Département de l'Isère

Commune de Montbonnot-Saint-Martin

Modification n°1 du PLU de la commune

RAPPORT D'ENQUETE

Bacuvier Marie-France

Janvier 2019

Je déclare avoir conduit l'enquête publique sur la modification n°1 du PLU de MONTBONNOT-SAINT-MARTIN en tant que commissaire enquêteur, par décision du tribunal administratif de Grenoble n°E18000334/38 en date du 10/10/2018

Sommaire

Chapitre 1 Présentation de l'objet de l'enquête

Objet de l'enquête publique

La commune de Montbonnot Saint Martin a organisé du 3 décembre 2018 au 4 janvier 2019 une enquête publique sur la modification n°1 de son PLU. Les objectifs de cette modification sont les suivants :

-La correction d'un certain nombre de points dans le règlement écrit et graphique.

Le PLU de la commune a été approuvé par délibération du conseil municipal le 21 mars 2017. Après 18 mois d'application, la commune a identifié des incohérences ou des imprécisions dans le règlement écrit et dans le règlement graphique. Elle souhaite apporter des corrections, dans les zones UA, UAH, UB, UBs, UBepa, UC, UCa, UCb, UCi,AUa, AUb, AAdi, N, Nl, Nm et dans le lexique.

-L'évolution de certaines OAP et du règlement graphique

Le règlement graphique et les OAP évoluent : création de trois emplacements réservés, modifications de l'OAP n°1 et n°6, et quatre changements concernant la construction de logements. Deux autres modifications mineures sont prévues (voir plus loin)

Présentation de la commune

La commune se situe en Isère, dans la région Auvergne-Rhône-Alpes. Administrativement, Montbonnot Saint-Martin est dans l'arrondissement de Grenoble, dans le canton de Meylan.

Entourée par les communes de Meylan, Biviers, Saint-Ismier et Domène, elle est située à 8 kilomètres de Grenoble au pied du massif de la Chartreuse dans la vallée du Grésivaudan.

Elle s'étend sur 650 ha à une altitude moyenne de 300 mètres comprise entre 215 et 356 mètres. La commune est traversée par quelques cours d'eau. Certains constituent des limites naturelles avec les communes voisines ; 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 sépare Montbonnot de Saint-Ismier. Au sud, l'Isère marque la limite avec Domène.

La 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 des espaces agricoles et naturels au Sud. 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).

Depuis 1990, la population a presque doublé, passant de 2800 à plus de 5000 habitants. En 2012, la commune comptait 2 061 logements, dont 10,93% de logements sociaux.

Montbonnot Saint-Martin comptait 572 établissements industriels ou commerciaux fin 2013 avec un nombre d'emplois (6500) largement supérieur au nombre d'habitants de la commune. Elle 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, mais aussi une majorité de petites entreprises.

Contexte intercommunal

Depuis le 1er janvier 2009, Montbonnot Saint Martin est membre de la Communauté de communes du Grésivaudan, qui rassemble 46 communes de la vallée du Grésivaudan et des contreforts de Belledonne et de Chartreuse, sur une surface de 677km2. Le Grésivaudan regroupe 103890 habitants (2017). 14 communes sont membres du Parc naturel régional de Chartreuse.

Les documents supra communaux

Le PLU doit être compatible avec les lois et règlements émanant de l'Etat : loi Grenelle 2 de juillet 2010, loi ALUR de mars 2014.

Il doit respecter les orientations du SCOT de la région grenobloise, approuvé en décembre 2012, qui concerne 276 communes, regroupe 10 intercommunalités et 760000 habitants.

La communauté de communes du Grésivaudan s'est dotée d'un PLH (plan local de l'habitat), approuvé en février 2013 et d'un PDU (plan de déplacements urbains).

Le PLU de Montbonnot est compatible avec les documents supra communaux, notamment la loi ALUR, les orientations du SCOT approuvé en 2012, le PLH du Grésivaudan approuvé en février 2013.

Le document d'urbanisme et vigueur

Le PLU de la commune a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 21 mars 2017.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'articule autour de 4 axes principaux :

Axe 1 : Valoriser le capital naturel et paysager

-Poursuivre la politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité

-Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité du cadre de vie
-Concilier les enjeux liés aux pratiques et usages de la plaine de l'Isère

Axe 2 : Bien-vivre et travailler

-Conforter la diversité des activités économiques présentes sur le territoire
-Permettre le développement d'une offre commerciale de proximité et de services en continuité avec l'existant
-Accroitre l'offre d'équipements publics et améliorer les capacités d'accueil des équipements existants
-Rester connectés
-Valoriser le patrimoine bâti
-Aménager des espaces publics agréables

Axe 3– Se déplacer autrement

-Favoriser l'usage des transports en commun
-Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements

AXE 4 – Maitriser et organiser le développement

-Tendre vers un rythme de construction de logements plus modéré
-Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements
-Organiser l'évolution du tissu bâti existant
-Poursuivre l'aménagement d'espaces économiques qualitatifs
-Soigner les entrées de ville
-Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

Choix de la procédure

Le PLU peut faire l'objet d'évolutions dans les conditions définies aux articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification a été retenue dans la mesure où les évolutions envisagées n'ont pas pour effet :

• de changer les orientations définies par le PADD (projet d'aménagement et de développement durables)
• de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
• de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
• d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier).

