Département de l'Isère Commune de Montbonnot Saint-Martin

Enquête publique du 15 novembre au 15 décembre 2021

Relative au projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Montbonnot Saint-Martin

RAPPORT

Commissaire enquêteur:

M. Gilles DUPONT Décision n°E21000181/38 en date du 06 octobre 2021 de monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble Par décision n°E21000181/38 en date du 06 octobre 2021 le président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné monsieur Gilles DUPONT en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Montbonnot Saint-Martin (Isère).

Rappel des articles du Code de l'Environnement régissant les délais de production, le contenu et la diffusion du présent rapport.

Article R123-19

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à <u>l'article L. 123-15</u>, une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15.

Article R123-21

L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme.

Copie du rapport et des conclusions est également adressée (...) à la préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet où a été publié l'avis mentionné au I de l'article R. 123-11 et le tient à la disposition du public pendant un an.

Table des matières

1. (GÉNÉRALITÉS / OBJET DE L'ENQUÊTE	4
1.1.	TERRITOIRE CONCERNÉ	4
1.2.	PLU EN VIGUEUR	5
1.3.	LE PROJET DE MODIFICATION N°2	ε
1.3.1.	. Le choix de la procédure	7
1.3.2.	. La procédure de modification	7
1.3.3.	. Enquête publique	8
1.4.	CONTENU DU DOSSIER MIS A L'ENQUETE	9
1.5.	CONTENU DU DOSSIER DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU	10
1.5.1.	. Notice explicative	10
1.5.2.	. Pièce n°3 OAP n°3 - Tartaix	12
1.5.3.	. Pièces n°4 Règlement écrit et graphique	12
2. (ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	13
2.1.	Préparation et organisation de l'enquête	13
2.1.1.	. Organisation de l'enquête	14
2.2.	L'enquête publique	15
2.2.1.	. Climat de l'enquête	15
2.2.2.	. Clôture de l'enquête publique	15
2.2.3.	. Participation du public	16
3. <i>I</i>	ANALYSE PERSONNELLES DES OBSERVATIONS	17
3.1.	DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)	17
Avi	is CCI (daté du 28 octobre 2021 et reçu le 02 novembre 2021)	17
Avi	is Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale	17
Avi	is de la Chambre d'Agriculture de l'Isère	17
La d	chambre d'Agriculture émet les deux réserves suivantes :	17
Avi	is de l'Etat	19
3.2.	ANALYSE PERSONNELLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	26
3.2	2.1. Observations orales lors des permanences	26
3.2	2.2. Consignations sur Registre et/ou remise en main propre	31
3.2	2.3. Consignations par courrier électronique	33
3.2	2.4. Synthèse des remarques demandes et observations	39
т	Tahleau des observations	30

1. GÉNÉRALITÉS / OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique menée par la commune de Montbonnot Saint-Martin porte sur la modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal le 21 mars 2017. Le PLU a été modifié une première fois le 12 février 2019 (modification n°1).

Une vingtaine de mois après, en raison de problématiques liées à la mise en œuvre de projets spécifiques

et/ou de difficultés décelées lors de l'instruction (des autorisations d'urbanisme, permis de construire, d'aménager...) la commune a souhaité faire évoluer à nouveau son PLU.

Les modifications projetées concernent :

- Le Règlement (écrit et graphique)
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 3 du secteur du Tartaix.

Il s'agit donc projet de modification n°2 du PLU de Montbonnot Saint-Martin soumis à enquête publique.

1.1. TERRITOIRE CONCERNÉ

Montbonnot Saint-Martin 38330, commune de l'Isère (département de la Région Rhône Alpes Auvergne) est située à 8 kilomètres au pied du massif de la Chartreuse dans la vallée du Grésivaudan, dans la branche droite du « Y » grenoblois, à l'est de Grenoble.

Elle s'étend sur 6,4 km² (640 ha) à une altitude moyenne de 300 mètres comprise entre 215 et 356 mètres.

Ses habitants s'appellent les Bonimontains.

