la concertation.

3-2- AVIS SUR LE CONTENU DU DOSSIER

Ce dossier est bien documenté.

On trouve dans ses 784 pages (plus les 70 pages du Porter à connaissance) et ses 14 plans les informations et données nécessaires à la compréhension du dossier mais, tel qu’il est constitué cette recherche constitue un exercice long et fastidieux qui ne semble guère à la portée d’un citoyen lambda.

Note de présentation

La “Note de présentation” dactylographiée de 13 pages constitue le document privilégié pour l’accès au dossier par le grand public.

Cette note, après avoir cité les différents acteurs de ce projet, dresse un historique de celui-ci en indiquant la procédure d’élaboration du PLU et en rappelant les différentes étapes du cheminement préalable.

Dans un chapitre intitulé “Objet de l’enquête”, il est rappelé que le projet de PLU n’est pas soumis à une évaluation environnementale et il est indiqué quelle sera la suite réservée au projet à l’issue de l’enquête publique.

On y trouve les 4 grands axes définis dans le PADD, à savoir :

- axe 1 – Valoriser le capital naturel de la commune ;
- axe 2 – Bien vivre et travailler à Montbonnot Saint-Martin ;
- axe 3 – Se déplacer autrement ;
- axe 4 – Maîtriser et organiser le développement de la commune.

Le document présente ensuite les secteurs à urbaniser ou les grands tènements en zone U qui sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes :

- OAP n° 1 : secteur "Centre Saint-Martin", en entrée de ville ;
- OAP n° 2 : secteur des "Mallettes" déjà classé en AU au PLU en cours ;
- OAP n° 3 : secteur de "Tartaix" à proximité de l'école du Tartaix ;
- OAP n° 4 et 5 : secteurs dits "Route de la Doux" et "Allée Jean Achard" en lieu et place de certaines emprises constructibles du PLU en cours ;
- OAP n° 6 : secteur "Pré de l'Eau" en entrée de ville, support de maisons relativement anciennes sur de grandes propriétés ;
- OAP du secteur de "Secrétan" qui n'a pas vocation à accueillir de l'habitat mais à produire une extension des zones d'activités économiques et commerciales. Il s'agit là d'une OAP sans règlement en application du nouveau Code de l'urbanisme.

On y trouve ensuite exposées les principales évolutions apportées au règlement graphique et aux secteurs concernés.

Le projet de PLU comporte :

- 7 zones mixtes U à dominante d'habitat ;
- 2 secteurs dédiés à des équipements d'intérêt collectif et de service public ;
- 2 zones mixtes dédiées à des activités économiques et commerciales ;
- 3 zones d'urbanisation future dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à condition ;
- 1 zone d'urbanisation future insuffisamment desservie par les réseaux ;
- 3 zones agricoles ;
- 3 zones naturelles et forestières.

On aurait aimé ici trouver un tableau comparatif des surfaces des différentes zones avant révision et après révision du PLU.

Or il faut aller en page 34 de la pièce 1.3 du Rapport de présentation pour trouver ces éléments que je présente ci-après en fin de ce chapitre.

Le document nous indique que le règlement écrit est totalement revu et bascule en format "nouvelle codification" et que le règlement graphique indique la délimitation des différentes zones.

Cette note de présentation aborde ensuite les incidences du PADD sur le devenir de la commune avec la volonté de conforter l'existant, de ralentir le rythme de construction par rapport à celui observé ces 5 dernières années et de restituer à l'agriculture certains secteurs préalablement réputés urbanisables.

A noter que malgré l'expression de cette volonté de restituer à l'agriculture certains secteurs préalablement réputés urbanisables, les surfaces classées en zone A diminuent de plus de 16 ha dans le projet mis à la présente enquête publique par rapport à la situation actuelle.

On y lit que le rythme de construction de logements est mis en compatibilité avec celui inscrit dans le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Urbaine de Grenoble (SCoT RUG) et que le patrimoine écologique et paysager ainsi que la protection des corridors écologiques et des zones humides et les risques naturels ont bien été pris en compte dans le projet de PLU.

Le document se termine par la présentation des impacts positifs et négatifs prévisibles sur l'environnement.

Tableau comparatif des zonages avant et après révision du PLU

Zone	Avant révision	Après révision	Différence
U	271,8	300	+ 28,2
AU	44,5	19,7	- 24,8
A	222	205,7	- 16,3
N	110,8	135,4	+ 24,6
Total	649,10	661 *	

*voiries incluses

3-3- DOCUMENT REMIS PAR LE MAITRE D'OUVRAGE EN FIN D'ENQUETE

Le 16 décembre, lors de la clôture de l'enquête, le représentant du maître d'ouvrage m'a remis un document ayant pour objet : "Demandes de modifications du projet de Plan Local d'Urbanisme".

Par ce document, le maître d'ouvrage me "*prie de bien vouloir prendre en compte quelques corrections mineures du dossier de Plan Local d'Urbanisme qui ne modifient en rien son contenu, mais permettent d'en faciliter la compréhension et la mise en œuvre.*"

Or ce document ne peut être pris en compte dans le cadre de cette enquête publique au motif que son contenu n'ayant pas été joint au dossier à l'ouverture de l'enquête, les "corrections mineures" qu'il propose n'ont pu être mises à la disposition du public pendant l'enquête et n'ont donc pu faire l'objet d'éventuelles observations, propositions ou contrepropositions de sa part.

Par ailleurs, le document remis ne porte pas mention de l'approbation du Conseil municipal quant à son contenu.

Sur ces points, deux arrêts de Cours d'Appel Administratives font jurisprudence en la matière.

Il s'agit de :

- CAA de Versailles, 06/06/2013, Société d'exploitation des Etablissements Valladon, req n° 11VE02069,

- CAA de Bordeaux, 11/07/2013, Notre Dame de Sanilhac, req n° 11BX03249.

Ces "demandes de modification du projet de Plan Local d'Urbanisme" devront donc être traitées ultérieurement dans le cadre d'une procédure adaptée.

4 – OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES, CONSULTÉES et COMMUNES VOISINES (PPA, PPC et Communes)

4-1- CONSULTATION DES PPA, PPC et COMMUNES

Par courrier en date du 1^{er} août 2016 (annexe 7), le maître d'ouvrage a transmis le projet de PLU de la commune de Montbonnot Saint-Martin pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) dont liste ci-dessous (annexe 8).

Conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, ce courrier indique que les avis de ces PPA doivent parvenir au maire sous 3 mois.

L'absence de réponse dans les délais vaut avis réputé favorable.

- Le Préfet de l'Isère (DDT)
- Le Président du Conseil Régional
- Le Président du Conseil Départemental
- Le Président de l'EP SCoT de la RUG
- La Communauté de communes "Le Grésivaudan"
- Le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)
- Le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA)
- Le Président de la Chambre d'Agriculture de l'Isère
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CEDEPENAF)
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INOA)
- La Société des Autoroutes Rhône-Alpes (AREA)
- Le Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)
- Le Syndicat des Energies du Département de l'Isère (SEDI)
- Le Ministère de la Défense
- La Mairie de Meylan
- La Mairie de Biviers
- La Mairie de Saint-Ismier
- La Mairie de Domène
- Le Syndicat Intercommunal de la Zone Verte du Grésivaudan (SIZOV).

4-2- RÉPONSES RECUES DANS LES DÉLAIS ET INTÉGRÉES AU DOSSIER A L'OUVERTURE DE L'ENQUETE

4-2-1 Le Centre Régional de la Propriété Forestière (courrier du 9 août 2016)

Cet organisme constate que le dossier ne comporte aucun chapitre sur la forêt et par ailleurs que la commune n'a *"tenu aucun compte de [ses] remarques adressées par courrier du 5 avril 2013."*

Le CRPF insiste sur *"la prise en compte des espaces forestiers comme des espaces multifonctionnels avec notamment une vocation économique de production de bois."*

L'organisme indique que *"sans cette prise en considération, [son] avis ne pourra être favorable."*

Au dos de ce courrier figure une "Notice Avis PLU CRPF"

4-2-2 Le Syndicat Intercommunal de la Zone Verte du Grésivaudan (SIZOV) par courrier du 12 octobre 2016

Le syndicat n'a pas de remarque particulière à formuler relativement aux prestations relevant de sa compétence assainissement eaux usées.

Il signale cependant *"l'absence dans l'annexe SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE d'une servitude A5 le long du Gramond pour le réseau public de collecte des eaux usées remontant jusqu'à la route de Meylan à Biviers"* et demande que soit prise en compte cette remarque.

4-2-3 Mairie de Biviers par courrier du 12 octobre 2016

La mairie de Biviers indique que les documents qui lui ont été transmis n'attirent aucune remarque de sa part.

4-2-4 Ministère de la Défense – Etat-major Zone de Défense de Lyon (EMZDL) par courriel du 19 octobre 2016

Cet organisme indique que l'étude de ce dossier n'appelle aucune observation.

4-2-5 Le Préfet de l'Isère par courrier DDT du 21 octobre 2016)

Dans son courrier faisant curieusement référence, dans son objet, à la *"révision du POS, valant élaboration d'un plan local d'urbanisme"*, le Préfet aborde les points suivants :

I Les obligations du PLU

I-A La compatibilité avec le SCoT de la Région Urbaine de Grenoble

- En termes de croissance démographique et besoin en logements

Il considère que, compte tenu d'une part des prévisions du SCoT approuvé le 21 décembre 2012 (30 logements maximum par an) et d'autre part du PLH 2013-2018 (77 logements par an) la commune, classée pôle d'appui au SCoT peut produire jusqu'à 454 logements sur 12 ans.

- En termes de dimensionnement des espaces ouverts à l'urbanisation

Considérant le chiffre de 454 logements indiqué ci-dessus et les surfaces par logement fixées par le SCoT, le dimensionnement maximum des espaces ouverts à l'urbanisation serait d'environ 33 hectares alors que le rapport de présentation fait état de 370 logements à construire sur 27 hectares de foncier disponible.

Au vu des deux considérations ci-dessus, le préfet considère que le *“PLU [lui] paraît compatible avec les objectifs du SCoT de la Région Urbaine de Grenoble.”*

I-B La compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH 2013-2018 de la Communauté de communes de Grésivaudan attribuée à Montbonnot Saint-Martin la production de 462 logements sur sa durée dont 108 Logements Locatifs Sociaux (LLS), le préfet observe que la commune a déjà réalisé 113 LLS entre 2013 et 2016.

I-C La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)

Rappelant que la loi SRU du 13 décembre 2010 renforcée par la loi du 18 janvier 2013 prévoit pour une commune telle que Montbonnot Saint-Martin d'atteindre en 2025 un taux de 25 % de logements sociaux, le préfet précise que la commune est aujourd'hui sur ce point déficitaire avec *“un taux de seulement 10,61 %, soit un manque de 304 LLS pour combler [son] retard”* à la date du 1^{er} janvier 2015.

Examinant ensuite les dispositions exposées dans le rapport de présentation et en particulier d'une part celles retenues dans les 6 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiées à l'habitat (25 à 30 % de LLS sur chacune) et d'autre part l'introduction d'espaces réservés dédiés à la production de 37 LLS, le préfet constate *“un effort certain pour améliorer le pourcentage de logements locatifs sociaux.”* mais **demande à la commune “de prévoir encore des secteurs de logements [lui] permettant de [se] rapprocher encore plus des objectifs de l'article 55 de la loi SRU et de relever un peu (son) exigence sur le taux de LLS par opération.”**

I-D La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Prenant acte du fait que la commune démontre *“que la baisse de consommation d'espace est un processus déjà enclenché sur [la] commune qui passe d'une consommation de 317 m² par logement entre 2006 et 2013 à 286 m² par logement ces deux dernières années.”* le préfet rappelle que le PADD doit fixer des objectifs chiffrés de modération et de lutte contre l'étalement urbain. Il en est de même pour le rapport de présentation dans lequel doivent être justifiés ces objectifs.

Il prend acte que la commune identifie *“[sa] modération de la consommation des espaces en fonction de la densité de logements à l'hectare en passant de 31 logements/ha à 35 logements/ha tout en restant dans l'enveloppe foncière octroyée par le SCoT, soit 26 ha et en diminuant le potentiel constructible réel de [son] PLU d'environ 15 ha.”*

I-E Les risques naturels et technologiques

Le préfet considère que le rapport de présentation dresse bien le diagnostic des risques naturels à partir des documents des risques connus applicables et précise également l'existence du PPRI approuvé le 30 juillet 2007 et du PER approuvé le 27 janvier 1989.

I-F Le contenu et la cohérence du PLU

Constatant que les zones AU du projet sont concernées par des risques naturels au même titre que les autres zones du PLU, **le préfet demande que "Le règlement [soit] modifié pour intégrer les interdictions et conditions spéciales liées aux risques naturels au titre des articles R 151-31 2° et R 151-34 1° du CU dans les zones AU."**

Constatant également que la délimitation des zones humides "croise" des zones U et AU, **le préfet demande "de rectifier [le] règlement écrit afin que les zones humides soient également prises en compte dans les zones U et AU qu'elles croisent."**

II Des remarques en opportunité et recommandations destinées à faciliter l'application du PLU

II-A Le rapport de présentation

Le préfet déplore que le patrimoine architectural et historique n'ait pas fait l'objet, dans le rapport de présentation, d'une attention équivalente à celle réservée aux objectifs de conservation des murs et des fontaines.

Par ailleurs, il recommande de *"compléter le rapport de présentation par la cartographie de l'évènement extrême de la cartographie des aléas inondation des territoires à risques importants d'inondation (TRI) portés à connaissance le 28 juillet 2014."*

II-B Contenu du règlement

Règlement écrit :

Il est recommandé ici d'harmoniser la rédaction des prescriptions pour les linéaires commerciaux à préserver en zone UA avec la rédaction des prescriptions inscrites au 1.2 de la zone UB, notamment concernant les interdictions de changement de destination.

Règlement graphique :

Le préfet juge souhaitable que les éléments paysagers et de bâti (murs et fontaines) à préserver soient repérés sur le plan de zonage avec renvoi vers une liste détaillée indiquant pour chacun ses caractéristiques, l'identification qui en est faite dans le projet étant considérée comme trop imprécise.

Il juge également opportun que soient modifiées les représentations graphiques des zones d'interdictions et des zones d'autorisations sous conditions spéciales au titre des risques naturels, la représentation actuelle de ces deux zones étant considérée comme insuffisante.