La procédure de modification est adaptée aux changements prévus dans les OAP et le règlement

Les modifications envisagées rentrent dans le cadre de l'article L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification est conduite par le Maire de la commune de Montbonnot-Saint-Martin, à partir d'un dossier constitué par :

• une note de présentation faisant état des évolutions envisagées et de leur justification ;

• les pièces modifiées du PLU, à savoir : le règlement graphique, le règlement écrit, et les OAP.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le maire a notifié le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 » (Etat, Région, Département, Communauté de Communes « Le Grésivaudan » (au titre d'autorité organisatrice des transports et d'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat), chambre de commerce et d'industrie territoriale, chambre de métiers, chambre d'agriculture, Etablissement Public en charge du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Urbaine de Grenoble).

Toute procédure de modification de PLU doit faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception des informations mentionnées à l'article R104-30 du Code de l'Urbanisme pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'évolution affectant le PLU. Cette décision est motivée ; l'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale. A noter que, conformément à l'article R123-8 du Code de l'Environnement, la décision de l'autorité environnementale, ne soumettant pas le plan à évaluation environnementale, a été jointe au dossier.

L'avis de l'autorité environnementale est joint au dossier

<u>Le dossier d'enquête publique</u>

Il a été préparé par l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise en septembre 2018.

Il comprend :

-le rapport justificatif de la modification, 103 pages
-les OAP (orientation d'aménagement et de programmation), 32 pages
-le règlement écrit avec les modifications (103 pages)
-le règlement graphique (2 plans d'ensemble au 1/4000e, zoom sur les secteurs où les règles sont définies graphiquement)
-l' avis de l'autorité environnementale
-l'avis de la chambre d'agriculture
-l'avis de la chambre des métiers

Le dossier est complet

Chapitre 2 : déroulement de l'enquête

Dispositions administratives et publicité

Décision n° E18000334/38 en date du 10/10 /2018, du tribunal administratif de Grenoble me désignant comme commissaire enquêteur

Arrêté de maire du 8/11/2018 prescrivant l'enquête publique.

Insertion légale dans les affiches de Grenoble et du Dauphiné libéré en date du 16 novembre et du 7 décembre

Affichage du 15 novembre 2018 au 4 janvier 2019

Toutes les dispositions légales ont été prises (voir en annexe). En outre l'enquête a fait l'objet de plusieurs encarts dans le Dauphiné libéré, dans le Flash Info, sur les panneaux électroniques et sur le site internet de la mairie.

Contenu de dossier

-Le rapport de présentation (103 pages) :

Après un rappel des objectifs du PADD, des objectifs de la modification, une justification du choix de la procédure, le rapport détaille les évolutions envisagées.

Le PLU de la commune a été approuvé par délibération du conseil municipal le 21 mars 2017. Après 18 mois d'application, la commune a identifié un certain nombre d'incohérences ou d'imprécisions dans le règlement écrit et dans le règlement graphique. Elle souhaite apporter des corrections, dans les zones UA, UAH, UB, UBs, UBepa, UC, UCa, UCb, UCi,AUa, AUb, AAdi, N, Nl, Nm et dans le lexique.

Le règlement graphique et les OAP évoluent : création de trois emplacements réservés, modifications de l'OAP n°1 et n°6, et quatre changements concernant la construction de logements. Deux autres modifications mineures sont prévues

-Les OAP

Conformément aux articles L.151-6 et 7 et R.151-6 à 8 du Code de l'urbanisme, le PLU de Montbonnot-Saint-Martin comporte plusieurs secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les OAP doivent être établies en cohérence avec les orientations inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports

et les déplacements. Les OAP définissent, sur des quartiers ou des secteurs, « les conditions d'aménagement qui vont garantir la prise en compte des qualités architecturales, paysagères et urbaines des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone. » (R.151-6).

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme définit ce que peuvent être les orientations d'aménagement et de programmation. Tout projet public ou privé (travaux ou opérations) devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La commune de Montbonnot-Saint-Martin a établi dans le cadre de cette modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur 8 secteurs dans le cadre de son PLU. Deux sont modifiées (1 et 6), une est créée (8)

OAP n°1 – Secteur Centre-St-Martin. Est ajoutée la mention « artisanat, commerces de détail, activités et services où s'effectue l'accueil de la clientèle, à implanter en rez-de- chaussée des immeubles qui fermeront la place R Schuman ».

OAP n° 2 – Secteur des Mallettes
OAP n°3 – Secteur du Tartaix ;
OAP n° 4 – Secteur de la route de la Doux ;
OAP n° 5 – Secteur Allée Jean Achard

OAP N°6 – Secteur du Pré de l'Eau : cette OAP, porte sur une seule unité foncière qui intègre actuellement 2 maisons individuelles. Les élus souhaitent apporter les précisions suivantes : limiter la superficie de cette OAP à 7306 m². En conséquence, la densité de logements attendus pour cette OAP évoluera de 30 logt. /ha à 45 logt./ha.

