

De: RAILLON Cédric <[redacted]>
Envoyé: mardi 7 décembre 2021 08:53
À: Urbanisme Montbonnot
Cc: [redacted]
Objet: questionnement sur la modification N°2 du PLU

Cédric RAILLON
672 Route des Semaises
38330 Montbonnot Saint Martin
[redacted]

Montbonnot, le 6 Décembre 2021

Objet : Aménagement lot OAP n°3 – Secteur du Tartaix
Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire, Monsieur le Commissaire enquêteur,

Ce courrier vient porter à votre connaissance les différentes interrogations que le projet lié à l'OPA N°3 soulève pour notre quotidien.

En effet, sur les 2 zones identifiées, il semblerait que la zone de 10930 m² devienne une nouvelle zone de logement.

La deuxième zone de 10 360 m² intégrant l'école ne semble pas porter de modification, quel est le but de la citer dans le projet ?

Les questions portent donc essentiellement sur la première zone (10930 m²) qui semble porter le projet.

Cuisine Centrale

Le projet comprenant une série de logements cite également l'implantation d'une « cuisine centrale ». Hors, le projet ne contient que peu d'information sur l'implantation exacte ou l'usage de cet établissement :

- Usage et développement prévus sur les 10 premières années d'exploitation
- Nombre de salariés attendus en fonction du développement de l'activité
- Jours et horaires de fonctionnement
- Nombre de rotations liées à l'usage, livraison des matières premières, récupération des plateaux repas, évacuation des déchets générés par l'exploitation....
- Taille des camions
- Gestion des odeurs de cuisson, traitement des odeurs prévu, garantie sur l'absence de nuisances olfactives
- Traitement des nuisances sonores dans tous les moments d'exploitation

Il est très surprenant que l'on fasse le choix de rajouter des mouvements de véhicules dans un espace où évoluent de jeunes enfants. Par ailleurs, il s'agit d'une zone déjà fortement en tension au moment des rentrées ou sorties de l'école. Avec des véhicules qui devront inévitablement

effectuer des manœuvres afin de charger ou décharger leurs marchandises, cela représente une contrainte et un danger supplémentaires sur cette zone.

Il ne semble pas avoir été pris en compte les difficultés de conditions d'accès :

- L'accès depuis le haut (Chemin du Tartaix) avec une zone sans visibilité et une seule voie de passage sur une distance assez longue.
- L'accès depuis le bas de la route des Semaises avec une circulation sur une seule voie avec un ordre de priorité (extrêmement compliqué aux heures de pointe) entre le Chemin de l'Enfer et celui du Tartaix.
- Le dernier et seul accès raisonnable serait donc depuis la voie en S et le haut de la route de Semaises à la limite de St Ismier.

Il apparaît donc que la seule possibilité serait de faire traverser une zone résidentielle à tous les véhicules utiles au fonctionnement de ce type d'équipement.

Je pense qu'il est bon de rappeler que cette route (Semaises) permet le passage des bus et que le nombre de bus sera contraint d'augmenter avec le nombre de logements qui vont être rajoutés avec l'OAP n°2 – Secteur des Mallettes (Un potentiel constructible de l'ordre de 2,5 ha au maximum 28 logts/hectare, soit un maxi de **70 logements**) et bien sûr le projet du Tartaix (Un potentiel constructible de l'ordre de 8000 m² Au maximum 35 logts/hectare soit un maxi de **28 logements**).

Il est donc prévu de rajouter environ 100 logements dans cette zone.

Une zone avec des logements qui sont en proximité immédiate de la route, un espace où évoluent des familles à pieds, à vélo, des personnes qui ont fait le choix de cette partie de la commune ne pensant pas qu'un outil industriel viendrait au cœur de leur habitat et ainsi dégrader leurs conditions de vie (trafic de camions, odeurs, ...).

Le document évoque le maintien de « tampons verts » ou « d'espaces verts d'agrément liés à l'école », l'espace devant l'école étant déjà fortement bitumé, le projet ne pourrait-il pas plutôt porter la création d'un espace vert de type jardin public ? Cela ferait sens pour que les familles venant chercher des enfants à l'école patientent dans de meilleures conditions et compenserait la perte de l'espace vert qui sera remplacé par les futurs logements. Cet espace ainsi préservé serait également un plus pour les futurs habitants des logements à venir.

Nous ne sommes pas contre l'idée que la commune positionne ce type d'équipement, mais y a-t-il eu des études qui ont pris en compte les besoins des communes limitrophes, une optimisation au niveau de la communauté de communes n'est-il pas possible ?

Dans les mêmes documents, notamment la partie portant sur l'OAP n°7 – Secteur de Secrétan, il apparaît une nouvelle zone ayant pour objectif d'accueillir des « équipements d'intérêt collectif et de service public ».

Il semble raisonnable de penser que cette cuisine serait bien mieux située au cœur de cet espace, par ailleurs probablement plus facile d'accès. Etant donné qu'il n'est pas prévu d'implanter des logements sur cette zone, les nuisances et les risques liés à la co-activité devraient être fortement diminués, voire inexistantes.

Une réflexion pourrait également être engagée sur un positionnement au niveau du Pré de l'Eau suite à la future rénovation du gymnase.

Collecte des déchets

Le projet cite sur le plan "Collecte des déchets à prévoir", sans préciser l'implantation de cette zone, ni indiquer s'il s'agit d'une collecte dédiée à la cuisine centrale ou bien aux déchets domestiques.

Là aussi, les nuisances liées à ces collectes centralisées sont réelles pour les plus proches riverains (apports permanents des autres habitants de la zone concernée, quelle que soit l'heure, nous connaissons bien cela avec le point d'apport de verres situé en face de notre habitation : passage de voitures réguliers, bruit à toutes les heures de la journée, sans parler de la collecte très matinale parfois ...).

Types d'habitats

Le projet indique l'implantation d'habitations collectives, ce qui paraît très surprenant au milieu d'une zone ne comportant que de l'habitat individuel. Il est surprenant de venir briser l'harmonie d'une zone et de venir une nouvelle fois charger des voies de circulation déjà limitées.

J'espère que vous comprendrez, Monsieur le Maire, l'ensemble de nos interrogations sur ce projet qui ne comporte aucun élément sur les nuisances sonores (plus de monde, plus de bruit) et olfactives (cuisine centrale), ni sur l'augmentation et la gestion de la circulation.

Je vous remercie de bien vouloir répondre à nos interrogations, communes avec celles de nos voisins, et d'étudier une réorientation du projet afin de trouver un consensus pour tous les bonimentains.

Cordialement,

Cédric RAILLON



Cédric RAILLON
Responsable Maintenance Batiment