II-C Annexes

Constatant que la mise à jour de la carte et de la liste des servitudes d'utilité publique (SUP) transmise le 5 août 2016 n'a pas été prise en compte dans le dossier, **le préfet demande que ces éléments récents y soient intégrés en lieu et place de ceux datant de 2005.**

4-2-6 La Chambre d'Agriculture de l'Isère (CDA 38) par courrier daté du 21 octobre 2016

La CDA 38 **demande que, sur le plan de zonage, soit différenciés le repérage des sièges d'exploitation agricole (parfois lieu d'habitation de l'exploitant) et celui des bâtiments d'exploitation**, ces derniers, seuls, relevant des distances réglementaires à respecter vis-à-vis des tiers (article L.111-3 du Code Rural). **Elle demande que soit intégré dans les dispositions générales ledit article** relatif à la règle de réciprocité entre les bâtiments agricoles et les autres.

La CDA 38 **souhaite que, dans le PADD, "soient davantage mis en avant" les aspects liés à la préservation de la fonctionnalité agricole** (protéger les bâtiments agricoles existants, laisser des possibilités de constructions nouvelles, prendre en compte la circulation des engins agricoles...).

- A propos des objectifs de modération de la consommation de l'espace :

Rappelant que sur la période 2005-2015, ce sont 15 ha de zones agricoles qui ont été artificialisées, la CDA 38 note que **" Si votre projet met en avant une volonté de diminuer la consommation moyenne de surface par nouveau logement (et donc par nouvel habitant) en privilégiant des densités supérieures (35 logements/ha), il reste néanmoins impactant pour l'activité agricole.**

La zone AUe prévoit en effet un prélèvement de 8,9 ha sur des terres agricoles (pour un potentiel constructible de 5,3 ha)."

Elle souligne qu'il s'agit là d'un secteur agricole mécanisable supportant des cultures céréalières et herbagères et **déclare "afin d'apprécier de manière la plus fine possible les impacts réels sur l'activité agricole présente sur ce secteur ainsi que les enjeux inhérents pour les exploitations concernées, nous souhaiterions qu'une étude d'impact puisse être réalisée."**

Elle déplore que le SCoT RUG ayant estimé à 150 ha les besoins fonciers en espaces économiques libres et mobilisables pour l'ensemble du Grésivaudan, la Communauté de communes n'en n'ait pas à ce jour fixé la répartition, soulignant ainsi la difficulté **"d'appréciation des impacts induits et intuités sur l'activité agricole."**

- A propos des éléments de patrimoine paysager :

Constatant que le règlement graphique identifie plusieurs éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur (article L.151-23) **la CDA 38 attire l'attention sur le fait que plusieurs arbres ainsi identifiés génèrent quelques inquiétudes en matière de sécurité.**

Elle attire également l'attention sur le fait que certaines zones ayant fait l'objet d'un classement en EBC sont à ce jour le support d'une activité agricole. Aussi, **elle demande "à ce que le classement en EBC soit supprimé sur ces zones :"**

Un extrait du plan de zonage identifiant une telle zone en bordure Sud de l'autoroute illustre ces propos.

- A propos du zonage et du règlement :

- Zone A et zone N
Certains secteurs cultivés ont été classés en zone N alors qu'ils ont bien été identifiés agricoles dans le diagnostic (carte p 40 du diagnostic territorial). Afin d'afficher la vocation économique agricole de ces espaces, **la CDA 38 souhaite qu'ils soient reclassés en A.**
Ces propos sont illustrés par 4 extraits du plan de zonage identifiant de tels secteurs dont certains par leurs références cadastrales.
- Conditions d'alignement sur la voirie
La CDA 38 **demande que la distance d'alignement minimum de 10 mètres ne s'applique pas ou soit réduite à 5 mètres pour les bâtiments agricoles.**
Elle **suggère que des règles d'implantation différentes puissent également être autorisées dans le cas d'extension d'un bâtiment agricole déjà existant** qui ne respecte pas les règles définies dans le règlement.
- Limites séparatives
Pour la CDA 38 *"il s'agira de prévoir le cas des extensions de bâtiments existant possibles dans le prolongement."*
- Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère
Compte tenu des spécificités des bâtiments agricoles techniques, la CDA 38 **demande "que le règlement ne pose pas de contraintes sur l'aspect extérieur des bâtiments agricoles, afin de ne pas bloquer les projets d'implantation ou de développement d'activités agricoles."**

La Chambre d'Agriculture précise que les remarques formulées dans ce présent avis visent à assurer la bonne fonctionnalité de l'espace agricole et permettre l'évolution des exploitations agricoles présentes tout en favorisant l'émergence de projets de développement.

Elle termine en considérant que, bien que le projet eût pu être encore plus vertueux en termes de réduction des surfaces à bâtir et d'espaces économiques, elle note néanmoins l'effort de reclassement des zones constructibles en zones agricoles par rapport au précédent document.

Et elle conclut en disant **" sous réserve de la prise en compte de l'ensemble de nos remarques, notre compagnie émet un avis favorable sur votre projet de PLU."**

4-2-7 L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) par courrier du 2 novembre 2016

L'institut rappelle que la commune de Montbonnot Saint-Martin est située dans les aires géographiques de l'AOP "Noix de Grenoble", de production de l'IGP "Emmental français Est-Central" et des IGP viticoles "Isère" et "Comtés Rhodaniens.

Il indique que seule l'AOP "Noix de Grenoble" est revendiquée sur la commune par un seul opérateur et qu'un seul opérateur est enregistré pour le signe de qualité "Agriculture Biologique".

Ceci étant posé, l'institut indique que *"l'étude attentive du dossier ne mène à aucune observation particulière de l'INAO."*

4-3- RÉPONSES RECUES HORS DÉLAI

4-3-1 Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Urbaine de Grenoble (SCoT RUG) Envoyé le 17/11/2016, reçu en mairie le 23/11/2016

Après avoir exposé les généralités concernant les orientations du SCoT, celui-ci rappelle les orientations traduites au niveau local et en particulier au niveau de l'habitat, à savoir environ 454 logements à produire sur une période de 12 ans et qui nécessiteraient une surface urbanisable de l'ordre de 37,5 ha.

Il constate que, "Dans ses grandes orientations, les choix opérés par la commune convergent avec les objectifs donnés par le SCoT" et reconnaît une réelle ambition de maintenir un équilibre entre les enjeux de développement et les enjeux de qualité de vie de la commune.

Il constate que le dimensionnement de l'enveloppe à urbaniser par le PLU (22,5 ha + 3,5 ha = 26 ha) est compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace du SCoT.

Il note que le projet de PLU ajuste les contours des espaces préférentiels en les étendant jusqu'au Pré de l'Eau et précise les zones de densité minimale à respecter à proximité des arrêts de Transports en commun.

Il préconise, notamment pour la zone d'activité économique d'Inovalée :

- que les emprises au sol maximales soient augmentées afin que puisse être atteint un Coefficient d'Emprise au Sol de 60 % minimum ;
- que les hauteurs maximales soient rehaussées donnant ainsi la possibilité de construire jusqu'à 15 mètres au moins ;
- que les conditions locales bien identifiées permettent d'adapter ces objectifs aux fonctionnements locaux des zones d'activité.

Le SCoT termine en **demandant que soit apportée une modification dans la rédaction du règlement de la zone UInovalée faisant du CES de 60 % une possibilité.**

Ces remarques étant faites, le SCoT émet un avis favorable au projet.

Nota : par courriel en date du 7 décembre 2016, le SCoT fait part d'une erreur dans le calcul de l'enveloppe foncière maximale à mettre à disposition par la commune, erreur qui "ne porte heureusement pas à conséquence."

4-3-2 Le Département de l'Isère - Courrier envoyé le 18/11/2016, reçu en mairie le 23/11/2016

Cet organisme fait les remarques suivantes concernant les voiries départementales :

- OAP n° 1 Centre Saint-Martin

La RD 11M étant une voie qui permet de relier le secteur « Botanic » à Meylan et de desservir Inovalée et dont la fluidité doit donc être importante, la réalisation des aménagements de voirie pour cette OAP ne devra pas dégrader cette fluidité.

Le Département considère que l'amélioration des carrefours existants contribuerait à l'amélioration des conditions de déplacement du secteur.

- OAP n° 5 Allée Jean Achard

Le Département indique que l'accès à ce secteur peut se faire depuis le carrefour existant des Semaises, sur la voie en S (RD 11B) et que si un carrefour devenait nécessaire en raison de l'augmentation des flux, celui-ci devrait être aménagé de façon à préserver la capacité et la fluidité de la RD 11B, qui est une voie de déviation. S'il s'agissait alors par exemple d'un giratoire, il conviendrait de "prévoir un diamètre adapté".

- OAP n° 7 Secrétan

Constatant l'aspect logique d'accéder à ce secteur par le giratoire existant, le Département indique que, conformément aux échanges entre la

commune et le Département, l'accès définitif ne pourra être validé qu'après vérification de l'impact du trafic généré sur le fonctionnement du giratoire dans sa nouvelle configuration, c'est-à-dire avec les aménagements du pôle multimodal. Il précise également que la fonction de la RD 11B en tant que déviation doit être préservée.

En conclusion, le Département émet un avis favorable sur le projet en invitant la commune à prendre en compte les observations formulées.

4-3-3 La CDPENAF (DDT) – Courrier daté du 25/11/2016

L'avis porte sur le projet de règlement autorisant la délimitation de deux Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), le secteur Nm de 9,9 ha correspondant à une zone de stockage de matériaux en lien avec l'activité de la carrière SOCAFI et le secteur NI d'une surface de 1,12 ha correspondant à une zone de loisir liée au site de modélisme automobile.

La CDPENAF émet un avis favorable à la délimitation de ces deux STECAL.

4-3-4 AREA – Courrier daté du 9 décembre, reçu le 16 décembre 2016

AREA demande :

- que l'ensemble du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) soit classé en UR et que, si toutefois il devait être maintenu en zone N, les prescriptions réglementaires la concernant soient modifiées, voire ajustées ;
- que l'emprise du DPAC soit exclu du tracé du secteur contribuant aux continuités écologiques ;
- d'exempter les clôtures autoroutières des dispositions relatives aux clôtures sachant que les clôtures autoroutières sont imperméables à la circulation faunistique ;
- que les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne puissent pas rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute
- que les façades des constructions visibles depuis celle-ci ne soient pas telles qu'elles puissent attirer l'attention des conducteurs y circulant et ainsi les distraire ;
- d'indiquer clairement les dispositions à mettre en œuvre en ce qui concerne l'isolation acoustique dans les zones concernées ;
- d'apporter des précisions pour les zones A et N en ce qui concerne le recul des constructions par rapport à l'axe de l'autoroute (Article L-111.6 du Code de l'urbanisme) ;
- à être associé à l'étude d'entrée de ville et y associer ses prescriptions dans le règlement.

Est joint à ce courrier un document de recommandations relatif à la prise en compte des contraintes autoroutières concernant les documents d'urbanisme.

5 – OBSERVATIONS DU PUBLIC ET ANALYSE

Pendant la durée de l'enquête publique, le public s'est exprimé ainsi qu'indiqué ci-dessous :

- observations verbales: 2 (retranscrites sur le registre par le commissaire enquêteur)
- observations écrites sur le registre : 11
- observations écrites envoyées par courrier : 5

- observations faites par moyens électroniques : 5

A l'issue de l'enquête publique qui s'est terminée le 16 décembre 2016 et conformément au contenu de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, j'ai remis le 22 décembre 2016 au maître d'ouvrage, Monsieur le maire de Montbonnot Saint-Martin, un procès-verbal de synthèse des observations faites par le public (annexe 9) en l'invitant à produire sous quinze jours ses observations éventuelles sous forme d'un mémoire en réponse.

Le maître d'ouvrage m'a adressé sa réponse par mail le 5 janvier 2017.

Suite à quoi, après avoir cité ci-dessous toutes les interventions du public je rends compte pour chacune d'elles des réponses du maître d'ouvrage que je fais suivre de mon avis de commissaire enquêteur.

5-1- Observations verbales (retranscrites sur le registre d'enquête par le Commissaire enquêteur)

= **Monsieur et Madame MAÏTRE** habitant Diémoz, viennent demander confirmation de la mise en zone U de leurs parcelles AD 156, 157, 165 et 166. Ils constatent que celles-ci sont prévues classées en zone UCb.

Observation du maître d'ouvrage :

Les requérants ont ainsi eu réponse à leur question pendant l'enquête.

= **Monsieur David GREYNAT pour le compte de Madame Marie-France PLOTKIN** vient demander des précisions sur le contenu du PLU projeté et en particulier sur l'OAP n° 6 Pré de l'Eau.

5-2- Observations écrites sur le registre d'enquête

= **HC Résidence, promoteur**, concernant un projet de maisons groupées sur l'OAP n° 4 : "pour la faisabilité d'un projet de 15 maisons groupées + 5 logements collectifs, notre souhait serait de recentrer le chemin porté en emplacement réservé n° 20, en le remontant vers le nord à une cote depuis la limite sud passant de 22,55 à 28,74 (voir P. J.).

Autre souhait : décalage du chemin côté nord-est pour avoir la possibilité d'insérer les maisons groupées en rangée sud avec plus de terrain (voir P. J.)." Un plan est annexé au registre d'enquête.

Observations du maître d'ouvrage :

La commune est favorable à la proposition n°1 qui consiste à recentrer le chemin porté en emplacement réservé n°20. Elle n'est pas contre pas favorable à la proposition n°2, consistant à décaler le cheminement piéton sur le tènement voisin.

Avis du commissaire enquêteur :

Accord avec la position du maître d'ouvrage. Je considère en particulier que l'aménagement de ce secteur peut très bien s'accommoder de la

présence de la voie piétonne dans sa partie Est en limite avec la zone N voisine sans qu'il soit nécessaire de toucher à celle-ci.

= Monsieur Bruno CARTIER, agriculteur écrit :

- la parcelle AS 63 est actuellement en agricole et le projet prévoit de la classer en espace naturel, je demande donc qu'elle reste en Agricole.
- il n'est pas judicieux de classer des rangées d'arbres (sortie d'autoroute RD 11 direction Domène) c'est des vieux arbres qui sont dangereux en bord de route (chute fréquente de branche sur la route).
- Pour la future carrière je demande que l'ensemble de la surface soit remise en agricole en fin d'extraction."

Observations du maître d'ouvrage :

La parcelle AS63 était auparavant classée en zone naturelle et était boisée (photo aérienne de 2014). Toutefois, la commune est d'accord pour qu'elle soit classée en zone agricole.

Les arbres dangereux ou morts peuvent être coupés sans déclaration préalable dans les secteurs en EBC.

Le secteur d'extension de la carrière a fait l'objet d'une déclaration de projet en 2013, lors de laquelle il a été acté un réaménagement global de la carrière en terres agricoles ou espaces écologiques. Depuis, l'exploitant de la carrière a obtenu de la Préfecture de l'Isère une autorisation d'extension de la carrière (dossier ICPE) sur la base de ce principe de réaménagement global. La commune ne souhaite pas revenir sur ce classement.