OAP n°8 – Secteur « Résidence Seniors », Pôle R.Schuman. C'est une nouvelle OAP, car il s'agit d'un secteur stratégique, en lien avec le second centre de la commune. Le périmètre de l'OAP « Résidence Seniors » concerne une unité foncière occupée précédemment par un terrain de sport. Elle est classée en zone AUc et sera aménagée dans une opération d'ensemble.

OAP n°7 – Secteur de Secrétan Le dernier périmètre d'OAP concerne une future zone d'activités économiques et commerciales en entrée de ville, au niveau de l'échangeur avec l'A41. Cette OAP encadre les conditions de desserte, son aménagement, son insertion paysagère et son rôle dans la préservation et la remise en valeur des continuités écologiques. Elle ne sera pas traduite par des dispositions réglementaires : c'est un secteur dit « de projet », à vocation économique, dont l'aménagement relève à partir de 2017 de la compétence intercommunale.

-le règlement écrit après les dispositions générales, les dispositions spécifiques à chaque zone du PLU, UA, UB, UC, AU, A et N sont détaillées. Les corrections figurent en rouge.

• Modification n°1 : Concernant les zones : UA, UAh.

Il s'agit de préciser les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies, le calcul de la hauteur de construction en limite s'il y a une différence de

niveau entre les deux, la hauteur des constructions sur limite séparative. Plusieurs changements concernent la qualité architecturale : couleurs des façades, toitures, stationnement et les équipements et réseaux : implantation des portails, gestion des déchets.

• Modification n°2 : Concernant les zones : UB, UBs, UBepa
Il s'agit de préciser les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies, les lignes de recul sur le règlement graphique, les règles d'implantation des équipements collectifs, des services publics et des locaux techniques. Plusieurs changements concernent la qualité architecturale : couleurs des façades, toitures, stationnement, clôtures et les équipements et réseaux : implantation des portails, gestion des déchets.

• Modification n°3 : Concernant les zones : UC, UCa, UCb, UCi.
Il s'agit de préciser les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voiries publiques et privées, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les règles d'implantation pour les locaux techniques. Plusieurs changements affectent les secteurs d'intensification autour des arrêts de bus et concernent la qualité architecturale : couleurs des façades, toitures, stationnement, clôtures et les équipements et réseaux : implantation des portails, gestion des déchets, clôtures.

• Modification n°4 : Concernant les zones : UI, Uinovallée
Les règles s'appliquent dans la zone UI et dans la zone UI inovallée : implantation des constructions par rapport aux voies, règles d'implantation pour les locaux techniques, traitement environnemental des espaces non-bâtis, stationnement, implantation des portails, gestion des déchets.

• Modification n°6 : Concernant les zones : AUa.

• Modification n°7 : Concernant les zones : AUb.

• Modification n°8 : Concernant les zones : A, Adi.

• Modification n°9 : Concernant les zones : N, Nl, Nm.

Dans ces quatre dernières zones les modifications concernent les mêmes règles :
Il s'agit de préciser les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies, les lignes de recul sur le règlement graphique, les règles d'implantation des équipements collectifs, des services publics et des locaux techniques. Plusieurs changements concernent la qualité architecturale : couleurs des façades, toitures, stationnement, clôtures et les équipements et réseaux : implantation des portails, gestion des déchets.

• Modification n°10 : Concernant le lexique : la définition d'emprise au sol est revue (le règlement indique ce qui est pris ou n'est pas pris en compte) et la notion de haie diversifiée est illustrée par une photo.

-le règlement graphique et la construction de logements :

• Modification n°11 : Concernant les emplacements réservés :
- n°11.1 : Création de l'emplacement réservé n°25, sur les parcelles AL 64 et 65 entre la zone artisanale de Pré Millet et le torrent de la Doux.
- n°11.2 : Extension de l'emplacement réservé n°14 (à proximité de l'ER n°9).
- n°11.3 : Création de l'emplacement réservé n°26. Cet emplacement réservé permettrait la desserte de l'OAP n°7, secteur de développement économique de Secrétan

• Modification n°12 : Intégrer à la zone UCb une parcelle qui se trouve dans la zone AU. Il s'agit de corriger une erreur matérielle (parcelle AE51)

• Modification n°13 : Reclasser le chemin d'accès (classé en AU) qui dessert la zone UAh, et qui se trouve à présent dans la zone AUb.

• Modification n°14 dans le secteur Centre-St-Martin, est ajoutée la mention « artisanat, commerces de détail, activités et services où s'effectue l'accueil de la clientèle à implanter en rez-de-chaussée des immeubles qui fermeront la place R Schuman ».

• Modification n°15 Les élus souhaitent apporter les précisions suivantes : limiter la superficie de l'OAP n°6 à 7306 m². En conséquence, la densité de logements attendus pour cette OAP évoluera de 30 logt. /ha à 45 logt. /ha.

