

Aurore Pariat

De: ~~Aurore Bernard~~ <a.bernard.fr@gmail.com>
Envoyé: mercredi 15 décembre 2021 14:40
À: Urbanisme Montbonnot
Objet: Observations sur la Modification n°2 du PLU de Montbonnot Saint Martin
Pièces jointes: Modif2_PLU_A_Bernard .pdf

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

À la suite de notre entretien lors de la séance du Mercredi 1^{er} Décembre 2021 en toute fin de matinée, je reviens vers vous par écrit sur le sujet de la "Modification concernant les coefficients d'emprise au sol en zone UC" dans le cadre de l'enquête publique sur la modification n°2 du PLU. Vous trouverez en pièce jointe un courrier qui expose les différents points de mon propos.
Je vous remercie par avance pour votre considération et vous serez reconnaissant d'accuser bonne réception de cet e-mail et du courrier en pièce jointe.

Sincères salutations.

Aurélien BERNARD.
Membre du conseil Syndical de la ZAC du SAINT Eynard
22 Domaine du Saint Eynard
38330 Montbonnot Saint Martin

This email was scanned by Bitdefender

Objet : Remarques sur la modification n°2 du PLU de Montbonnot Saint Martin de l'enquête publique.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

À la suite de notre entretien lors de la séance du Mercredi 1^{er} Décembre 2021 en toute fin de matinée, je reviens vers vous par écrit au sujet de la problématique des petites parcelles de la zone UC qui ont déjà un CES > 20% et qui ont néanmoins un besoin d'extension mineur, pour répondre à l'évolution des usages de l'habitat individuel. Je sous-entends ici des extensions minimales adaptée à la construction existante avec une architecture respectant l'environnement immédiat et lointain. Le faible CES additionnel de ce type d'opérations est effectivement une des garanties pour atteindre cet objectif d'intégration dans le paysage existant.

Je tiens à attirer votre attention notamment sur la page 22 de la notice explicative de la modification n°2 du PLU de Montbonnot Saint Martin, où il est proposé de ne rien changer pour la zone UC en s'appuyant sur le fait que dans cette zone le CES se situe entre 10 et 18%. Je conteste l'exactitude de ces chiffres et également celle du document de la page 34 (Analyse des CES par hameaux ou secteurs homogènes) qui semble sous-estimés les CES existant sur la zone UC. Par exemple, le secteur de la ZAC du Saint Eynard dans lequel je réside actuellement, présente pour ses petites parcelles (500 à 750m²) un CES > 20% alors que la totalité du domaine apparaît en couleur correspondant à la tranche de CES < 18%.

Également de manière plus générale, je tiens à vous signaler le fait que la présente modification du PLU de Montbonnot Saint Martin et son règlement entraîne une baisse de la densité de construction sur les secteurs de la zone UC ce qui est contraire aux politiques publiques en vigueur en faveur de la densification des espaces déjà urbanisées. D'ailleurs une remarque dans ce sens a été formulé dans l'avis émis par Monsieur le préfet de l'Isère sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme en date du 25 Novembre 2021 (Dossier de modification – Avis de l'état).

Enfin, je tiens à attirer votre attention sur l'absence de concertation préalable à la proposition de modification n°2 du PLU de Montbonnot. Le contexte sanitaire rend effectivement difficile les réunions et débats publics habituels mais il est regrettable que d'autres formes de communication moderne n'aient pas été mises en œuvre pour prendre en compte un certain niveau de retour sur les problématiques liées à la version actuelle du PLU en vigueur sur le territoire communal.

De ce fait, je me permets d'utiliser ce forum lors de l'enquête publique pour formuler les propositions suivantes au sujet de « la Modification concernant les coefficients d'emprise au sol en zone UC » pour essayer éventuellement de résoudre la problématique des petites parcelles en zone UC avec un CES >20% :

Proposition n°1 : Augmenter le CES de la zone UC à 25% pour les petites parcelles.
Cette proposition s'appuie sur une logique identique à ce qui est proposé pour la zone UCa et UCb où le CES est modulé en fonction de la surface de la parcelle (page 22 et page 23 de la

notice explicative) et répondrait en partie à la remarque formulée dans l'avis émis par Monsieur le préfet de l'Isère.