Avis du commissaire enquêteur :

Je suis d'accord pour que soit reclassée en A cette parcelle AS 63 de 4 440 m².

De même, je considère, en accord avec l'avis de la Chambre d'Agriculture de l'Isère que devraient être classées en totalité en zone A les parcelles AD144, AD145, AD146, AD148, AD150 et AD151 (soit un total de 2,32 ha) ainsi que la parcelle AS22 (1 776 m²) et la partie de la parcelle AR52 en forme de triangle rectangle d'environ 900 m² constituant une "enclave" dans la parcelle AR44 classée en zone A.

En ce qui concerne les arbres dangereux, l'article R-130.1 du Code de l'urbanisme prévoit une exception à l'obligation de déclaration préalable à l'abattage d'arbres classés en EBC "Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts." Il semble donc que la sécurité devrait pouvoir être assurée par rapport à ce risque.

A propos de la partie de la parcelle AT137 concernant le secteur de la carrière, antérieurement classée en A dans le PLU en vigueur et que le projet de révision prévoit de classer en zone N, il est logique de s'interroger sur la pertinence d'une telle modification. En effet ce secteur est actuellement cultivé en maïs, la terre est d'une bonne qualité arable identique à celle du secteur prévu en classement A et on est donc en droit d'attendre que la remise en état après exploitation de la carrière soit identique à celle de la zone prévue en zone A.

Sur ce point, je me réfère aux nombreuses déclarations d'intention des divers textes législatifs de tous niveaux prétendant sauvegarder l'activité agricole et restituer le maximum de terres possible à l'agriculture ainsi qu'à vos intentions que souligne la Chambre d'Agriculture dans son courrier du 21 octobre 2016 "Votre projet met en avant l'objectif d'une pérennisation de la vocation agricole des terres cultivées." Et aussi "il se traduit également en termes de préservation de la fonctionnalité agricole".

= Madame COUSIN CANDELIER écrit le 15 novembre 2016 : "Venue ce jour consulter le dossier".

Elle déclare qu'elle fera prochainement un courrier exposant ses observations.

= **Monsieur et Madame FAVARO**, Le Clos du Chapelier, 191 Chemin des Arriots

Ils indiquent que leur permis de construire du 11 juillet 2005 accordé sur la parcelle AA 281 (lot n° 5 du lotissement) en juillet 2005 indiquait que soit respectée une "zone de risque torrentiel" donc inconstructible, de 14 mètres par rapport à l'axe du torrent du Gammond. Or ils ont découvert il y a quelques temps que le PLU actuellement en vigueur (approuvé en décembre 2005) fixait cette distance à 24 mètres, la limite d'inconstructibilité passant alors au milieu de leur maison.

Ils souhaitent savoir ce qu'il en est exactement dans le projet de révision mis à ce jour à l'enquête publique.

Au vu du règlement graphique du projet, il semble que la distance de 14 mètres imposée dans le permis de construire de 2005 soit celle que prévoit la présente révision du PLU. Ils souhaitent "que cette nouvelle limite reste en l'état".

Observations du maître d'ouvrage :

Les risques naturels ne relèvent pas d'une compétence communale, mais de la compétence de l'Etat.

Avant l'approbation du PLU en décembre 2005, il convenait de respecter une distance d'implantation des constructions de 15m par rapport à l'axe du torrent du Gammond. Lors de l'approbation du PLU en décembre 2005, cette distance a été portée à 25m.

Désormais, l'état demande à la commune d'appliquer le PER datant de 1989 (annexé au PLU) dont le zonage a été reporté sur le règlement graphique du PLU :

- Zone dangereuse : Construction interdite dans une bande de 4m comptée à partir du sommet de la berge.

- Zone de moindre risque : Construction autorisée sous certaines conditions sur une largeur de 25m, comptée de part et d'autre de l'axe du torrent.

La commune vérifiera que la numérisation des risques est bien conforme au règlement du PER.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

= **Monsieur Michel DARGENT et Madame Isabelle MOULIN**, 135 Chemin de Chantebout, à propos de la zone des Mallettes (OAP n° 2) écrivent :

" > Nécessité de préserver la perspective visuelle,

> Nous ne souhaitons pas de proximité avec des habitats collectifs,

> Nuisances sonores et visuelles,

> Destruction d'un paysage agricole utile à l'écosystème et au "bien être" des habitants.

Nous souhaitons :

-1- une bande verte "tampon" de 2 m de large minimum entre la clôture et la route,

-2- pas de proximité de bâtiments collectifs et si habitats collectifs pas de + R+1 (Max),

-3- possibilité de rachat d'une parcelle verte à l'arrière de la maison, entre 300 et 400 m² actuellement occupée par le rucher, au prix du terrain agricole. Cette parcelle servira de zone tampon.

Nous adressons par mail un courrier dans les jours à venir."

Observations du maître d'ouvrage :

Madame MOULIN et Monsieur DARGENT ont été reçus par la commune, suite à l'organisation de la réunion publique de quartier qui

s'est tenue le 19 janvier 2016, préalablement à l'arrêt du PLU. Les OAP ont été modifiées pour tenir compte des demandes des riverains, et notamment celles de Madame MOULIN et Monsieur DARGENT :

- Un « tampon vert » longera leur propriété, viendra ensuite la voirie du lotissement.
- Aucune construction ne sera réalisée en bordure de leur terrain : au nord-ouest l'espace vert existant sera conservé, au nord-est un « tampon vert » séparera leur propriété de la voirie du lotissement.
- Au nord-est, l'OAP détermine des secteurs d'habitat individuel R+1 et des secteurs d'habitat groupé ou jumelé R+1.
- Comme cela a déjà été spécifié à Madame MOULIN et Monsieur DARGENT, leur demande d'acquisition d'un terrain de 400 m² à l'arrière de leur propriété ne relève pas du PLU.
- Au sud-est les OAP ne prévoient pas de bâtiment supérieur à R+2. L'implantation des bâtiments n'est à ce jour pas connue. Elle sera définie dans le cadre du permis de construire / permis d'aménager.

Avis du commissaire enquêteur :

Il semble que le maître d'ouvrage ait tenu compte de certaines observations faites par les requérants en amont de l'arrêt de ce projet de PLU. La demande d'acquisition de terrain ne relève en effet pas du présent dossier.

= **Monsieur et Madame DE OLIVEIRA**, 560 Chemin de Tartaix, écrivent le 26 novembre :

«Sommes passés ce jour pour nous renseigner sur le projet « Les Mallettes ».
Nous formulerons nos questions par mail.»

= **Monsieur Daniel LEIFFLEN**, 4 Allée des Sources, écrit le 26 novembre :

«Suis passé prendre contact avec le commissaire enquêteur et faire part de quelques remarques. Pas de commentaire de sa part. Ces remarques feront l'objet d'un document rédigé qui lui sera transmis.»

= **Monsieur Didier GABIN**, 484 Chemin des Claverins

Il demande que le tracé de la limite entre la nouvelle zone UCb lieu-dit Chamoux (précédemment classée en zone N) et la zone N soit déplacée, dans sa partie Nord, d'une quinzaine de mètres vers l'Ouest (plan annexé dans le registre d'enquête), dans le but de réaliser un démembrement de la parcelle cadastrée 318 destinée à recevoir "une future construction pavillonnaire. Ceci s'inscrivant dans les préconisations du PADD." Les revenus tirés de la cession de la parcelle résultant de ce démembrement lui permettraient "la poursuite de l'entretien et de l'embellissement de la maison principale qui présente un caractère architectural particulier."

Observations du maître d'ouvrage :

Une réponse a déjà été apportée à Monsieur GABIN au cours de l'élaboration du PLU à ce sujet. Une grande partie du terrain de Monsieur GABIN passe de la zone N à la zone UCb à l'occasion de la révision du PLU. La commune a déterminé un tracé délimitant les différentes zones du PLU qui est cohérent, et ne marque pas de décroché comme le souhaiterait Monsieur GABIN. La commune ne souhaite pas revenir sur ces délimitations.

Avis du commissaire enquêteur :

Le tracé envisagé semble cohérent et le reclassement en zone UCb de cette partie de terrain, précédemment en N, ouvre la possibilité à construction, ce qui constitue un atout pour son propriétaire.

= Madame LEY, 240 Rue Jean Monnet

A propos de l'OAP du secteur Centre St Martin, cette personne s'inquiète de la recrudescence de la circulation de voitures à prévoir rue Jean Monnet du fait du nombre de véhicules induit par les nouvelles constructions envisagées.

Elle craint que les parkings privés de la résidence Espace ST Martin soient "monopolisés" par les clients du centre commercial qui va s'agrandir et elle redoute l'engorgement de l'accès à La Croix Verte et les "attentes aux feux rouges" à certaines heures.

Elle redoute que l'habitat collectif prévu au bord de l'Avenue de l'Europe "entache la vue actuelle de l'immeuble déjà construit derrière le pressing (240 + 260 rue Jean Monnet)" et qu'il serait "trop près du pressing".

Elle souhaite que ne soit pas érigé un "mur de béton semblable au mur de béton actuel situé le long du chemin de la Doux, direction Botanic.", considérant que la commune "a besoin d'espaces verts dans cette zone" et qu'il faut "garder les arbres actuels de la place R. Schuman (les érables entre autres)."

Elle souhaite enfin que les logements sociaux "ne soient pas un seul bloc le long de l'Avenue de l'Europe mais répartis dans les autres bâtiments. Cela correspondrait à l'éthique de «mixité sociale» voulue par l'Etat."

Observations du maître d'ouvrage :

L'OAP ne prévoit pas de prolonger la rue Jean Monnet jusqu'à la route de la Doux. Elle sera prolongée pour desservir le secteur d'habitation groupé ou jumelé R+1 et se terminera en impasse. Le nombre de nouveaux logements qui seront desservis par la rue Jean Monnet devrait être peu important. Les logements collectifs seront desservis depuis la route de la Doux.

Le PLU et l'OAP n'indiquent pas que les arbres de la place Robert Schuman seront supprimés.

Avis du commissaire enquêteur :

Le problème de circulation des voitures est un thème souvent abordé par les diverses personnes qui se sont manifestées durant l'enquête, témoignant pour beaucoup d'entre elles des engorgements actuellement constatés pendant certaines périodes de la journée. Le Département de l'Isère, dans son courrier en date du 18 novembre 2016 ne manque pas d'attirer l'attention sur cette problématique que la commune devra donc se donner les moyens de résoudre au fil du développement de son urbanisation.

Pour ce qui concerne les formes architecturales et la répartition des logements sociaux, ces aspects ne relèvent pas du présent dossier et seront abordés lors de l'urbanisation à venir.

= Monsieur Julien THEROND, 197 Chemin de l'Etoile

Il s'inquiète du fait que sa parcelle cadastrée AO 331 sur laquelle est implantée son "Restaurant le 197", classée dans le PLU actuellement en vigueur en zone UC, se verrait classée en zone UInovallée dans le projet de révision du PLU ce qui rendrait "impossible la construction d'habitations personnelles et d'activités de services ou commerces où s'effectue l'accueil d'une clientèle."

Il rappelle que son restaurant est en cours d'activité et fait actuellement l'objet d'une demande de permis de construire en cours d'instruction pour son agrandissement.

Considérant que cette déclassification engendrerait une dévalorisation financière importante de son terrain, il souhaite que sa parcelle reste classée en zone UC et ce, d'autant plus que d'autres parcelles restent en UC voire y sont reclassées dans ce secteur d'Inovallée.

Observations du maître d'ouvrage :

La zone d'Inovallée a vocation à accueillir l'ensemble des destinations relatives aux activités économiques présentes sur la zone, ainsi que certains commerces et activités de services. Le restaurant en fait partie en tant que commerce destiné au fonctionnement interne de la zone. En UInovallée sont effectivement interdites les constructions à usage d'habitation, il est considéré qu'elles n'ont pas vocation à se développer sur les sites à vocation économique. Par contre le restaurant et son activité y sont bien autorisés et ne remettent pas en cause la demande de permis en cours qui a été accordée le 16 décembre 2016.

En outre, depuis la dernière révision du PLU en 2005, aucune demande de construction de logement n'a été faite en Mairie.

Avis du commissaire enquêteur :

La crainte du requérant était surtout de ne pas obtenir un permis de construire pour l'extension de son restaurant. En effet, la parcelle AO 331 concernée par ce permis de construire étant actuellement située en zone UC et étant donné qu'il est prévu de la reclasser en UInovallée, il craignait que ce futur classement ne débouche sur un refus car alors "seront interdits (...) les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle" (Règlement écrit page 39).

= Monsieur Pierre COCHET, 9 Chemin de la Souchière

Il constate que, dans le projet objet du présent dossier, les parcelles AC 436 et AC 437 classées en UC, se voient affectées d'une "limitation particulière d'implantation des constructions" sans que les propriétaires, dont il fait partie, aient été informés de cette disposition.

Il souhaite obtenir "des explications concrètes et étayées sur cette limitation qui touche 50 % de la superficie des deux parcelles concernées."

Observations du maître d'ouvrage :

Ces deux parcelles sont situées en contre-bas de la RD1090, dans un secteur où il reste un dernier « cône de vue » depuis la RD vers la vallée. Après une réflexion globale sur les cônes de vues à préserver et en faisant le constat d'une zone d'habitat pavillonnaire au cœur de la zone de tissu villageois, avec un dénivelé important sous la RD, il a été fait le choix de préserver cette vue. Avec une hauteur moindre des constructions (zone UC) et une ligne de recul qui demande une implantation à 20m de la limite de la RD (la partie la plus pentue du terrain est ainsi impactée).

Ces lignes de recul sont récurrentes dans le projet de PLU et sont justifiées dans le rapport de présentation. Celle-ci doit ainsi permettre de « ménager des ouvertures visuelles en matérialisant graphiquement des implantations avec des retraits plus importants que ceux autorisés dans le règlement écrit » (pièce 1.3, page 48). Cette ligne de recul doit ainsi « assurer une ouverture visuelle depuis la RD au-dessus d'un secteur classé en UC (...) où sont garanties des hauteurs faibles pour dégager le cône de vue durablement » (p.66). La protection de cônes de vues et d'ouvertures visuelles sur le grand paysage reste un des attachements forts que les habitants ont exprimé en concertation tout au long de l'élaboration du PLU. Lors de l'inscription de la ligne de recul, la commune a fait en sorte que même avec un recul de 20m, il reste la possibilité de construire une habitation sur les parcelles concernées.