• Modification n°16 : Concernant la construction de logements
- n°16.1 : Précisions concernant les servitudes de mixité sociale : L1, L2, L3. (25, 30 ou 35% de logements sociaux)
- n°16.2 : Création de l'OAP n°8 et la zone AUc dans la perspective d'implantation d'une « Résidence Senior ».
- n°16.3 : Reclassement en UB d'un terrain communal qui se situe dans la zone UI. La commune souhaite y construire des logements qui seront couverts par la servitude de logements sociaux L2 (30% de logements sociaux)
- n°16.4 : Précisions concernant l'emplacement réservé pour la mixité sociale S1.

Le tableau d'évolution des surfaces est modifié pour prendre en compte le changement de zonage. Le tableau des ER est complété.

La modification n°1 du PLU va permettre de conforter ou de préciser les points suivants du PADD :
-Permettre le développement d'une offre commerciale de proximité et de services en continuité avec l'existant
-Accroitre l'offre d'équipements publics et améliorer les capacités d'accueil des équipements existants
-Aménager des espaces publics agréables
-Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements
-Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements
-Organiser l'évolution du tissu bâti existant
-Poursuivre l'aménagement d'espaces économiques qualitatifs

-Soigner les entrées de ville
-Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

-avis des PPA (personnes publiques associées)

La procédure de modification du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale (décision du 22 novembre).

La chambre d'agriculture, la MRAE et la chambre des métiers et de l'artisanat ont été consultés.

Coopération avec les services

J'ai reçu un très bon accueil des services municipaux par téléphone, par mail ou lors des permanences à la mairie où j'ai pu recevoir le public dans des conditions satisfaisantes.

Lieux et dates de l'enquête

Je suis allée à la mairie le 16 octobre et le 15 novembre. J'ai rencontré M Bonnet, adjoint à l'urbanisme, et Mme Pariat chargée de l'urbanisme.
J'ai coté et paraphé le registre et l'ensemble des pièces le 15 novembre.

L'enquête a eu lieu à la mairie aux heures d'ouverture de la mairie, les lundi et vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h, le mercredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 19h, les mardi et jeudi de 9h à 12h et 14h à 17h, le samedi de 9h à 12h.

Le dossier de présentation et le registre d'enquête étaient à la disposition du public, à l'accueil de la mairie.

Les permanences du CE

Elles ont eu lieu conformément à l'arrêté municipal aux dates suivantes :

Le lundi 10 décembre de 14h à 17h
Le mercredi 19 décembre de 14h à 17h
Le vendredi 4 janvier de 13h30 à 16h30

J'ai fait une visite de la commune le 12 décembre avec l'adjoint à l'urbanisme, M Bonnet et Mme Pariat du service d'urbanisme. Nous sommes allés voir les secteurs de la commune concernés par la modification n°1. J'ai eu une réunion avec M Béguery à l'issue de l'enquête.
J'ai envoyé le procès-verbal de synthèse le 11 janvier et le mémoire en réponse m'a été remis lors d'une réunion en mairie le 18 janvier. C'est à partir des réponses détaillées et précises de la mairie que je réponds aux diverses personnes qui se sont exprimées en cours d'enquête.

Chapitre 3 : analyse de l'enquête

L'Enquête publique portant sur la modification n°1 du PLU de Montbonnot Saint Martin s'est achevée le 4 janvier 2019

L'enquête a provoqué une forte mobilisation des habitants. 36 observations, courriers ou mails ont été recueillis.

Deux personnes publiques associées se sont exprimées, la chambre d'agriculture de l'Isère et la chambre des métiers et de l'artisanat de l'Isère.

-la chambre des métiers et de l'artisanat émet un avis favorable, les besoins et les attentes de l'artisanat ayant été intégrés.

-la chambre d'agriculture émet un avis réservé sur l'ER n°26 qui s'implante sur des terres agricoles, ainsi que sur l'ER n°8 (création d'un merlon paysager le long de la voie en S)

Réponse du commissaire enquêteur

Ces réserves sur des emplacements réservés en lien avec l'aménagement de la voie en S pour la zone de Secrétan sont à considérer de façon plus globale avec le département et l'AREA.

Par décision du 22 novembre, la modification n°1 du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Résumé des observations (ordre chronologique) et mes remarques

Permanence du 10-12-2018

1-Courrier de M et Mme Viallet, 45 domaine du Saint Eynard, ont déposé une déclaration préalable le 22 mai 2018 pour une extension de leur maison, Celle-ci a été refusée au motif que le CES, qui prend en compte les débords de toit, dépasse le maximum autorisé.
M et Mme Viallet voulaient vérifier que la correction du règlement envisagée leur permettrait de réaliser cette extension

Réponse du commissaire enquêteur

La définition du CES a été modifiée dans le lexique (annexé au règlement écrit). Les éléments de débords sans dispositif de soutien (poteau) tels que débords de toitures, balcons, marquises... ne sont plus pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

2-Observation de M Corjon qui demande la constructibilité de la parcelle 60 située dans la zone agricole au nord de la voie en S

Réponse du commissaire enquêteur

Il n'est pas prévu d'ouvrir de nouvelles zones à la construction lors d'une modification du PLU. La demande de M Corjon ne pourra pas être satisfaite.