Deux cours d'eau constituent des limites naturelles avec les communes voisines : le torrent du Gamond à l'ouest avec Meylan et à l'est le torrent de Corbonne avec Saint-Ismier. Au sud de la commune l'Isère est à la fois une limite et 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 scinde la commune en un secteur urbanisé au nord et espaces agricoles et naturels au sud. D'importants espaces boisés situés dans la partie haute du territoire jouent 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 qu'à 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.

La commune fait partie de la Communauté de communes du Pays du Grésivaudan créée en 2009 et regroupant aujourd'hui 43 communes sur une superficie de 676 km² avec 101 765 habitants (source Insee janvier 2021).

Douze communes (non comprise Montbonnot Saint-Martin) font partie du Parc de Chartreuse.

Démographie, logement.

Sur les 11 dernières années la population de la commune est passée de 4 486 habitants en 2008 à 5 306 habitants en 2018 (soit une augmentation de 18.3%).

Au cours de la même période le parc de logements sur la commune a évolué de 1 818 logements à 2 431 logements (soit une augmentation de 33.7%).

Il faut cependant rapprocher ces données de la baisse tendancielle de la taille des ménages qui, sur cette même période sur la commune, passera de 2.42 personnes par ménage en 2008 à 2.25 en 2018, ce qui représente grosso modo un peu plus de 410 logements « à produire en plus » pour absorber cette baisse de la taille des ménages.

Concernant la typologie des logements produits sur les dernières décennies (1971-2015) sur la commune, on notera une inversion de tendance en ce qui concerne la part relative des maisons et appartements dans la production de logements.

- Sur la période 1971-1990 le nombre de logements produits (532 dont 415 maisons, 117 appartements) comprend 3.7 fois plus de maisons que d'appartements.
- Sur la période 1991-2005 ces productions vont s'équilibrer puis s'inverser sur 2006-2015 (525 logements produits dont 141 maisons et 384 appartements) soit 2.6 fois plus d'appartements que de maisons pour une production globale à peu près équivalente.

Ainsi sur les 20 dernières années la commune a absorbé une forte augmentation de population avec l'introduction croissante de logements collectifs dont la part est devenue largement dominante dans la production de logements de la dernière période.

<u>Economie</u>: 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.

Ces entreprises sont essentiellement implantées sur les trois pôles principaux que sont Inovallée 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.

Enfin la commune est dotée de nombreux services, équipements socio-culturels et sportifs.

1.2. PLU EN VIGUEUR

Rappel concernant la composition d'un Plan Local d'Urbanisme (L 151-2 CU) :

- « Le plan local d'urbanisme comprend :
- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation;
- 4° Un règlement;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

Le projet d'Aménagement et de développement durable (PADD) porte les ambitions de la commune, celui du PLU de Montbonnot Saint-Martin se décline en quatre axes :

1- Valoriser notre capital naturel et paysager

- Poursuivre notre politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité
- Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie.
- Concilier les enjeux liés aux pratiques et usages de la plaine de l'Isère

2- Bien-vivre et travailler

- Conforter la diversité des activités économiques présentes sur le territoire : recherche, artisanat, industrie, agriculture, carrière, tertiaire d'entreprise, services aux entreprises et aux particuliers
- Permettre le développement d'une offre commerciale de proximité et de services en continuité de l'existant
- Accroître notre offre en équipements publics et améliorer les capacités d'accueil des équipements existants
- Rester « connectés »
- Valoriser notre patrimoine bâti
- Aménager des espaces publics agréables à vivre

3- Nous déplacer autrement

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

4- Maitriser et organiser notre 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 nos entrées de ville
- Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

Le PLU approuvé en 2017 est compatible avec les documents de rang supérieur :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT de la grande région de Grenoble) approuvé en décembre 2012.
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH du Grésivaudan) hors de sa période de validité. PLH adopté en février 2013 valable pour une durée de 6 ans et qui depuis n'a pas fait l'objet de prolongation.
- Plan de déplacements urbains (PDU): Des velléités passées (cf. oct. 2017: Contribution du conseil de développement au PDU du Grésivaudan) en matière de mobilité ne se sont pas concrétisées dans un PDU. La compétence mobilité de la communauté de communes du Grésivaudan a été transférée au premier janvier 2020 au Syndicat Mixte des Mobilité de l'Aire Grenobloise (SMMAG) à qui revient désormais l'obligation d'établir un tel document (désormais nommé "plan de mobilité" PDM).