Toutefois, après avoir reçu la famille COCHET et entendu ses arguments, la commune serait favorable à une réduction de ce recul de 20m à 15m.

Avis du commissaire enquêteur :

On ne peut que se féliciter que le maître d'ouvrage prenne en compte cette préoccupation des propriétaires en réduisant ce recul.

5-3- Observations écrites par courrier destiné au commissaire-enquêteur

= **Madame Christiane CANDELIER COUSIN** dépose le 23 novembre puis le 6 décembre, deux documents écrits annexés au registre d'enquête. Suite à sa première visite (le 15 novembre) et consultation du dossier, elle fait les remarques suivantes :

-1- A propos des OAP

" Au cours des différentes réunions auxquelles j'ai assisté, j'avais entendu parler successivement de 2 OAP (centre St Martin et les Mallettes) + 1 à part (Secrétan), puis 3 avec la propriété « Plotkin » ... le dernier bulletin annonçait et présentait les "3 principales", en fait il y en a 6 vouées au logement plus 1, Secrétan. Cela fait 7 OAP !

Les 6 OAP concernant l'augmentation de logements permettent d'envisager 450 à 500 logements supplémentaires, selon la notice de présentation, soit une augmentation de population de plus de 1000 personnes (plus environ 800 voitures, une bonne moitié – et ce serait un bon chiffre - si la moitié des habitants ont la possibilité d'utiliser les transports en commun) !

Vu la proximité de Grenoble, cette augmentation de population n'est pas forcément critiquable **si les infrastructures suivent** : écoles ... et **devraient précéder** pour les **routes, rond-points adaptés** ...

chacun sait qu'à certaines heures, et sur de longues durées, l'entrée et la sortie de Montbonnot par l'autoroute bouchonnent fortement, voire pire parfois. Avec les différentes opérations immobilières en cours ou programmées la sortie du Chemin de Chantebout sur la route de la Doux risque aussi de poser de graves problèmes, et problématique identique pour la sortie de la route des Semaises sur la voie en S."

Observations du maître d'ouvrage :

Sur le nombre d'OAP : les présentations au public n'ont jamais précisé que les OAP sur les « grands secteurs » seraient les seules à figurer au PLU. Les OAP des secteurs du Tartaix, de la route de la Doux, de l'allée Jean Achard et du Pré de l'Eau ont été élaborées tardivement, au vu d'une analyse globale du PLU qui a mis en exergue le besoin d'encadrer des secteurs soit dits « de grande propriété » (déjà traités de manière singulière dans le PLU de 2005, annoncés en concertation comme ayant également un traitement soigné dans le présent PLU), soit avec des questions d'insertion dans un tissu existant ou d'accessibilité (avec cheminements piétons cycles ou accès unique imposé). Les OAP les plus importantes, portant sur de grands secteurs urbanisables ou « clés » de la commune, support d'une urbanisation importante, ont été présentées aux habitants, concertées dans des ateliers et/ou des réunions de quartier. Le PLU de la commune rentre dans la nouvelle codification de l'urbanisme et doit tendre vers un « urbanisme de projet » où l'insertion des nouvelles opérations a toute son importance, d'où les 7 OAP dans la version d'arrêt du projet.

Avis du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière.

-2- A propos du règlement graphique

" A noter que suivant certaines zones, les couleurs du plan d'origine et du nouveau plan ne sont pas les mêmes aux mêmes endroits ce qui ne

facilite pas la lecture. Les routes sont peu visibles, un gros effort d'attention et d'adaptation est nécessaire pour se repérer.”
Et en particulier, “Il y a un cheminement piéton-vélo très récent qui traverse l'entrée de Botanic (le terrain gazonné et planté de cerisiers) que je ne distingue pas sur le règlement graphique : comment celui-ci va-t-il s'articuler avec le parking bus ?

Observations du maître d'ouvrage :

Le règlement graphique est établi sur un cadastre le plus à jour possible mais il y a toujours un « décalage » dans le temps, le cadastre ne mettant pas à jour en temps réel les constructions et cheminements réalisés. Par ailleurs la commune n'a aucune obligation de recourir aux mêmes codes couleurs d'un document graphique à un autre, elle s'adapte surtout en fonction des nouvelles normes de numérisation très strictes éditées par le Département. La lisibilité du document a été travaillée au mieux, en produisant un document « incolore » pour mieux faire ressortir les contraintes superposées, et en des zooms à une échelle très lisibles pour les plus petits éléments du document graphique.

Les voiries seront tracées en blanc pour une meilleure lisibilité.

Sur le secteur de Botanic, le projet global de réorganisation des parkings avec la plateforme multimodale dépend de la Communauté de communes du Grésivaudan qui est en charge du projet et non de la commune, qui a intégré les éléments dont elle disposait au moment de l'arrêt du présent PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Ayant moi-même vécu cette difficulté à se repérer sur le document graphique, tant en ce qui concerne ma lecture personnelle de celui-ci qu'en ce qui concerne le repérage à faire avec les personnes venues à mes permanences, je ne peux qu'apprécier la décision de tracer “en blanc” les voiries.

Dont acte en ce qui concerne le projet global de réorganisation des parkings avec la plateforme multimodale.

-3- A propos des surfaces agricoles

“ Il y a une certaine «obscurité» dans la question de l'évolution des surfaces agricoles : il y avait 222 ha, aujourd'hui il y en a 205.7, soit une différence de 16 ha environ, or la commune a rendu plusieurs terrains à l'agriculture.

Il n'y a pas de tableau clair, rien de précisé dans la notice de présentation, il faut piocher comme on peut à différents endroits du document principal (le gros dossier).

La CNDPENAF ne s'est pas manifestée sur ce point et la chambre d'Agriculture n'a rien dit à ce sujet, la question de ce comptage d'hectares reste posée.”

Observations du maître d'ouvrage :

Dans le rapport de présentation, pièce 1.3, page 34 : est présenté le tableau d'évolution des surfaces et figure dans l'encadré central la justification de l'évolution des surfaces de zones (au-delà du fait que le passage sous SIG nouveau format et que l'intégration des voiries a pu faire évoluer certaines surfaces). Extrait de l'encadré page 34 : « La diminution des zones A vient du rééquilibrage qui a été opéré de A vers N, notamment avec l'inscription d'espaces boisés ou espaces supports de corridors en zone N. Les zones N ont ainsi augmenté de près de 25 ha. Les zones A ont diminué au détriment des zones N, mais également par l'urbanisation prévue sur la zone de Secrétan.

La rétrocession d'une partie des 12 ha de zone AU déclassées en zone A (le reste en N, notamment le long des corridors boisés), vient compenser cette perte. ».

Avis du commissaire enquêteur :

J'aurais moi-même apprécié que ce tableau d'évolution des surfaces soit accessible beaucoup plus facilement par le public, par exemple en l'intégrant à la "Note de présentation" au lieu d'avoir à parcourir le "Rapport de présentation pièce 1.3" pour le trouver en page 34 ainsi que je le mentionne plus haut au chapitre 3-2- AVIS SUR LE CONTENU DU DOSSIER.

-4- A propos de Secrétan

" Zone d'extension des zones d'activité et commerciales de la commune, dont la réalisation est souhaitée par la commune ... et qui laissera "une marge" au Grésivaudan pour la réalisation (bulletin n°105).

Le SCoT prévoit 150 ha pour le Grésivaudan (46 communes) pour ce zonage d'activité.

Innovallée + Pré Millet + La Croix Verte totalisent déjà 58 ha, avec Secrétan, 10.3 ha en plus. Montbonnot capitaliserait à elle seule 68.3 ha, soit plus du tiers. Cela me semble peut-être pouvoir handicaper la rive gauche, le secteur de Pontcharra et aussi l'ensemble des communes qui pourraient souhaiter se développer à leur tour.

Il semblerait que la répartition de ces zones d'activité entre les communes du Grésivaudan ne soit pas encore réalisée, dommage cela simplifierait la réflexion.

Précision importante : La circulation «naturelle» quotidienne de cette zone d'activité, en début et fin d'activité, qui déboucherait soit sur le rond-Point du Pré de l'Eau, soit sur la voie en S, ne fera qu'aggraver les difficultés du rond-point, et ce dans les deux situations possibles. Sans compter, si le projet de Secrétan arrivait à terme, que cette problématique pourrait décourager nombre d'investisseurs potentiels.

Quid de l'agrandissement du cimetière lorsque celui-ci arrivera à saturation, d'autant que l'arrivée de nouvelles populations n'amènera certainement pas que de jeunes adultes."

Observations du maître d'ouvrage :

le SCoT prévoit 150 ha « de surface économique libre » pour le Grésivaudan, soit de nouvelles surfaces à urbaniser pour des activités économiques. Il ne s'agit pas de comptabiliser l'ensemble des surfaces dédiées à l'activité économique mais de répartir « l'offre nouvelle » à l'échelle de l'EPCI. La commune de Montbonnot-Saint-Martin participera donc à cette offre nouvelle à hauteur des 8,9 ha inscrits en AUe (et non 10,3), sur lesquels seulement 5,3 ha (sans compter le retrait depuis l'autoroute qui réduit encore de près d'un hectare ce potentiel) sont réellement constructibles au regard des contraintes du site.

La Communauté de Communes Le Grésivaudan vient de délibérer quant à la répartition du foncier économique entre les communes. Dans le cadre de cette délibération est prise en compte une surface de 4.3 ha correspondant à la zone réellement constructible de Secrétan.

Avis du commissaire enquêteur :

J'avais interrogé par courriel la Communauté de communes de Grésivaudan le 8 décembre afin de connaître l'état d'avancement du processus de répartition du foncier économique de 150 ha fixé par le SCoT RUG et ai obtenu réponse à ma question sous la forme d'une copie de la délibération de la Communauté de communes en date du 12 décembre statuant sur ladite répartition. La commune de Montbonnot-Saint-Martin se voit ainsi attribuer 4,9 ha de foncier net (hors zone rouge et zone violette).

-5- A propos de la question de la circulation routière

Les 6 OAP concernant l'augmentation de logements permettent d'envisager 450 à 500 logements supplémentaires, selon la notice de présentation, soit une augmentation de population de plus de 1000 personnes (plus environ 800 voitures, une bonne moitié – et ce serait un bon chiffre - si la moitié des habitants ont la possibilité d'utiliser les transports en commun) !

Vu la proximité de Grenoble, cette augmentation de population n'est pas forcément critiquable **si les infrastructures suivent** : écoles ... et **devraient précéder** pour les **routes, rond-points adaptés** ...

“ La réunion d'information sur le Pôle d'Échange du Pré de l'Eau (09 11 2016) confirme que le rond-point du Pré de l'Eau est en limite de saturation, l'agrandir ne paraît ni simple ni réaliste. La compétence de la circulation semble être partagée entre l'Etat, le Grésivaudan et le Conseil Départemental.

Ce rond-point concerne actuellement les communes de Montbonnot, Biviers, St Ismier, St Nazaire les Eymes et une part de la rive gauche voulant se rendre vers Grenoble (Domène et le Versoud en particulier).

La circulation actuelle, plus les nouveaux logements déjà réalisés ou futurs, plus l'appel du pôle d'échange, plus Secrétan, plus ... !!! : Un défi dont la commune devrait s'emparer, avec les différentes autorités compétentes, avant une « **catastrophe annoncée** ».

Tout le monde ne peut circuler à vélo ou en transport en commun ou en covoiturage (horaires, lieux de destination parfois multiples, nécessité de la vie courante, santé ...).

Il faut penser aussi aux effets induits par l'arrivée du Pôle d'échange, type l'augmentation du bruit (surtout si ce n'est pas « en contrebas » comme l'est le parking actuel), la qualité de l'air face à l'augmentation de la circulation, aux embouteillages ... qui ne pourront qu'augmenter !”

Observations du maître d'ouvrage :

La commune ne peut pas arrêter de se développer au prétexte d'une future saturation du rond-point du Pré de l'Eau.

Pour chaque opération de logement d'envergure prévue, la commune a réfléchi à la répartition des flux et établi des OAP en conséquence.

Pour le cas du Pré de l'Eau, sa vocation à devenir un véritable pôle multimodal va en permettre le réaménagement. L'ensemble des autorités organisatrices de transports misent sur un report des flux à terme vers les transports en commun. C'est pourquoi la logique déjà imposée au SCoT, de prévoir l'urbanisation nouvelle au plus près des réseaux performants de transports, a été ici privilégiée.

Avis du commissaire enquêteur :

Voir ci-dessus en page 31 mon avis sur l'intervention de madame LEY.

-6- A propos de l'entrée du bourg

“ Par l'autoroute, celle qui, desservant, entre autre Inovalée et la Croix Verte, puis Secrétan et qui devrait être attractive, ne semble pas être vraiment valorisée par ce pôle d'échange : Botanique + Hexagone + Fast Hôtel + quais pour bus + silo à voitures, tout ça n'est pas vraiment attrayant... !!!

Contrairement à ce qui nous avait été annoncé (j'avais posé la question en son temps) ce silo sera construit sur remblai à hauteur de la route, ce

qui augmente d'autant "sa hauteur" , 6.6 m au-dessus de la route, donc augmentation du bruit et du handicap paysager. Certes les photos du projet présenté le 9 novembre dernier étaient séduisantes, mais la question du traitement paysager reste : les plantations mettront du temps à se développer (6,6 m !) et elles seront sans doute peu efficaces dans les saisons « à feuilles caduques » où tout sera apparent : un silo à voitures, ça reste un silo à voiture !

Le silo du pont de Catane à l'entrée de Grenoble ne plaît peut-être pas à tous, mais c'est mieux que "le brut" de béton et de voitures.”

Observations du maître d'ouvrage :

L'avant-projet de pôle d'échange, de par la forme architecturale du parking et des aménagements paysagers envisagés, laisse à croire que le site sera valorisé.

Le parking relais est incontournable, et fait partie intégrante du projet de pôle d'échange. Sa forme architecturale semble bien prendre en compte la nécessité d'intégration dans le site.

Le projet fera l'objet d'un important traitement paysager, comme mentionné dans le Rapport de présentation, pièce 1.3, page 75, paragraphe sur les entrées de ville, 8.2.2 Entrée par l'autoroute au niveau du rond-point du Pré de l'Eau : « La commune fera également tout son possible pour valoriser des aménagements qualitatifs sur le projet intercommunal du Pré de l'Eau (elle va porter l'aménagement paysager du site) ».

Avis du commissaire enquêteur :

On ne peut que prendre acte de la volonté affichée par la commune de gérer au mieux l'attractivité des équipements en question.