3-Observation de M PERARD, Camif Habitat (en charge du projet Viallet) suggère que le CES soit défini plus précisément dans le règlement. « Le calcul du CES prend en compte la projection du volume de la construction, à l'exclusion de tout débord et surplomb »

Réponse du commissaire enquêteur

Même réponse qu'à l'observation n°1, la définition du CES a été modifiée dans le lexique annexé au règlement écrit. Les éléments de débords sans dispositifs de soutien (poteau) tels que débords de toitures, balcons, marquises... ne sont plus pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

4- Une personne qui n'a pas laissé son nom est venue se renseigner sur les modifications envisagées.

5- Une personne qui n'a pas laissé son nom est venue se renseigner sur l'espace réservé en vue de la réalisation d'un rond-point sur la voie en S. Il enverra un mail.

Période du 11au 18 décembre

6- Mail de M Christophe YZET, quartier du Moulin

7- Observation de M Fabrice TIRARD-GATEL, allée Jules Flandrin

9- Mail de M Roger MARIN, chemin du Moulin

Permanence du 19 décembre

10- Observation de MM LUCAS, HENNEQUIN, CHIECO, chemin du Moulin

11- Courrier de M CAILLET JP, chemin du Moulin

12- Courrier de M Mme WEISS, chemin du Moulin

13- Courrier de M B HAMON, chemin du Moulin

14- Observation de M L VALLIER, chemin du Moulin

15- Courrier de M et Mme GRILLOT, chemin du Moulin

16- Observation de M et Mme OSTORERO, chemin du Moulin

17- Observation de M Mme BLIGNY, chemin du Moulin

Les dix courriers précédents, (auxquels il convient d'ajouter celui de Mme MOREL et de Mme BARET), demandent la suppression du rond-point de la zone de Secrétan.

Réponse du commissaire enquêteur

La commune a souhaité matérialiser un emplacement réservé à l'occasion de la modification n°1 du PLU (si l'aménagement d'un rond-point s'avérait nécessaire pour desservir la zone économique de Secrétan).

Une étude de trafic et de circulation est actuellement en cours ; elle porte sur l'échangeur autoroutier, le rond-point de Botanic, le pôle d'échange du Pré de l'Eau, et la zone de Secrétan, et est financée par le Département et la Communauté de Communes. Elle permettra de démontrer si ce nouveau rond-point est nécessaire. Il s'agirait d'une option consommatrice de foncier, et coûteuse. Les premiers résultats de l'étude démontreraient que le chemin Henri Giraud, accessible depuis le rond-point de Botanic, serait suffisant pour desservir la zone d'activités économiques. Un nouveau rond-point ne serait donc pas utile.

Si toutefois ce rond-point s'avérait nécessaire, il pourrait desservir les terrains actuellement classés en zone A le long de la voie en S. Ce rond-point ne serait pas nécessairement connecté au chemin du Moulin, et pourrait être relié à l'allée du Pré de l'Eau et à l'allée de la Dent de Crolles. Mais ces aménagements n'ont fait l'objet d'aucune étude, la zone A ne sera constructible que lors d'une prochaine révision du PLU ; ces réflexions et ces craintes sont vraiment prématurées.

8- Courrier de M BONNET, mairie de Montbonnot. La mairie souhaite modifier un paragraphe du règlement relatif aux zones UC, UCa, UCb, UCi. Il sera précisé que « si le dernier étage est réalisé en attique, il devra respecter un recul de 1,50m au minimum ».

Réponse du commissaire enquêteur

Je n'ai pas de remarques à faire sur cette demande, qui clarifie le paragraphe sur les caractéristiques des toitures.

18- Courier de M et Mme CANDELIER

M et Mme Candelier ont fait poser des panneaux solaires thermiques sur leur toit sans déclaration préalable de travaux. Ces panneaux ne sont pas plaqués sur la toiture, et la mairie leur a demandé à deux reprises de faire une modification qu'ils refusent au nom de l'efficacité énergétique. Ils souhaitent que le règlement du PLU soit modifié.

Réponse du commissaire enquêteur

Ces travaux ont été réalisés sans déclaration préalable, et le règlement est en effet trop vague et sujet à interprétation. J'ai proposé : « la pose des capteurs solaires avec une pente différente de celle de la toiture est proscrite », « la pose des capteurs

solaires avec une pente différente de celle de la toiture est autorisée, s'ils ne sont pas visibles de l'espace public» ou « la pose des capteurs solaires avec une pente différente de celle de la toiture est autorisée ».

La commune a décidé de compléter le règlement comme suit :
« Dans le cas d'une toiture à pans, et conformément aux schémas ci-après (existants dans le règlement du PLU), les panneaux solaires ou photovoltaïques devront s'inscrire dans la pente du toit (orientation et inclinaison) ».

19-Observation orale d'une personne qui pointe une contradiction entre le règlement et le rapport justificatif dans la zone AUc, à propos des hauteurs de bâtiments

Réponse du commissaire enquêteur

Le rapport justificatif n'est probablement pas assez clair concernant les règles de hauteur et de densité qui s'appliquent dans cette zone.