1.3. LE PROJET DE MODIFICATION N°2

La commune a exposé comme suit les modifications nécessaires au PLU :

<u>Concernant le règlement écrit</u>: procéder à un toilettage global de règles (harmonisation règles de hauteurs en UB, clarification des règles d'implantation en limites en UC, modification des règles de densités en zones UC, clarification de règes liées aux mouvements de terrain ou à l'aspect des toitures, ou encore clarification des limites d'application de la règle D=H/2 en limite séparative, etc.).

<u>Concernant le règlement graphique</u>: modification de zonage sur une zone UC en proximité immédiate du centre-bourg, modification d'une ligne de recul sur ce secteur, création d'un soussecteur de la zone UBepa liée au site de l'École des pupilles de l'Air, création d'un sous-secteur de la zone UB pour un tènement à la Croix Verte, ajouts de prescriptions en lien avec des projets

communaux ou la modification de l'OAP n°3 Tartaix (nouveaux emplacements réservés), toilettage des emplacements réservés (emprises et tableau mis à jour, au vu des projets réalisés et des nouveaux projets).

<u>Concernant les OAP : la modification du schéma de l'OAP n°3</u> à côté de l'école du Tartaix, en requalifiant les principes pour le secteur à vocation d'habitat et en intégrant dans l'OAP le secteur de l'école, en raison du projet communal de réalisation d'une cuisine centrale sur le site.

Ces évolutions envisagées sont détaillées point par point dans le dossier de modification du PLU.

Ces modifications impactent le règlement du PLU (partie écrite et partie graphique), une OAP et ne viennent pas remettre en cause l'équilibre du document, ni la compatibilité du PLU aux documents de rang supérieur.

1.3.1. Le choix de la procédure

Le PLU peut faire l'objet d'évolutions dans les conditions définies aux articles L.153-31 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme (CU)

L'article L 153-36 CU stipule : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque (...) la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

La procédure de modification a été retenue, dans la mesure où les évolutions envisagées n'entrent pas dans les « cas où une révision s'impose », soit n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le 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
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ainsi la procédure retenue de modification est adaptée aux évolutions souhaitées par la commune pour son PLU.

1.3.2. La procédure de modification

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

- d'une note de présentation (notice explicative) faisant état des évolutions envisagées et de leur justification ;
- des pièces modifiées du PLU, à savoir : le règlement graphique, le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

1.3.3. Enquête publique

(L.153-41 CU) : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre ler du code de l'environnement par (...) le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; (...).

Il s'agit pour la population de faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis.

L'enquête publique est organisée par la commune après avoir sollicité, auprès du Tribunal Administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur.

À l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées - favorables ou non - sur la modification du PLU.

Enfin, le projet de modification, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui seront joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

<u>Avant l'ouverture de l'enquête</u> L.153.40 (CU) « le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 » (État, Région, Département, Communauté de Communes « Le Grésivaudan » - au titre d'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH), SMMAG - autorité organisatrice des transports (AOT), et Chambre de commerce et d'industrie, Chambre des métiers, Chambre d'agriculture, Établissement Public en charge du Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande région grenobloise EP SCOT).

- Le projet de modification n°2 du PLU a été adressé, pour avis, le 27 septembre par courrier recommandé (LR /AR) daté du 24 septembre à :
 - o Préfecture de l'Isère,
 - Conseil Départemental de l'Isère,
 - o Conseil Régional Auvergne Rhône Alpes,
 - Chambre de Commerce et d'Industrie,
 - Chambre d'Agriculture,
 - Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
 - Etablissement public du SCOT,
 - o Communautés de communes du Grésivaudan,
 - SMMAG (syndicat mixte des mobilités de l'agglomération grenobloise).

<u>Avant l'ouverture de l'enquête publique</u>, l'avis de de l'Autorité Environnementale est également nécessaire (examen au cas par cas).