-7- A propos du routoir situé dans le champ au-dessus du parking du Pré de l'Eau

Elle considère que cette construction, en tant qu'élément mémoriel de la commune, alimenté par de l'eau de drainage, bien qu'ayant été en partie comblé par son propriétaire de l'époque et aujourd'hui envahi par de gros arbustes, mériterait de voir son existence préservée et d'être remis en état.

Elle précise que cette construction est le siège d'une faune abondante et très diversifiée.

Observations du maître d'ouvrage :

La commune a fait un travail de préservation et veillera au bon état des murs et fontaines mais le routoir, notamment parce déjà en partie comblé, n'a pas été retenu pour être protégé explicitement. Il est dans une zone restée agricole et est protégé par la trame « zone humide ». (Au regard du règlement écrit, sont interdites « toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, tout affouillement ou exhaussement de terrain, le drainage et l'assèchement des sols »). Le routoir est donc bien protégé dans le projet de PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière sur cette construction dont j'ai pu apprécier l'état actuel sur le terrain.

-8- A propos des zones humides identifiées sur le règlement graphique

“... ce même champ (voir point 7 ci-dessus) présente au moins 3 zones humides en plus de celle qui est cartographiée.”

Observations du maître d'ouvrage :

La commune avait lancé en 2012 une campagne complémentaire pour « affiner » l'inventaire des zones humides, mais plutôt sur les secteurs déjà en AU du PLU de 2005. La trame zone humide est déjà importante sur le secteur au Nord du Pré de l'Eau, et ce secteur reste durablement en zone agricole. Il est de fait protégé de l'urbanisation et tout projet autre sur ce secteur devrait demander une analyse plus fine avec de nouveaux carottages, le cas échéant. Ce qui ne semble pas prévu au regard des recensements des projets des agriculteurs pendant la révision du PLU. Les zones humides du secteur ne sont donc pas en danger à court ou moyen terme.

Avis du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière.

-9- A propos d'un cheminement piéton-vélo traversant l'entrée de Botanic

"Il y a un cheminement piéton-vélo très récent qui traverse l'entrée de Botanic (le terrain gazonné et planté de cerisiers) que je ne distingue pas sur le règlement graphique : comment celui-ci va-t-il s'articuler avec le parking bus ?"

Avis du commissaire enquêteur :

Voir observations et avis concernant le règlement graphique.

-10- A propos d'un document reçu à son domicile

Ayant reçu à son domicile un document faisant un appel aux dons émanant du « Fond de dotation MICA » qu'elle n'est pas parvenue à identifier précisément, elle a cru comprendre que cette fondation était liée à Inovallée car ce document indique : « *L'objectif du fonds de dotation est de fédérer entreprises et particuliers autour de l'art afin notamment d'installer des sculptures dans les parcs et sur les ronds-points de la commune...* »

A ce propos, elle demande : "De quelle façon la commune envisage-t-elle la gestion des lieux choisis en terme de choix artistique, entre autres, de ce qui serait installé dans les lieux publics, y compris sur les voiries desservant Inovallée ?

Quelle est la participation financière de la commune ? Un budget a-t-il été voté ?"

Avis du commissaire enquêteur :

Ce point ne concerne pas le présent dossier. La requérante devra contacter la mairie pour obtenir des réponses à ces questions.

= Monsieur Roger NEAULT, 515 Route des Semaises, courrier daté du 30 novembre, déposé en mairie le 5 décembre 2016

En son nom et celui de ses 4 enfants, il demande à conserver du terrain près de leur maison (parcelle AE 425) "pour faire des légumes, fruits et 3 ruches «bio» pour continuer à soigner un M.I.C.I."

Il s'inquiète également du fait que leurs 2 parcelles AE 85 et AE 86 aux Mallettes "promises à être classées UC avec calcul de viabilité (en 2015) Sont déclassées en Zone Verte, à quel prix, au profit du lotisseur ?"

Observations du maître d'ouvrage :

Voir ci-après "Consorts NEAULT" concernant la parcelle AE 425.

Le calcul des viabilités auquel fait référence Monsieur NEAULT est sans rapport avec la présente révision du PLU. Monsieur NEAULT peut réengager une discussion directement avec la commune à ce sujet.

= Consorts NEAULT, 515 Route des Semaises, courrier daté du 12 décembre 2016

A propos de l'OAP n° 2 : s'appuyant sur le contenu de l'article R-151.20 du Code de l'urbanisme, ils considèrent que " rien ne justifie ni dans le PADD ni dans le rapport de présentation la nécessité d'imposer une seule et unique opération d'aménagement d'ensemble, à condition, bien sûr, que la rédaction de la disposition empêche la création incohérente de constructions au coup par coup."

Ils écrivent que "Les propriétaires des parcelles de la zone AUb, (que nous sommes) sont nombreux (sept). En cas de désaccord avec seulement l'un d'entre nous, tous les projets pourraient être bloqués et aucune opération d'aménagement d'ensemble ne serait amenée à voir le jour."

En conséquence de quoi ils sollicitent la réécriture de l'article I.1.2 "Destinations, sous destinations, ..." du règlement de la zone AUb sous la forme suivante : " Les constructions peuvent être autorisées sur toute ou partie de la zone et les opérations peuvent être réalisées en une ou plusieurs fois, sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines. Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone AUb sont définies dans l'OAP n°2 (Pièce 1.3 du PLU). "

En cas de désaccord sur leur proposition, ils demandent, "à titre subsidiaire que les parties nord des parcelles cadastrées n° 425 et 477 (voir le Plan joint) soient rattachées à la zone qu'elles jouxtent et classées en zone UC et en UA_h pour la parcelle cadastrée AE n°475."

Par ailleurs, toujours à propos de l'OAP n° 2 Les Mallettes, ils considèrent que le potentiel constructible indiqué pour cette opération "de plus de 3 ha" en page 10 de la pièce n° 3 et "de l'ordre de 2,5 ha" en encadré page 11 de ce même document "doit bien porter sur un potentiel constructible de 3,1 hectares environ."

Comparant alors les densités prévues sur les différentes OAP envisagées et les densités de l'habitat existant environnant ces secteurs, ils considèrent que "La faible densité imposée pour l'OAP n°2 n'est donc pas justifiée et est, surtout, contraire aux objectifs de densification fixés dans le PADD."

Ils s'appuient également en cela sur les préconisations du PADD en terme de densité moyenne et de la proximité "des arrêts de transports en commun et des équipements comme l'indique l'OAP n° 2 elle-même." En conséquence de quoi ils demandent "une densité plus importante sur l'OAP n° 2, de l'ordre de 35 à 40 logements/ hectare."

Nota, pour information et sans conséquence : en haut de la dernière page du courrier, il y a lieu de lire "(Page n°3 de la pièce n°3-OAP du projet de PLU)" au lieu de la pièce n°1.3.

Observations du maître d'ouvrage :

La commune ne souhaite pas revenir sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU Les Mallettes, l'objectif est bien de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble, permettant la bonne insertion d'un futur projet de logements au cœur d'une zone pavillonnaire existante. Sur ce site, les différents enjeux relatifs à la préservation des espaces verts, l'aménagement des circulations (automobiles et piétons-cycles), et la construction de logements locatifs sociaux, doivent être abordés globalement.

Dans le rapport de présentation 1.3, page 107, la commune justifie que cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par le biais de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble : il s'agit de prévoir la desserte interne de l'opération à partir d'un seul accès sur la route des Semaises, les connexions piétons-cycles au réseau existant et d'assurer par une opération cohérente une insertion dans un tissu déjà largement bâti, essentiellement pavillonnaire. D'où l'intérêt de n'engager une urbanisation du site qu'à partir d'une réflexion globale et cohérente, comprenant l'ensemble de la zone.

Les parties nord des parcelles cadastrées n° 425 et 477 devront rester dans le périmètre de l'OAP, pour encadrer l'urbanisation possible sur ces terrains à plus ou moins long terme.

Le bâti existant sur la parcelle AE475 ne correspond pas au tissu ancien des secteurs de hameaux, il n'y a donc pas lieu de classer cette

parcelle en zone UA_h

Avis du commissaire enquêteur :

Il est exact que l'article R-151.20 du Code de l'urbanisme n'impose pas la réalisation d'une seule et unique opération d'aménagement d'ensemble mais qu'elle en offre la possibilité. Sur ce point, la commune a fait le choix d'une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle elle en justifie les raisons. Rien ne me paraît incohérent dans ce choix.

= Messieurs François SCHMITT et Michel BLANC, promoteurs immobiliers à Meylan et Montbonnot, courrier déposé le 16 décembre 2016

Faisant suite à une analyse des documents du PLU en révision dans le cadre d'une étude d'un projet sur la parcelle cadastrée AO 250, ils remettent en cause le bien-fondé du choix d'un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) d'un minimum de 60 % dans le règlement de la zone classée UInovallée, indiquant que *"cette règle est incompatible avec la réalisation d'un projet immobilier tertiaire, qu'il s'agisse de bureaux ou de locaux d'activités"*, l'analyse de leurs précédentes opérations démontrant *"que sur ce type d'opération, le CES constaté est de l'ordre de 40 % au maximum."* et ils concluent en écrivant que *"si le but du rédacteur (CES 60 %) est de pousser à la densification du site, c'est tout le contraire qui se produit, car il le rend inconstructible."*

Ils notent également que *"l'alignement du ratio de stationnement lié à la construction de locaux d'activités sur celui des bureaux (passant de 1 place pour 40 m² de SP à 1 place pour 30 m²)"* est une règle pénalisante, le nombre de personnes au mètre carré n'étant pas le même.

Ils proposent donc, concernant le CES :

- de supprimer le terme "minimum de 60 %" dans l'article 4 relatif à l'emprise au sol des constructions ;
- de trouver une rédaction éventuelle précisant que les CES peuvent/doivent (?) être compris dans une fourchette de 15 à 50 %.

Et concernant le stationnement :

- de maintenir 1 place pour 30 m² de bureaux minimum ;
- de créer 1 place pour 40 m² de locaux tertiaires.

Observations du maître d'ouvrage :

L'inscription d'un CES de 60% dans le règlement de la zone UI résulte d'un malentendu sur les outils proposés par le SCoT. Dans son avis en date du 17 novembre 2016 le Président de l'EP SCoT a d'ailleurs relevé cette erreur.

La commune souhaite pouvoir modifier ce point avant l'approbation du PLU. Il conviendrait de supprimer le CES dans cette zone pour donner plus de latitude aux aménageurs, dans un secteur déjà très contraint par les risques et les besoins en stationnement.

Concernant les normes de stationnement, les « locaux tertiaires » ne correspondent à aucune destination ou sous-destination mentionnées au code de l'urbanisme. Il est nécessaire de définir des normes en fonction des différentes destinations mentionnées dans le code de l'urbanisme.

Avis du commissaire enquêteur :

Les dispositions contenues dans les règlements d'urbanisme des secteurs dédiés aux activités économiques doivent être tels qu'ils n'entravent pas le développement de l'activité des entreprises qui y sont implantées. Dans le cas présent la valeur du CES minimum de 60 % rend impossible la réhabilitation d'un site sur la zone d'Inovallée et doit être modifiée, en tenant compte, en particulier des possibilités de manœuvre et de stationnement des véhicules de transport ainsi que des véhicules du personnel y travaillant.

= **Monsieur Daniel LEIFFLEN**, 4 Allée des Sources

Soulignant tout d'abord la grande complexité du dossier, il reconnaît la grande attention portée par la commune pour limiter les abus que les dernières lois pourraient permettre, notamment en terme de constructions nouvelles, de même que l'attention portée aux aspects patrimoniaux et environnementaux.

Il note que "La lecture du règlement graphique est rendue plus difficile qu'auparavant car les voiries n'apparaissent plus clairement."

Avis du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage s'engage à faire figurer "en blanc" les voiries sur le règlement graphique.

Il "regrette (...) que les anciennes zones d'équipement sportif (Ueq) aient été supprimées. Elles contraignaient les constructions qui seront maintenant possibles sans restrictions."

Il fait ensuite les remarques suivantes et pose les questions y afférentes:

- "Concernant la zone AU dite «Prés nouveaux». Elle n'entre pas dans le décompte des constructions neuves et ne fait pas l'objet d'une OAP car il y aurait un problème de capacité électrique. Soit ces problèmes ne peuvent être résolus d'ici le terme du PLU et elle ne doit pas figurer, soit il est possible qu'ils soient résolus et il faut alors que les 55 logements soient ajoutés aux nouvelles constructions et assorti d'une OAP. Le nombre de logements nouveaux dépasserait alors le chiffre indiqué.

Qu'en est-il à ce sujet ?"

Observations du maître d'ouvrage :

La commune ne souhaite pas rendre ce terrain urbanisable dans le cadre du présent PLU car il est insuffisamment desservi en matière d'électricité. Ainsi, ce secteur reste en zone AU, et nécessitera une modification et l'instauration d'une OAP pour être urbanisé. Il n'y a donc pas lieu de comptabiliser les futurs logements de ce secteur dans le PLU. Ils seront pris en compte, lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

En tout état de cause, la commune n'a pas « consommé » la totalité du gisement autorisé par le SCoT dans le projet de PLU. D'abord par souci de cohérence dans l'urbanisation et de densification, mais aussi parce qu'elle souhaite réduire le rythme de production de logements.

Cependant on ne peut garantir que tous les secteurs prévus pour l'urbanisation seront le support de projets de constructions dans les 12 prochaines années. Le PLU de la commune est soumis à une évaluation au bout de 9 ans. Si la production de logements est insuffisante au regard des objectifs fixés, il pourrait y avoir nécessité d'ouvrir à l'urbanisation un nouveau secteur. Disposer d'une zone AU permet d'en assurer l'équipement manquant (ici renforcement électrique) et d'ouvrir à l'urbanisation via une modification et une OAP, soit une procédure bien moins contraignante et coûteuse pour la collectivité que de réviser à nouveau le PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Il est évidemment difficile, voire impossible pour la commune de s'engager formellement sur la consommation de ses surfaces urbanisables sur 12 années, des facteurs aléatoires comme par exemple des démembrements de grandes propriétés pouvant intervenir au fil des années à venir sans qu'il soit possible de les prévoir avec précision. Une modification de PLU permet les ajustements nécessaires.

- "Sur certaines zones faisant l'objet d'une OAP, les zones réservées - que la commune souhaite à juste titre reprendre pour le plus souvent des espaces verts – sont soustraites des surfaces urbanisables alors qu'elles sont inscrites en AU. Le nombre de constructions neuves est basé sur les surfaces «restantes».

Ces surfaces réservées ne donnent-elles pas des droits à construire à un promoteur ? Si oui, pourquoi n'entrent-elles pas dans les décomptes de logements «possibles» ?"