La zone AUc se situe dans l'un de ces secteurs d'intensification autour des arrêts de bus, ainsi lors de la réalisation d'une opération à dominante d'habitat, le règlement impose :

- *Une emprise au sol de 30 % minimum et une hauteur des constructions de 17m au faitage ou 15m à l'acrotère maximum.*

Ou

- *Une emprise au sol de 20 % minimum et une hauteur des constructions de 16m au faitage ou 14m à l'acrotère minimum, et de 17m au faitage ou 15m à l'acrotère maximum.*

Le rapport justificatif sera complété en ce sens.

Période du 20 décembre au 3 janvier

20- Courier de Mme V MOREL, chemin du Moulin

Voir plus haut

21-Mail de Mme C BONNES

25-Mail de M Sébastien LEFEVRE, 240, rue Jean Monnet

Mme BONNES et M LEFEVRE posent la même question : les jeux d'enfants situés sur les parcelles 63 et 64 sont indiqués comme n'étant plus utilisés, tout comme les terrains de tennis. Il semble que ces équipements sont encore utilisables et utilisés par les habitants du bas de la commune. M Bonnet a précisé qu'il s'agissait d'un transfert de ces équipements, mais rien ne l'indique.

Réponse du commissaire enquêteur

Ces équipements sont encore utilisables et utilisés par les habitants du bas de la commune. Le rapport justificatif sera corrigé en ce sens.

Un parc des loisirs sera aménagé par la commune (livraison début 2020), conformément à la présentation publique qui a été faite par Monsieur BONNET, le Maire-adjoint, le 3 octobre 2018. Le document présenté lors de la réunion est téléchargeable sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : https://www.montbonnot.fr/1528-comptes-rendus-des-reunions-publiques.htm
A l'issue de ces travaux seulement, les tennis et les jeux existants chemin de la Croix Verte seront supprimés.

M LEFEVRE pose une autre question ; il s'interroge sur la suppression de la règle du calcul de hauteur de référence. Est-il possible d'expliquer pourquoi cette règle n'est pas applicable ? Quelles sont les conséquences pratiques du changement de règle ?

Réponse du commissaire enquêteur

La règle qu'évoque Monsieur LEFEVRE ne concerne pas la hauteur des constructions, mais la distance d'implantation des constructions.
Le PLU précise les modalités de calcul de la règle D = H/2 (Distance = Hauteur / 2) en expliquant comment est calculée la hauteur (H) d'une construction. Cette règle D = H/2 ne s'applique pas en zone AUa, puisque les constructions doivent être implantées à :

- *10m de la limite de la voie ou de l'emprise publique côté route de la Doux*
- *4m de la limite de la future emprise côté avenue de l'Europe*
- *6m des limites séparatives*

Il convient donc de supprimer ces modalités de calcul qui ne s'appliquent pas dans cette zone.

22- Mail de Mme CHARLES, rue des Aiguinards, Meylan qui demande que les parcelles AD 332, 150, 151 deviennent constructibles. Son argument est que des parcelles attenantes le sont devenues.

Réponse du commissaire enquêteur

Il n'est pas possible de modifier le zonage dans le cadre d'une modification de PLU. Cette demande ne pourra donc pas être satisfaite.

23- Mail de M FRACCHIOLA, chemin de la Croix verte, a un problème comparable à celui de la famille Viallet. Le CES ne lui permet de faire une extension, compte tenu des débords de toiture. Par ailleurs son projet empiète sur les 5m par rapport aux limites.

Réponse du commissaire enquêteur

La définition du CES a été modifiée dans le lexique annexé au règlement écrit. Les éléments de débords sans dispositif de soutien (poteau) tels que débords de toitures, balcons, marquises... ne sont plus pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

Concernant la 2ème requête, la commune souhaite maintenir les constructions en retrait des voies publiques et privées en zone UC, afin d'élargir la perspective des rues avec un tissu urbain aéré et de garantir des vues sur le grand paysage. M Fracchiola devra donc modifier son projet pour qu'il puisse être accepté.

24- Mail de M Sylvain COCHET, chemin de la Souchière

28- Courrier de M Pierre COCHET, chemin de la Souchière

M Cochet et son fils formulent la même demande, à savoir la suppression de la ligne de recul des implantations de constructions sur la parcelle A437, le classement de la parcelle A637 en UCa ou en UCb, un classement du mur le long de la RD en élément de petit patrimoine à protéger.

Réponse du commissaire enquêteur

Le classement au PLU du terrain de la famille COCHET n'a pas évolué dans le cadre de cette procédure de modification. Il a été acté lors de la révision du PLU en 2017.

Une ligne de recul a été inscrite lors de la révision du PLU en 2017, en aval de la RD1090, en cœur de village, pour assurer une ouverture visuelle depuis la RD au-dessus d'un secteur classé en UC (actuellement d'aspect pavillonnaire) où sont garanties des hauteurs faibles qui vont dégager le cône de vue durablement.

La commune ne souhaite pas revenir sur le classement en zone UC, mais entend les arguments de la famille COCHET et propose de <u>réduire le recul imposé lors de la révision du PLU en 2017 à 10m au lieu de 15m</u>.

Cette réduction de la ligne de recul pourra sans doute satisfaire la famille Cochet, dans la perspective d'une division parcellaire.

26- Mail de C LORIN

M Lorin constate que la modification en cours du PLU résout en partie les problèmes de CES, mais certaines parties du territoire communal n'ont néanmoins pas de possibilité d'extension.