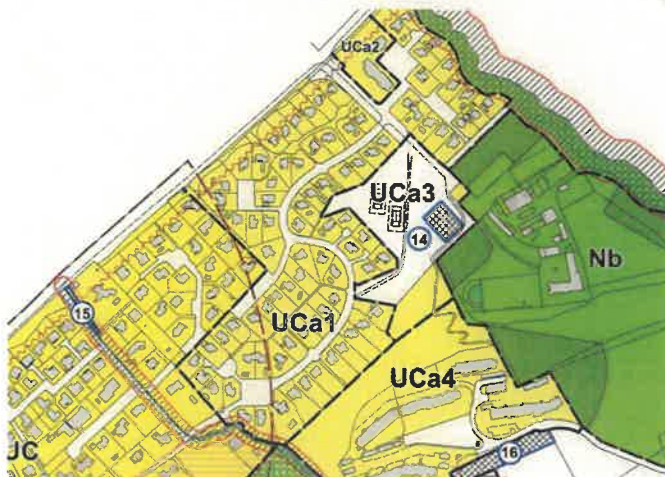
Proposition n°2 : Introduire dans la modification n°2 du PLU la possibilité de bénéficier d'une constructibilité complémentaire de 30m² pour les maisons existantes qui dépassent le CES admis sur le secteur UC

Cette proposition s'appuie sur l'exemple du PLUi de la Métropole Grenoble Alpes (cf Adaptations mineures). Le PLU intercommunal de la METRO a adopté pour des secteurs similaires à celui de la zone UC de Montbonnot Saint Martin la possibilité de bénéficier d'une constructibilité complémentaire de 30m² pour les maisons existantes qui dépassent le CES admis sur le secteur. Cette règle permet de résoudre bon nombre de problèmes d'adaptabilité de ces logements soumis aux contraintes nouvelles de fonctionnalités ou environnementales ou structurelles (évolutions familiales par exemple)

Proposition n°3 : Modifier le zonage de la ZAC du Saint Eynard au sud de l'allée du Jayet de UC à UCa.

Cette proposition s'appuie sur un historique des statuts de la ZAC du Saint Eynard et l'évolution de son zonage dans les modifications de PLU récentes ainsi que la localisation de la ZAC du Saint Eynard dans un fuseau d'intensification en application du Scot.

- a) Dans l'ancien PLU (modification n°2 en Mai 2011 par exemple) la zone UC comprenait également les secteurs UC indicés dont la zone UCa1 qui regroupait l'intégralité de la zone d'habitat individuel de la ZAC du Saint Eynard (voir extrait du règlement graphique de 2011 ci-dessous). la zone UCa1 n'étant pas soumise à l'application d'un CES pour les constructions. Pour mémoire, le périmètre de la ZAC du Saint Eynard représentait une SHON de 33000m² (y compris l'existant). Cette SHON était répartie sur chacune des parcelles de la ZAC et une surface résiduelle restante était affectée à celles-ci pour permettre l'adaptation des logements individuels aux nouveaux besoins par des extensions mineures. Cette disposition ne semblant plus pouvoir s'appliquer avec la disparition du COS dans le cadre de la nouvelle loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), les règles régissant l'emprise des constructions sur la ZAC du Saint Eynard allaient devoir évoluer.



- b) À la suite de la révision du PLU du 21 Mars 2017 la ZAC du Domaine du Saint Eynard a été répartie dans 2 zonages différents pour sa partie habitat individuel : en zone UCa (pour la partie située au Nord de l'allée du Jayet) et en zone UC (pour la partie Sud). Dès lors, des parcelles et des constructions aux caractères très similaires (car issu d'un unique programme initial lors de la création de la ZAC du Saint Eynard) se sont retrouvés régis par des règles de CES différentes.



Il faut également noter que la majorité de la ZAC du Domaine du Saint Eynard (y compris la partie en zone UC) se situe à moins de 300mètre de l'arrêt de bus « Les Evéquaux » sur la RD et se trouve ainsi dans un fuseau d'intensification en application du Scot (voir ci-dessus, l'index de la main situe l'arrêt de bus sur la RD et la zone bleu un cercle de 300m).

Je vous remercie par avance pour l'attention que vous porterez à mes remarques et je reste à votre disposition pour toute demande complémentaire.

Je vous prie, Monsieur le commissaire, d'agréer l'expression de mes salutations distinguées.

Aurélien BERNARD.

Membre du conseil Syndical ZAC du Saint Eynard

Représentant Groupe d'habitations Individuelles n°4

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Bernard', written over a light blue horizontal line.