Observations du maître d'ouvrage :

La commune a fait le choix d'inscrire en zone AU, les espaces verts des zones d'urbanisation future, afin qu'ils soient mis en valeur dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble. Cette volonté de préservation et de mise en valeur est retranscrite dans les OAP. Un classement des espaces verts en zone N, sans lien avec l'opération d'aménagement voisine en zone AU, ne permettrait pas cette mise en valeur, puisque les aménageurs ne seraient pas contraints de les intégrer à leurs opérations.

Ces surfaces d'espaces verts ne donnent pas de droits à construire supplémentaires aux promoteurs. Le COS ayant été supprimé, les droits à construire ne sont plus calculés comme ils l'étaient auparavant (surface du terrain X COS). Les capacités de construction sur un terrain sont déterminées selon les autres règles du PLU (hauteur, emprise au sol, distance d'implantation, normes de stationnement...), les contraintes et servitudes imposées (surfaces déduites pour les ER), et selon les OAP de chaque secteur.

Avis du commissaire enquêteur :

Accord avec la position du maître d'ouvrage.

- "L'article L151-7 du code de l'urbanisme (repris dans la pièce 3 : OAP) prévoit qu'elles [les OAP] peuvent :
« 3° - Comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation...»

Pourquoi cette possibilité n'est-elle pas utilisée pour mieux maîtriser la progressivité des constructions ?"

Observations du maître d'ouvrage :

Etablir un échancier prévisionnel de l'urbanisation n'est possible que lorsque les secteurs qui seront supports d'urbanisation sont insuffisamment desservis par les voiries et réseaux. La commune peut alors annoncer une échéance à laquelle au regard des finances publiques elle pourra être en mesure de réaliser ces équipements. Ce qui est impossible pour la commune de Montbonnot-Saint-Martin car chacun des secteurs inscrits en U ou AU indicé sont déjà totalement desservis par les réseaux en périphérie. Les voiries à réaliser ne sont que des équipements internes à la zone, sur lesquels la commune n'a pas à intervenir.

Aussi, hormis pour la zone AU (secteur de Pré Nouveau) où la commune aurait pu annoncer à quelle échéance elle se mettra en capacité de réaliser le renforcement en électricité, il n'y avait pas lieu de créer un échancier d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de ce PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Les voiries et réseaux étant jugés satisfaisants sur un secteur, l'aménagement de celui-ci (en quelque sorte son équipement en réseaux et voiries internes) pourra commencer dès lors que le PLU ayant été approuvé, les terrains correspondants auront été acquis par un (des) promoteur(s)/aménagement(s).

- "Dans le règlement graphique et écrit, la description des zones UC fait apparaître des sous-catégories avec des CES (coefficients d'emprise au sol différents). Il existe une catégorie "C1" sans CES. Les raisons données paraissent justifiées pour certaines zones, mais plus difficile à comprendre pour d'autres qui ne diffèrent pas - par l'emprise actuelle ou la superficie des terrains - d'autres zones qui n'en bénéficient pas. C'est le cas d'une partie du St Eynard et du Rocher de Valurin.

Comment cette catégorisation se justifie-t-elle pour les zones n'ayant pas fait l'objet d'un projet d'ensemble ou de logements sociaux ?"

Observations du maître d'ouvrage :

Comme mentionné dans le rapport de présentation 1.3, page 93, des secteurs sont exemptés de CES (secteurs C1) car ils correspondent à des quartiers constitués sur la base d'opérations d'ensemble sur des parcelles plus réduites. L'emprise au sol observée sur ces secteurs est déjà comprise entre 20 et 30%. Ils ne verront pas leur tissu évoluer par le biais de division parcellaires au vu de leur configuration, mais pour qu'ils bénéficient de la possibilité de faire quelques extensions au bâti existant, leur CES n'est pas réglementé.

Le domaine du Saint Eynard n'est pas classé en secteur C1.

Avis du commissaire enquêteur :

Pas d'avis particulier sur cette explication donnée par le maître d'ouvrage.

- "Dans le document 1.3 (justificatif ; p 38, col 2) il est mentionné une possibilité potentielle de 680-750 logements nouveaux. Afin de ne pas (trop) dépasser les droits à construire autorisés par le SCOT et la volonté de la commune d'une meilleure maîtrise, il est mentionné «d'appliquer un coefficient de rétention foncière de 50%».

Comment la mise en place concrète de ce coefficient de rétention de 50% est-il réalisé ? et quelle assurance de respect offre-t-il ?"

Observations du maître d'ouvrage :

Le coefficient de 50% est inscrit par le SCoT : dans son avis (arrivé hors délai mais joint au dossier d'enquête publique), l'EP SCoT rappelle la règle, qui est **également inscrite au DOO du document en vigueur** « Ces 25,04 ha sont majorés d'un coefficient de + 50% permettant, d'une part, de préserver du foncier qui ne soit pas destiné à recevoir du logement mais à des activités économiques et à des équipements, et, d'autre part, de tenir compte du processus de rétention foncière » (extrait de l'avis du SCoT). Le coefficient permet ainsi une enveloppe urbanisable à partir de laquelle la commune peut calculer un nombre de logements. Comme ce nombre de logements est calculé à partir **de l'enveloppe globale** (logements + activités), il convient d'appliquer une diminution de 50% sur le nombre total de logements envisageables sur le gisement total du PLU. ($680/1.5 = 450$ logements).

Avis du commissaire enquêteur :

Rien à ajouter à l'explication donnée par le maître d'ouvrage.

A noter toutefois que l'EP SCoT ayant répondu hors délai (voir ci-avant paragraphe 4-3-1 : avis reçu en mairie le 23 novembre 2016), son courrier n'a été joint au dossier d'enquête que ce jour-là alors qu'il aurait dû y être intégré dès le 15 novembre, jour d'ouverture de l'enquête.

- "Eléments de patrimoine paysager : Bien que louable dans son intention, certaines zones de dimension très réduites et avec très peu "d'éléments ... paysager" me font m'interroger sur la raison de certaines d'entre elles."

Observations du maître d'ouvrage :

La commune a protégé près de 7 ha d'espaces verts au titre de l'article L.151-23 sur son territoire. Il faut également prendre en compte les contraintes que ces protections apportent pour les propriétaires des espaces classés « paysagers », aussi la commune a veillé à ne protéger que les linéaires ou secteurs essentiels ou qui ponctuent réellement un tissu déjà urbanisé.

Avis du commissaire enquêteur :
Pas d'observation particulière

5-4- Observations faites par les moyens électroniques

= **Madame MOULIN et Monsieur DARGENT**, 135 chemin de Chantebout, Parcelle AE 91 p et AE 90 p, le 10 décembre 2016

A propos de la zone des Mallettes, ils transmettent, suite à leur passage à la permanence du 26 novembre, leur "requête avec les exigences suivantes :

- Sur la zone nord longeant toute notre clôture : **une zone verte "tampon" de 2 mètres de large** puis le trottoir avec la route d'accès au lotissement
- Pas de construction en limite de notre terrain
- Dans notre ligne de vision nord, nord est , **pas de construction collective supérieure à R+1** .
- A l'arrière de la maison nous **souhaitons acheter une surface de terrain** d'environ 400 m2 au prix du terrain agricole (où se trouvent actuellement des ruches)
- A l'est face à notre maison, positionnement des logements collectifs qui ne fasse **pas un effet de " barrières béton" . Pas de logements supérieurs à R+2."**

Avis du commissaire enquêteur :

Voir observations et avis exprimés plus haut en page 29

= **Madame et Monsieur DE OLIVEIRA**, 560 Chemin de Tartaix - Lot n° 10, le 11 décembre 2016

Concernant la zone des Mallettes, ils trouvent "très dommageable le fait de construire des immeubles dans cette zone qui va perdre son charme campagnard", ils déplorent "l'absence de plans topographiques et de vues [leur] permettant d'apprécier l'impact des constructions sur [leur] champ de vision" et ils préféreraient " des bâtiments R+1 avec toiture plutôt que des R+2 toit terrasse."

Observations du maître d'ouvrage :

La commune a déterminé un potentiel constructible de l'ordre de 2.5 ha, avec au maximum 28 logements / ha. Suite à la réunion publique de quartier, qui s'est tenue le 19 janvier 2016 en Mairie, les riverains se sont vivement manifestés pour que le nombre de logements initialement fixé à 85 soit réduit pour garantir la bonne intégration de cette future opération au tissu urbain environnant, composé de maisons individuelles. La commune a donc réduit le nombre de logements à 70 maximum.

L'OAP prévoit que des maisons individuelles, groupées ou jumelées soient aménagées aux abords des zones d'habitat individuel existantes. Les bâtiments collectifs R+2 seront éloignés le plus possible des habitations existantes.

Compte-tenu de la densité déterminée sur ce secteur, l'intégralité de l'opération ne peut être prévue en habitat individuel.

La commune n'est pas opposée à ce que des bâtiments R+1+combles soient aménagés plutôt que des bâtiments R+2 en toiture terrasses.

Dans ce cas les OAP devront être modifiées avant l'approbation du PLU. La commune propose de laisser la possibilité de construire des bâtiments en toiture terrasse ou en toiture classique.

Monsieur et Madame DE OLIVEIRA regrettent l'absence de plans topographiques, et de vues permettant d'apprécier l'impact des constructions sur leur champ de vision, mais la commune n'est pas en possession de documents de ce type au stade de la définition des OAP. Ces documents seront produits par le ou les aménageurs dans le cadre du permis de construire / permis d'aménager, et seront présentés en réunion publique aux riverains concernés.

Avis du commissaire enquêteur :

Rien à ajouter à cette possibilité offerte par la commune de construire des collectifs R+1+combles en lieu et place des R+2 toit terrasse. Ce type d'architecture se marierait d'ailleurs vraisemblablement mieux avec les constructions individuelles voisines existantes.

= **Madame Ariane MICHEL**, 324 chemin des Arriots, le 13 décembre 2016

Joignant un plan à l'un de ses deux courriels, cette personne demande si "L'espace boisé de 8 grands Cèdres « historiques » de plus de 50 ans, au 324 Ch des Arriots (« Maison Burin des Roziers »), marqueur de charme du quartier" peut être protégé.

Observations du maître d'ouvrage :

Cet espace correspond à l'espace vert d'un ensemble immobilier. Un seul des propriétaires de cet ensemble est venu en demander la protection. Au regard de la cohérence du projet de PLU, comme un grand nombre d'espaces verts de ce type ont été protégés (Rapport de présentation, pièce 1.3, page 67 : « des espaces verts de lotissements ou des petites parcelles qui ponctuent le tissu déjà urbanisé et sont le garant d'éléments ponctuels pour la circulation de la faune »), et vu la valeur historique et paysagère des arbres cités, il est possible d'intégrer cette protection.

Avis du commissaire enquêteur :

Accord avec la position du maître d'ouvrage.

= **Gaëlle MONTREUIL et Sébastien LEFEVRE**, 240 Rue Jean Monnet, le 13 décembre 2016

Ils expriment leurs inquiétudes quant au projet d'aménagement du secteur Centre-St-Martin (OAP n° 1) et notamment à propos :

- du schéma de circulation :

"S'il est clair que la rue Jean Monnet a vocation à être prolongée pour desservir au moins une partie de ce nouvel espace, nous émettons quelques inquiétudes sur les impacts d'un axe qui rejoindrait la route de la Doux. Il serait alors tentant pour de nombreux automobilistes, pensant gagner quelques secondes (...) le matin en descendant de Montbonnot le haut, de "couper" par ce nouvel axe pour rejoindre l'avenue de l'Europe en direction d'Innovallée en passant par le feu sur le chemin de la Croix Verte. Cela leur permettrait d'éviter le rond-point avenue de l'Europe/route de la Doux, le feu sur l'avenue de l'Europe pour ceux qui sortent de la place Robert Schuman (...), ainsi que l'arrêt de bus sur ce segment. Somme toute un raccourci bien tentant.

Les résidents de la rue Jean Monnet en souffriraient: augmentation du trafic, bruit et pollution juste sous leurs fenêtres, difficulté pour sortir leur véhicule car la rue risque d'être très vite bouchée du fait du manque de visibilité à son intersection (transformateur + stop décalé pour laisser la piste cyclable libre et prioritaire) avec le chemin de la croix verte, du trafic descendant sur ce chemin, et de la durée du feu à l'intersection de l'avenue de

l'Europe qui ne laisse généralement passer que 3 à 4 véhicules. Notre bâtiment, en particulier et même s'il ne sera pas le seul, sera donc pris entre deux axes de circulation dense lors des mouvements pendulaires, comme il semblerait qu'on les appelle.

Il nous semblerait donc opportun de garder un modèle d'impasse pour cette "rue Jean Monnet" - sauf pour les vélos et piétons bien sûr.

(...) Par ailleurs, il a été évoqué l'ajout d'un accès depuis l'avenue de l'Europe vers l'extension du parking prévu devant le pressing (...). Nous ne sommes pas sûrs de comprendre son intérêt: cette extension sera a priori accessible depuis le parking actuel (obliger les usagers à rentrer par cette nouvelle entrée pour y accéder aggraverait le problème de circulation sur l'avenue, forçant les gens à faire demi-tour au rond-point), et le parking actuel a déjà un moyen efficace, rapide et sûr d'accès. Pourquoi ne pas éviter de couper la piste cyclable/piétonne quelques mètres plus loin et privilégier un peu de verdure à du bitume en excès ?

Observations du maître d'ouvrage :

L'OAP ne prévoit pas de prolonger la rue Jean Monnet jusqu'à la route de la Doux. Elle sera prolongée uniquement pour desservir le secteur d'habitation groupé ou jumelé R+1 et se terminera en impasse.

La création d'un nouvel accès à la place a été envisagée pour permettre plus de fluidité sur les parkings, et différencier les flux entre les différents secteurs de l'opération. Le positionnement de ce nouvel accès sera travaillé avec l'aménageur de l'opération et le département de l'Isère (RD11M), lors de l'élaboration du plan de masse de l'opération.

Avis du commissaire enquêteur :

La desserte de l'OAP 1 a été prévue par deux "pénétrantes" en impasse, de façon à ce que celles-ci ne puissent constituer une voirie de déviation shuntant les voiries existantes. Par ailleurs, en ce qui concerne la création d'un nouvel accès à la Place Robert Schuman, la commune s'engage à travailler avec le Département de l'Isère qui, dans son courrier du 18 novembre 2016 attire l'attention sur la fluidité de circulation sur la RD11M qui ne devra pas être dégradée.

- de la fermeture de la place Robert Schuman :

Ils écrivent qu'il avait été expliqué lors de la réunion publique du 9 février 2016 que la fermeture de cette place se ferait a priori sur la zone humide "sud", sous la forme d'un seul habitat collectif R + 2 + attique, commerces en RDC et qu'il s'agirait exclusivement de logements sociaux - 36 logements sociaux, semblent-ils se souvenir.