Réponse du commissaire enquêteur

La correction de la définition de l'emprise au sol répond effectivement en partie à la demande.

Monsieur LORIN relève dans le rapport de présentation du PLU (p. 99) approuvé en mars 2017 que les lots du lotissement le Rocher de Vallorin sont évalués à 600 m² en moyenne. Il s'agit d'une erreur car les lots sont en moyenne de 860 m² (variant de 600 à 1000 m² environ). Pour autant le CES de 21% affiché dans ce même document est juste puisque l'emprise moyenne des constructions est de 180 m² environ (non pas 120 m² en application du CES de 14% évoqué par Monsieur LORIN).

Les lots du lotissement le Hameau des Semaises sont en moyenne de taille comparable à ceux du lotissement le Rocher de Vallorin (entre 800 et 900 m²) mais l'emprise moyenne des constructions existantes est de 150 m² environ, soit un CES moyen de 18% (rapport de présentation du PLU).

La zone UC est constituée d'un tissu déjà construit, avec une emprise au sol moyenne de 10 à 18% (exemple du Hameau des Semaises), sur laquelle seront essentiellement à gérer des cas d'extension. Le CES est limité à 20% de la parcelle pour permettre une extension de l'existant et une densification sans générer de gêne pour le voisinage.

Les secteurs identifiés au règlement graphique en zone UC sont exemptés de CES (secteurs C1) car l'emprise au sol observée sur ces secteurs est déjà comprise entre 20 et 30% (exemple du Rocher de Vallorin). Ils ne verront pas leur tissu évoluer par le biais de divisions parcellaires au vu de leur configuration, mais pour qu'ils bénéficient également de la possibilité de faire quelques extensions au bâti existant, leur CES n'est pas règlementé.

Ces secteurs « C1 » ne sont pas modifiés à l'occasion de la procédure en cours.

27- Courrier de l'AREA
La société d'autoroutes, via un courrier de M JC Martin, directeur du réseau AREA souhaite que la commune intègre un certain nombre de recommandations « permettant la bonne gestion des ouvrages, installations et aménagements et équipements techniques liés à l'autoroute.

Réponse du commissaire enquêteur

La société AREA a été consultée à l'occasion de la révision du PLU approuvée en mars 2017, mais ne s'est pas exprimée à ce moment-là.
La procédure en cours ne concerne aucun des points abordés par l'AREA. La commune prend note de ces remarques et propose d'y réfléchir dans le cadre d'une future modification ou révision du PLU.

Permanence du 4 janvier 2019

28- Courrier de M Pierre COCHET, chemin de la Souchière
Voir plus haut

29- Courrier de M Roger MARIN

M Marin propose de déplacer la voie en S sur la limite Montbonnot Saint Ismier

Réponse du commissaire enquêteur

La voie en S est une voie départementale. Cette modification ne relève d'une modification de PLU.

30- Courrier de M Roger MARIN, sur l'esthétique du lotissement récemment livré sous le château du Jayet.

Réponse du commissaire enquêteur

Lors d'un dépôt de permis de construire, le public a tout loisir de consulter le permis de construire et éventuellement de faire un recours en cas de désaccord avec le projet. Une modification de PLU n'est pas le moment pour critiquer le choix esthétique d'un architecte.

31- Observations de Mme PLOTKIN et de M GREYNAT sur l'ER n°9 et l'OAP n°6

Ces deux personnes contestent l'ER n°9, la zone humide sur le terrain attenant (l'étude géologique s'est faite sans l'accord des propriétaires), l'augmentation du pourcentage de logements sociaux, la limitation à R+1 en amont du terrain (OAP n°6). Ils ne comprennent pas pourquoi la parcelle voisine (AK183) est restée agricole. Ils sont venus en compagnie de leur notaire, assez « remonté » sur la procédure de PLU.

Réponse du commissaire enquêteur

Le classement en zone UC, et l'OAP n°6 offrent plusieurs possibilités :
- soit conserver le bâti existant, le rénover, l'agrandir
- soit conserver le bâti existant, le rénover, l'agrandir et réaliser une nouvelle opération de logements
- soit démolir le bâti existant et réaliser une nouvelle opération de logements sur l'ensemble du site
Le classement actuel en zone UC et l'OAP permettent la réalisation d'une opération de 33 logements.

La commune précise que l'étude « zone humide », imposée par l'Etat et réalisée en 2012, s'est faite avec l'accord verbal de Monsieur PLOTKIN (père de Madame PLOTKIN, grand-père de Monsieur GREYNAT), suite à un courrier de la Mairie adressé à son domicile de COGOLIN en janvier 2012.

La parcelle AK183 est restée agricole, car les élus n'ont pas souhaité urbaniser ce secteur de la commune dans le cadre du PLU approuvé en mars 2017. Par ailleurs, la procédure de modification ne permet pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone A.

Mais la commune entend les demandes de la famille GREYNAT / PLOTKIN, et propose de réduire à 25% au lieu de 35% les obligations en matière de logement social. Une opération de 33 logements pourrait être réalisée, dont 8 logements locatifs sociaux.