Ils émettent alors les observations suivantes :

"A moins de n'y mettre que des studios (ce qui est fortement improbable), il s'agira d'une énorme construction, bien plus grande que ce qu'il y a sur le secteur. 36 logements, cela représente la totalité des 3 immeubles de la résidence du Bois Saint Martin, juste en face; 2 fois l'immeuble que nous occupons, plus de 2 fois chacun des autres immeubles d'habitation collective de l'espace Saint Martin. Sans oublier les commerces du RDC. Une construction d'une telle ampleur tranche très nettement avec les standards locaux, et ne donnerait pas une image très flatteuse de la ville à tous ceux et celles qui passeront devant (il me semble que M. Bonnet lui-même reconnaît que l'urbanisation de la Noyeraie n'est pas le meilleur modèle à suivre en terme de densité résidentielle).

3 étages également - attique ou pas, cela ne changera pas la hauteur globale. D'autant plus qu'il y a de fortes chances que le bâtiment soit surélevé par rapport au pressing - à moins de vouloir niveler le terrain à son niveau, mais sur une zone humide, cela n'aura vraisemblablement pas la préférence des promoteurs. Ce qui en fera une construction plus haute que la nôtre - et juste devant nos fenêtres, à quelques mètres. Nous ne vous cachons pas l'impact négatif sur notre cadre de vie, entre obstruction du paysage et nouveaux vis à vis, sans compter la perte de valeur foncière de

nos appartements qui irait bien au-delà d'un simple réajustement suite à une augmentation de l'offre locale.

Cela ne nous semble pas raisonnable. L'architecture actuelle invite à un prolongement des deux structures existantes - commerces et habitations. Nul besoin d'un modèle monobloc en R+3. En augmentant le rayon du cercle sur lequel se trouveraient les habitations, il y a alors la possibilité de l'espace suffisamment du 240/260 rue Jean Monnet pour que tout le monde y trouve son compte - résidents actuels et futurs. De plus, on éviterait aussi de masquer la dent de Crolles depuis la place, et les espaces verts entre les blocs donneraient un peu d'intimité aux nouveaux occupants. Même sans vouloir rester dans cette continuité architecturale, nous ne voyons pas ce qui empêcherait un découpage de cette construction pour mieux l'intégrer dans le parc des immeubles actuels.

Et, enfin, pourquoi concentrer tous les logements sociaux (ou la quasi totalité) du projet dans ce seul bâtiment ? Certes, ceci avantage les bailleurs sociaux qui pourront gérer en toute indépendance, et avec le minimum de frais sur les espaces verts, les espaces partagés, la voirie, leur nouvelle structure. Mais cela ne va-t-il pas à l'encontre du modèle de mixité sociale recherché par la loi ?

Lors de la réunion du 9 février, M. Bonnet se vantait de l'excellente intégration des logements sociaux dans le projet Coeur de Village, et nous mettait même au défi de dire où ils se trouvaient. Nous apprécierions qu'il puisse se vanter de la même performance ici, et de ne pas transformer ce segment de l'avenue de l'Europe, en continuité avec la Noyeraie, en "secteur social de Montbonnot". Cela ne profiterait à personne.

Il y a 5 ou 6 immeubles dans ce projet. Tout comme pour le quartier Saint Martin, tout comme pour le Coeur de Village, il doit bien y avoir un moyen de répartir les logements sociaux avec un peu plus de discernement.

Nous comptons sur la mairie, ses élus et ses départements pour privilégier les intérêts de ses administrés, présents et futurs, et non pas ceux de bailleurs sociaux ou de promoteurs qui ne vivront pas ici."

Observations du maître d'ouvrage :

Au stade de la définition des OAP, l'architecture des bâtiments n'est pas encore déterminée. Les plans présentés lors des réunions publiques ne sont que des esquisses qu'il conviendra de travailler avec l'aménageur.

Rien n'indique dans le PLU que les logements sociaux seront concentrés dans un seul et même immeuble. L'implantation des logements fera l'objet d'une négociation avec l'aménageur et le bailleur social retenu.

Les réflexions quant aux formes architecturales et à la répartition des logements sociaux sur le secteur seront produites par le ou les aménageurs dans le cadre du permis de construire / permis d'aménager. Le projet sera présenté en réunion publique aux riverains concernés.

Avis du commissaire enquêteur :

Accord avec les observations du maître d'ouvrage.

- des haies et arbres existant en bordure Ouest du projet Centre St-Martin

"La démarcation entre les constructions existantes et le champ constructible est essentiellement composée d'arbustes de haie, de deux magnifiques arbres d'une quinzaine de mètres, et d'érables plantés lors de l'aménagement du parking. Nous espérons que vous saurez préserver ces essences lors du débroussaillage logique de l'ensemble."

Observations du maître d'ouvrage :

L'OAP n°1 – secteur Centre St Martin inscrit cette haie comme « Espace vert d'intérêt paysager à préserver / Tampon vert à préserver en proximité du bâti existant » : lors de l'aménagement du site, la préservation de certains éléments existants devra se faire, en compatibilité

avec l'OAP. La commune y sera très vigilante dans le cadre du permis de construire / aménager.

Avis du commissaire enquêteur :

Accord avec les observations du maître d'ouvrage.

- de l'aspect connectivité à Internet

Ils s'inquiètent du fait que cet aspect "semble être absent du PLU ou du projet. Il est vrai que «la fibre» n'a peut-être pas (encore) sa place dans un plan local d'urbanisme en France, rien ne semble prévu pour assurer à ces nouvelles constructions, et indirectement aux logements à proximité, une connexion à internet à très haut débit.

L'attractivité de la commune en pâtit, surtout dans une région où la proportion de métiers techniques est, il nous semble peut-être à tort, relativement élevée.

Il aurait été intéressant d'aider les offres grand public et résidentielles à arriver sur le secteur plus rapidement, afin que nous ne fassions pas partie des dernières communes de France à être fibrée; le plan France Très Haut Débit prévoyant 100% de couverture en 2022, nous finirons donc bien par l'être et peut-être est-ce là la position de la commune: attendre simplement. Un choix qui se respecte, mais pourquoi ne pas nous l'expliquer plutôt que de se contenter de dire, en substance «ça ne nous intéresse pas, on laisse faire le marché ?»

Ils concluent en disant " Il y a dans ce projet une belle opportunité de compléter «Montbonnot le bas» agréablement, et permettre à de nouveaux Bonimontains de s'épanouir dans un cadre de vie plaisant. S'il-vous-plaît, ne la gênez pas pour satisfaire les préférences économiques des promoteurs et bailleurs sociaux."

Observations du maître d'ouvrage :

Il est rappelé dans le Rapport de présentation, Pièce 1.1, page 35, que l'équipement numérique ne relève pas d'une compétence communale. C'est une compétence du Département et de la Communauté de Communes le Grésivaudan, qui sont en train de mettre en œuvre un Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (cf. p.35 ici citée). La commune a conscience de l'enjeu de la couverture numérique, autant pour les habitants que pour les entreprises et les écoles.

L'arrivée du réseau structurant de la fibre optique est prévue fin 2018. Au-delà, un réseau « capillaire » sera réalisé par le délégataire (SFR) dans un calendrier non encore précisé.

Avis du commissaire enquêteur :

Rien à ajouter aux observations du maître d'ouvrage sur ce point.

= Monsieur Benoît FOUET, le 13 décembre 2016, écrit :

"Notre voisin monsieur Lefèvre m'a fait part du courrier qu'il vous avait envoyé concernant ses craintes par rapport au nouveau «secteur centre». Je voulais profiter de cet email pour vous faire savoir que je partage son inquiétude, tout comme d'autres de nos voisins.

Comme précisé par monsieur Lefèvre, nous recherchons des réponses à nos interrogations, afin que nous puissions tous ensemble aboutir à une issue qui serait pour le bien du plus grand nombre."

6 – QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En fin de procès-verbal des observations du public, j'ai posé moi-même les questions suivantes que je fais suivre des réponses faites par le maître d'ouvrage.

6-1- Sièges des exploitations agricoles

Sur le document graphique, les sièges des exploitations agricoles sont matérialisés par un point rouge.

Or il semblerait que cette matérialisation ne soit pas le reflet de la réalité (par exemple la parcelle cadastrée AE 472, n'est pas et n'a jamais été, d'après son propriétaire monsieur NEAULT, le siège d'une exploitation agricole).

Une vérification pourrait-elle être faite en ce qui concerne les 6 autres sites repérés par ces points rouges ?

Par ailleurs, un repérage des bâtiments d'exploitation agricole sur le document graphique ne constituerait-il pas un atout en ce qui concerne par exemple l'application éventuelle des règles de réciprocité ?

Observations du maître d'ouvrage :

La commune accepte de faire une vérification de la localisation des sièges et d'ajouter, en lien avec la demande de la chambre d'agriculture dans son avis sur le PLU, les bâtiments d'exploitation.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

6-2- OAP n° 5 Allée Jean Achard

Il est prévu de déclasser 3 500 m² de zone N (parcelle AH 100) en zone UCb pour y construire 20 logements "sous la forme soit d'un ou plusieurs petits plots de type petit collectif avec toiture (R+1+toit)."

Sur cet espace, il est prévu de recréer une haie vive ou un espace vert de qualité (à l'Est et au Nord) pour matérialiser une limite durable vis-à-vis de l'espace agricole attenant.

Or il apparaît que l'espace attenant est actuellement classé en zone N (et non pas en zone A ainsi qu'il est écrit en page 17 de la pièce n° 3) et qu'il le restera dans le PLU actuellement en révision. Dans ces conditions, je ne saisis pas la nécessité de "matérialiser" un espace N qui est déjà existant. Surtout, il ne paraît pas très opportun de réduire de 3 500 m² une surface en zone N pour y ériger 20 logements, lesquels pourraient aisément être construits sur d'autres OAP en augmentant légèrement la densité (par exemple OAP n° 2 ou OAP n° 4).

Observations du maître d'ouvrage :

En toute cohérence avec le PLU en vigueur et le traitement opéré pour les anciennes « emprises constructibles » (zones Na et Nb du PLU de 2005), comme pour le secteur UCb concerné par l'OAP n°4 (ex. zone Na du PLU), le secteur « Allée Jean Achard » a été réfléchi et relocalisé par rapport aux possibilités d'urbanisation offertes dans le PLU en vigueur. En effet la localisation des « emprises constructibles » en Nb avait un impact paysager important. Aussi, en concertation avec les propriétaires, et à leur demande pendant l'élaboration du PLU, le secteur a été relocalisé de manière plus cohérente, avec une OAP qui limite la constructibilité et impose une implantation au plus près d'Amphitéa existant. Les enjeux et les raisons sont justifiés dans le Rapport de présentation, Pièce 1.3, page 24, 59.

La commune peut corriger les termes « agricoles » dans l'OAP page 17 pour mieux coller au zonage « naturel ».

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte en ce qui concerne la correction du terme "agricole" par "naturel".

Si cette OAP se réalise, il conviendra alors de ne pas perdre de vue l'avis donné par le Département de l'Isère dans son courrier du 18 novembre 2016 quant au maintien de la fluidité du trafic automobile sur la RD11B qui est une voirie de déviation.

6-3- OAP n° 3 Secteur du Tartaix

Dans la description de cette OAP (pièce 3 page13), il n'est mentionné ni densité prévue ni typologies des logements envisagés sur ce tènement foncier d'environ 1 hectare.

Que prévoit la commune sur cette OAP ?

Observations du maître d'ouvrage :

Comme expliqué et justifié dans le Rapport de présentation, Pièce 1.3, page 22, « *Il ne s'agit pas d'un secteur où un projet concret a été identifié, il s'agit d'anticiper sur une éventuelle évolution du nombre de logements au regard de la proximité à l'école du Tartaix et de l'accessibilité par la route des Semaises.[...] Il s'agit simplement de garantir dans la durée la présence des arbres en tampon avec l'école et sur la partie amont du secteur, pour des questions paysagères, et d'encadrer la desserte sur la route des Semaises, étroite et sur laquelle les accès sont limités dans le cadre des OAP.* ». C'est bien la question de la gestion de nouveaux flux et de la concentration sur un seul accès sur ce secteur à côté de l'école qui est traité dans cette OAP. Ce n'est pas une OAP de projet mais plutôt de « gestion de l'insertion ». Les propriétaires n'ont pas manifesté de volonté d'urbaniser, c'est un cadrage simple, au cas où le secteur partirait à l'urbanisation (division) à l'échéance du PLU. Le nombre de logements restera limité par les règles qui encadrent le secteur en matière d'implantations – volumes – et respect de l'OAP (tampons, reculs...).

Avis du commissaire enquêteur :

Si "il s'agit simplement de garantir dans la durée la présence des arbres en tampon avec l'école et sur la partie amont du secteur, pour des questions paysagères" le simple classement en "élément de patrimoine paysager à protéger" tel que prévu sur le document graphique devrait suffire.

Ce secteur d'environ 1 ha étant classé en UCb, c'est a priori un potentiel constructible de 2 500 m² soit, compte tenu de l'existant, un maximum de 7 à 8 logements possibles. Dès lors, pourquoi ne pas afficher ces éléments dans cette OAP dite de "gestion de l'insertion" ?

A propos du gabarit de la route des Semaises, voirie effectivement étroite, il me semble regrettable que l'espace réservé n° 19 du PLU actuel ne soit pas maintenu dans le projet de révision ; cela permettrait en effet un élargissement de cette voirie sur près de 200 mètres en limite Sud de l'OAP n° 2 et un aménagement fonctionnel du raccordement de la voie de desserte de cette OAP.

6-4- Zones humides

Deux zones humides sont répertoriées sur la commune, la zone n° 38GR0062 dite "Saint Martin de Miséréré" de 2,9 ha et la zone n° 38GR0028 dite "Boucle du Bois Français" de 346 ha.

En ce qui concerne la partie de la commune située au Nord de l'autoroute A41, seule la zone dite "Saint Martin de Miséréré" de 2,9 ha se manifeste dans de multiples secteurs, comme entre autres, le secteur de l'OAP n° 7 Secrétan.

Or on lit en page 25 de la pièce 3 qu'une grande zone humide existe à l'entrée côté Pré de l'Eau, qu'elle devra être traitée particulièrement avec soin et qu'elle "est par ailleurs un secteur envisagé pour compenser les atteintes portées à d'autres zones humides à l'échelle de la commune dans le cadre de l'urbanisme à venir à l'échelle du PLU."