Cette réduction devrait permettre à la famille Plotkin de vendre ce terrain dans des conditions favorables, si tel est son souhait.

32- Observation de M C YZET

M Yzet s'oppose à la création de la zone d'activités de Secrétan. La CC du Grésivaudan, n'a pas apporté d'arguments qui justifie cette ZA, l'autorité environnementale n'a pas statué, et l'emplacement réservé lui semble prématuré.

Réponse du commissaire enquêteur

Les deux premiers points ne relèvent pas de la modification actuelle. Sur le 3e point, l'observation a déjà été faite pas M YZET en début d'enquête

33- Observation de M D LEIFFFLEN qui est satisfait de la procédure de modification de PLU, du projet de résidence sénior, mais souhaiterait plutôt une résidence intergénérationnelle. Il s'interroge néanmoins sur la conformité de ce projet avec le PLH et le SCOT ? Il est favorable au rond-point sur la voie en S, mais en prévoyant un sens unique descendant sur le chemin de l'Enfer. Enfin, il signale que tous les lotissements ne sont pas à égalité concernant le CES (les divisions parcellaires sont possibles parfois mais pas toujours).
Certains ER aménagés figurent encore en réserves

Réponse du commissaire enquêteur

M Leifflen fait des observations positives, ce qui mérite d'être signalé !

1/ <u>Emplacement réservé – voie en S :</u> il n'est pas certain que ce rond-point soit réalisé (voir plus haut)

2/ <u>OAP n°8 :</u>

⇨ Demande de résidence intergénérationnelle à la place d'une résidence « séniors » : la commune ne souhaite pas réaliser de résidence intergénérationnelle pour des questions de financement et de gestion.
⇨ Type de commerces : la commune aimerait regrouper sur ce site différentes professions médicales et paramédicales. Elle aurait souhaité implanter une nouvelle pharmacie, mais les seuils démographiques imposés par la code de la santé publique ne le permettent pas (7000 habitants pour l'ouverture d'une deuxième pharmacie).

⇨ Respect du PLH et du SCOT (environ 108 habitations) : le projet n'accroit pas de 108 habitations le nombre de logements prévus au PLU puisqu'il était déjà prévu une opération de 80 logements comportant 28 logements locatifs sociaux sur ce site.
Il est compatible avec le SCOT. (Le PLH était applicable sur la période 2013-2018).

3/ <u>Application du CES en zone UC – C1 :</u>

⇨ Pourquoi un classement C1 :

Les secteurs « C1 » où les emprises au sol font exclusivement l'objet d'une représentation graphique n'ont pas été modifiés dans le cadre de la présente procédure. Ils ont été actés lors de la révision du PLU en 2017, et une réponse à déjà été apportées à Monsieur LEIFFLEN à ce sujet.

⇨ Quelles autres autorisations de constructions ou annexes seront permises ?
Tout ce qui n'est pas interdit par le PLU en zone UC.

⇨ Ne pouvez-vous pas limiter le CES à 35 % - 40 % qui serait déjà très élevé ?

Il n'y a pas d'intérêt à instaurer des CES plus importants de 35 % à 40%, les autres règles du PLU (hauteur, distance, règles de stationnement...) suffisent à encadrer les constructions.

4 / Emplacements réservés :
Certains emplacements réservés n'ont pas été retirés du plan car les emprises n'ont pas encore été cédées à la commune.

34- Une personne, propriétaire dans la future zone de Secrétan vient se renseigner. Elle aimerait savoir à quelle échéance cette zone sera aménagée

Réponse du commissaire enquêteur

L'aménagement de la zone de Secrétan ne relève pas de la compétence de la commune.
Cet aménagement sera réalisé par la communauté de communes « Le Grésivaudan ».
Aucun planning n'a à ce jour été communiqué par le Grésivaudan.

35- Observation de M E DURIF qui est favorable à l'implantation d'une résidence sénior, souhaite la présence d'une pharmacie autour de la place Robert Schuman, ainsi qu'une supérette et un marchand de journaux.

Réponse du commissaire enquêteur

La commune envisage de compléter l'offre de commerces / services existante sur la place Robert Schuman (et son extension future). Comme indiqué précédemment, elle aimerait regrouper sur ce site différentes professions médicales et paramédicales. Elle aurait souhaité implanter une nouvelle pharmacie, mais les seuils démographiques imposés par le code de la santé publique ne le permettent pas.

Le choix des commerçants de la place Schuman et de Cœur Village a fait l'objet d'une décision prise conjointement entre la commune et l'aménageur de chaque zone. Pour cette nouvelle opération, la commune procèdera de la même façon avec l'aménageur en charge de ce projet.

36- Mail de Mme BARET, arrivé hors délai, mais qui rejoint de nombreuses observations sur la création du rond-point de desserte de la zone de Secrétan.

Les autres modifications proposées dans le cadre de cette enquête publique n'appellent pas de ma part des remarques particulières. Elles ont été explicitées dans le rapport justificatif de la modification.

Chapitre 4 : conclusions du commissaire enquêteur

Voir plus loin,

Marie-France BACUVIER
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Fait à Saint Ismier, le 24 janvier 2019

MFBacuvier