Il est dit aussi un peu plus haut dans cette même page que "les 2 secteurs de zone humide devront être préservés et/ ou requalifiés dans le cadre d'espaces verts qualitatifs" en soulignant la valeur écologique et les habitats naturels s'y trouvant.

Sachant que cette zone humide existe et qu'en vertu du principe "éviter, réduire, compenser" toute zone humide détruite doit être compensée à hauteur de 200 % de sa surface, comment doivent être interprétés ces propos ?

Observations du maître d'ouvrage :

Les zones répertoriées n° 38GR0062 dite "Saint Martin de Miséréré" de 2,9 ha et n° 38GR0028 dite "Boucle du Bois Français" de 346 ha ne sont pas des zones humides mais des Zones d'intérêt faunistique et floristique (« ZNIEFF »), soit des inventaires « outils de connaissance » sans valeur juridique, destinés à éclairer les choix de la commune au regard des enjeux écologiques à une échelle qui dépasse le territoire (cf. Rapport de présentation, pièce 1.2, page 19), qui n'ont pas la même incidence que les zones humides.

Les zones humides, pour leur part, sont des terrains à la constitution et au rôle particulier, dont la fonction est avérée dans la régulation écologique et hydrologique sur le territoire (Cf le détail des fonctions naturelles et sociales dans le rapport de présentation, Pièce 1.2, pages 22-23). Les zones humides ont été inventoriées et précisées en 2012 sur la commune, secteur de Secrétan compris. Elles sont reconnues comme réservoirs de biodiversité.

Dans une démarche déjà ancienne sur la commune, le principe d'éviter-réduire-compenser est appliqué strictement chaque fois qu'une zone humide est impactée par un projet d'urbanisation (Noyeraie, Bas Jayet ...) : sous le contrôle des services de l'Etat et de la DREAL, ces zones humides sont « intégrées » aux projets d'aménagement. Souvent dégradées ou peu valorisées sur la commune, elles sont ainsi revalorisées et pérennisées en devenant des espaces verts qualitatifs et propices à la biodiversité. Ainsi celle du secteur Centre-Saint-Martin sera requalifiée et étendue via la création du parc public, et celles de la zone de Secrétan sont non seulement évitées (fondement même du choix d'instaurer une OAP), mais revalorisées car celle côté Pré de l'Eau est aujourd'hui tellement dégradée qu'elle ne remplit plus ses fonctions. C'est pourquoi l'OAP demande une attention particulière sur cette dernière. Soit les deux zones humides restent à minima en l'état, soit elles sont requalifiées pour « améliorer » la qualité paysagère du site, et celle de l'entrée devra obligatoirement être revalorisée pour une image plus qualitative de l'entrée de ville.

De manière générale les zones humides sont très bien prises en compte dans le PLU, avec une protection systématique (à compléter sur la base de l'avis de l'Etat qui a noté que leur protection n'est pas retranscrite en U et AU alors qu'elle figure bien en A et N), une information via le règlement graphique qui les fait figurer, et leur traitement dans les OAP quand elles sont impactées par des projets d'urbanisation. Un travail qui a été mené étroitement avec les services de l'Etat, consultés plusieurs fois pour vérifier la faisabilité des aménagements.

Avis du commissaire enquêteur :

Les zones dont je parle sont bien des zones humides (ZH) dont je connais les caractéristiques et le rôle sans qu'il me soit besoin de me reporter aux pages du rapport de présentation que cite le maître d'ouvrage. Elles sont répertoriées par le Conservatoire des Espaces Naturels de l'Isère (AVENIR), sachant que la commune de Montbonnot Saint-Martin est concernée par non pas par 2 mais 4 ZH (n° 38GR0028 Boucle du Bois Français, n° 38GR0030 Le Moiran, n° 38GR0031 Le Mas de l'Île et n° 38GR0062 Saint-Martin de Miséréré).

Par ailleurs, les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique et (ZNIEFF) concernant la commune sont au nombre de 3 (n° 38190001 de type 1 Ancienne Boucle de l'Isère au Bois Français, n° 38190003 de type 1 Boisement du Mas de l'Île et Boucle de la Taillat et n° 3819 de type 2 Rivière Isère entre Cevins et Grenoble).

Enfin, n'ayant toujours pas compris ce que signifie requalifier une ZH, j'attire l'attention du maître d'ouvrage sur le soin à apporter au traitement de celles-ci, traitement qui devra être conforme aux préconisations les concernant.

Ainsi que le souligne le Préfet de l'Isère dans son courrier du 21 octobre 2016 la prise en compte des ZH devra figurer dans le règlement des zones U et AU impactées.

6-5- Compensation des zones A déclassées en zones AU

La sauvegarde des terres agricoles et la restitution à l'agriculture de secteurs antérieurement voués à l'urbanisation est un "principe" largement décliné dans tous les documents issus des textes législatifs adoptés ces dernières années et le présent dossier mis à l'enquête publique affirme en de multiples points son attachement à ce "principe" et les difficultés que rencontre l'agriculture (par exemple pièce 1.1 pages 39, 40 et 41).

La même pièce 1.1 constate en page 76 que "La consommation d'espace s'est faite au détriment de 25 ha de zones agricoles et naturelles entre 2006 et 2016."

Or l'OAP n° 7 Secrétan prévoit le déclassement de 8,9 ha de zone A en zone AUe.

Et l'un des agriculteurs avec lequel je me suis entretenu en marge de ma rencontre avec la Chambre d'Agriculture de l'Isère et qui exploite 2,7 ha de ces terres agricoles déplore qu'aucun contact n'ait eu lieu entre la commune et les agriculteurs concernés par ce secteur antérieurement à la décision de déclassement de celui-ci et qu'aucune compensation n'ait été envisagée.

Il précise que la "Commission Agriculture" de la commune n'a pas, à sa connaissance, pris contact avec les agriculteurs sur le sujet et il regrette que la demande de rendez-vous qu'il a faite à monsieur le maire il y a 3 ans n'ait pas été satisfaite.

Comment s'est élaborée la décision de déclassement de ce secteur agricole important ?

Observations du maître d'ouvrage :

La commune poursuit depuis 30 ans une politique économique qui est passée par la réalisation des zones d'activités économiques : ZA de Pré Millet, ZA de la Croix Verte, Inovallée. Cette politique qui a connu un succès exceptionnel a permis d'accueillir des dizaines d'entreprises (grandes, petites et moyennes) soit 6000 emplois. Elle a puissamment contribué au développement de la technopole Inovallée Meylan-Montbonnot (1^{ère} technopole française).

Dans la continuité de cette politique les conseils municipaux qui se sont succédés ont envisagé l'extension du périmètre dévolu à l'économie. C'est ainsi que lors de la révision du Schéma Directeur en 2000 le secteur de Secrétan apparaît en marge de manœuvre pour le développement économique futur. Lors de la révision du SCOT en décembre 2012 ce secteur est classé en ZACOM 3.

L'objectif poursuivi par la commune consiste à accueillir quelques grandes enseignes du secteur non alimentaire, mais aussi des activités tertiaires sur un tènement d'environ 2 à 3ha qui correspondra à une extension du périmètre d'Inovallée.

La compétence économique a été transférée à la Communauté de Communes du Grésivaudan le 1^{er} janvier 2017, qui a délibéré sur le transfert des zones et les critères de valorisation des transferts. Ce projet s'intègre dès lors dans le projet de développement économique du Grésivaudan.

La population, les propriétaires de terrain, les exploitants agricoles ont été tenus informés de ces projets lors des différentes enquêtes publiques organisées lors de la révision du Schéma directeur, puis du SCOT.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

6-6- Maîtrise des flux de circulation automobile

On sait, constat étant fait, que "81 % des actifs travaillant sur la commune viennent en voiture particulière, 10 % en transport en commun et 6 % en vélo" (pièce 1.1 page 64), les flux se concentrant aux heures de pointe sur l'A 41 (et sa sortie débouchant sur le rond-point du Pré de l'Eau), la Route de la Doux, l'Avenue de l'Europe et la RD 1090 et on sait également que la plupart des personnes travaillant sur la commune ou hors de celle-ci et qui doivent en fin de journée soit récupérer des enfants à l'école, crèche ou garderie, soit faire des courses avant de rentrer chez eux n'emprunteront qu'exceptionnellement un transport en commun, de l'avis même de certains élus de diverses collectivités.

On sait également que "seulement 20 % des actifs travaillent et habitent sur la commune" (pièce 1.1 page 67).

Comment dès lors "intégrer la thématique des déplacements à celle de l'urbanisation nouvelle" (pièce 1.1 page 16) sachant que le projet de PLU prévoit de l'ordre de 500 logements nouveaux (soit environ 1 000 personnes utilisant un véhicule automobile) sur l'ensemble de la commune et environ 500 emplois (110 emplois/ha sur une surface de 4,6 ha) nouveaux sur la zone de Secrétan soit environ 500 voitures, ce projet induisant en outre un trafic de la clientèle fréquentant cette zone, clientèle dont une partie sera extérieure à Montbonnot Saint-Martin.

Il est prévu que la desserte de ce secteur se fasse à partir du rond-point du Pré de l'Eau par le Chemin Henri Giraud, voirie étroite et qui est également empruntée en partie pour rejoindre certains quartiers de Saint-Ismier.

La Communauté de communes du Grésivaudan que j'ai questionnée le 8 décembre sur l'état d'avancement du Plan de Déplacement Urbain m'a indiqué le lendemain que le PDU devrait être arrêté au 1^{er} trimestre 2017 et probablement approuvé courant 2018.

Comment dès lors être assuré que les objectifs proposés dans le projet de ce PLU n'auront pas une incidence négative sur la fluidité de la circulation automobile et la sécurité des déplacements sur la commune ?

Observations du maître d'ouvrage :

Cf. réponse page 36 : La commune ne peut pas arrêter de se développer au prétexte d'une future saturation du rond-point du Pré de l'Eau. Pour chaque opération de logement d'envergure prévue, la commune a réfléchi la répartition des flux et établi des OAP en conséquence.

Pour le cas du Pré de l'Eau, sa vocation à devenir un véritable pôle multimodal va en permettre le réaménagement. L'ensemble des autorités organisatrices de transports misent sur un report des flux à terme vers les transports en commun. C'est pourquoi la logique déjà imposée au SCOT, de prévoir l'urbanisation nouvelle au plus près des réseaux performants de transports, a été ici privilégiée.

Les chiffres des études déplacements sur la région montrent que l'usage de l'automobile a déjà diminué entre 2002 et 2010 à l'échelle du Grésivaudan et de la région grenobloise, et les pratiques évoluent avec notamment un report vers le covoiturage. S'il y a 10-15 ans un nouveau quartier signifiait une hausse significative du nombre de voitures, ce n'est plus vrai aujourd'hui.

Les choix d'urbanisation et le choix de la localisation du nouveau pôle économique au niveau de Secrétan sont liés à l'évolution des pratiques : la présence du futur pôle multimodal permettra notamment aux employés de la future zone de Secrétan de venir par de nouveaux moyens (négociations pour prolonger les lignes de transports de la Métro jusqu'au Pré de l'Eau, présence des lignes du

Grésivaudan et du Département, amélioration des connexions vélos au pôle, parkings covoiturage...). Les flux augmenteront mais pas nécessairement les flux automobiles.

La création de zones d'habitat à Montbonnot-Saint-Martin doit aussi permettre d'augmenter le nombre de personnes habitant et travaillant sur la commune. Et comme chaque nouveau secteur est connecté à l'ensemble des autres quartiers de la commune via des pistes cyclables, un report est aussi escompté à terme sur les modes dits actifs. C'est une tendance nationale indéniable et déjà observée localement (d'après l'INSEE, en 2012, ce sont tout de même 20% des actifs qui travaillent dans le Grésivaudan qui rejoignent leur emploi autrement qu'en voiture). C'est en anticipant les besoins et en étant cohérents dans les aménagements et dans le lien urbanisme – déplacements que ces pratiques peuvent être encouragées. D'où les choix d'urbanisation faits dans le présent PLU, en connaissance de cause de l'importance des flux déjà observée au niveau du Pré de l'Eau.

Pour améliorer la circulation automobile, le Département de l'Isère s'est engagé à réaliser une étude afin de vérifier la capacité du rond point du Pré de l'Eau à absorber les flux, ou de déterminer des scénarii d'aménagements qui permettraient de fluidifier la circulation sur ce secteur. De son côté, la commune envisage de travailler sur la réalisation d'un aménagement sécurisé du chemin des Cantines (emplacement réservé n°23) qui permettrait, depuis Domène ou depuis l'autoroute A41, de rejoindre Inovalée en évitant le secteur du Pré de l'Eau.

Enfin, le chemin Henri Giraud n'est pas emprunté par les habitants de Saint-Ismier. Cette voirie desservira à terme la zone de Secrétan et le nouveau cimetière.

Avis du commissaire enquêteur :

La question relative à la fluidité du trafic automobile est un thème qui revient souvent dans les observations formulées par le public déjà confronté aux difficultés de circuler à certaines heures et les éléments du dossier faisant état d'un impact prévisible limité sur l'accroissement du flux de circulation sont pris avec beaucoup de réserve par celui-ci. Cet impact de l'évolution exposée dans le dossier de révision mériterait d'être étudié de près et il convient en cela d'associer à cette réflexion le Département de l'Isère dont la préoccupation de maintenir la fluidité sur les voiries départementales semble bien affirmée.

Par ailleurs, le Plan de Déplacement Urbain du Grésivaudan, en cours d'étude et dont la Communauté de communes prévoit l'approbation courant 2018 devrait alors être en mesure de préconiser des solutions de nature à éclairer la commune sur ce sujet.

Enfin, autant pour moi en ce qui concerne le Chemin Henri Giraud qui, à l'évidence " n'est pas emprunté par les habitants de Saint-Ismier."

7 – LISTE DES ANNEXES

Numéro	Contenu
Annexe 1	Arrêté n° 2016-144 de mise à l'enquête publique "révision du PLU" en date du 12/10/2016
Annexe 2	Publication "Le Dauphiné Libéré" du 28/10/2016
Annexe 3	Publication "Les Affiches de Grenoble" du 28/10/2016
Annexe 4	Publication "Le Dauphiné Libéré" du 18/11/2016
Annexe 5	Publication "Les Affiches de Grenoble" du 18/11/2016
Annexe 6	Certificat d'affichage en date du 23/12/2016
Annexe 7	Courrier de notification du projet de révision du PLU aux PPA en date du 01/08/2016
Annexe 8	Liste des PPA et communes consultées
Annexe 9	PV de synthèse des observations du public remis au MO le 22/12/2016

Fait le 10 janvier 2017

Le Commissaire enquêteur

Claude CARTIER