En effet, 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.

L'autorité environnementale a été saisie par la commune de Montbonnot Saint-Martin le 23 août 2021 d'une demande d'examen au cas par cas de son projet de modification n°2 du PLU.

L'autorité environnementale a rendu son avis le 19 octobre 2021 et conformément à l'article R123-8 du Code de l'Environnement (CE), sa décision est jointe au dossier d'enquête publique.

L'enquête publique proprement dite est régie par les dispositions du chapitre 3, du titre 2, du livre 1er du code de l'environnement (CE : articles L .123-1 et suivants ; R.123-1 et suivants).

La durée de l'enquête publique (art. L.123-9 CE)

Elle est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

L'avis rendu par l'autorité environnementale ne soumet pas le projet de modification n°2 du PLU à évaluation environnementale.

La commune, pour des raisons de cohérence et de compréhension par le public, a cependant décidé de s'inscrire dans la continuité de la durée (30 jours) d'enquête retenue pour la précédente modification n°1 du PLU (2019) et renoncé à bénéficier du délai réduit.

L'enquête publique a été prescrite pour une durée de 31 jours du lundi 15 novembre 2021 au mercredi 15 décembre 2021 inclus.

1.4. CONTENU DU DOSSIER MIS A L'ENQUETE

Il comprend:

- **1. Le Registre d'enquête** dûment coté, renseigné et paraphé par monsieur le maire Dominique Bonnet.
- 2. Une chemise Documents administratifs comprenant:
- L'Arrêté d'ouverture d'enquête publique
- Les Avis des personnes publiques associées
 - Chambre d'Agriculture de l'Isère (réception 21/10/2021)
 - Chambre de Commerce et d'Industrie CCI Grenoble (réception 02/11/2021)
 - EP SCOT grande région de Grenoble (réception 02/11/2021)
 - Etat (préfecture de l'Isère) avis daté, reçu et inséré le 25/11/2021
- La décision prise par l'autorité environnementale (MRAE) après examen au cas par cas
- Les Publications de l'avis d'enquête dans deux journaux locaux.
- Le certificat d'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique
- Les N°376 du FLASH INFO de novembre et n°377 de décembre 2021 mentionnant l'enquête publique et ses principales caractéristiques.

3. Le dossier du Projet de modification n°2 du PLU :

Il a été préparé par l'Agence d'urbanisme de la Région Grenobloise et comprend :

- Une notice explicative (46 pages)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 (Pièce n°3, 32 pages dont OAP n°3 Tartaix et modifications)

- Le Règlement écrit avec les modifications proposées (Pièce n°4.1 : 106 pages)
- Le Règlement graphique projeté)
 - 2 plans échelle 1/4000° pièces n°4.2.1.et n°4.2.2 et
 - 9 feuillets zooms 4.2.A, 4.2.B, 4.2.C, 4.2.D Secteurs ou les règles sont définies exclusivement graphiquement.

Le dossier mis à l'enquête est complet.

Il a été mis à jour pendant l'enquête par l'insertion de l'avis de l'Etat dès sa réception le 25/11/2021

1.5. CONTENU DU DOSSIER DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

1.5.1. Notice explicative

Elle est clairement organisée, bien illustrée et comporte 46 pages.

<u>Dans une première partie</u> elle expose les raisons de la modification projetée selon la volonté communale, rappelle le PADD du PLU en vigueur, justifie le choix de la procédure administrative retenue, en décrit les principales étapes dont la demande d'« examen au cas par cas » à l'autorité environnementale et précise la manière dont l'enquête publique s'inscrit dans la procédure.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montbonnot Saint-Martin a été élaboré et approuvé le 21 mars 2017 puis modifié une première fois le 12 février 2019 (modification n°1).

Moins de deux années après, en raison de problématiques liées à la mise en œuvre de projets spécifiques et/ou décelées lors de l'instruction (des autorisations d'urbanisme, permis de construire, d'aménager...), la commune souhaite (cf. point 1.3 ci-avant) faire évoluer à nouveau son PLU en procédant à la modification du règlement du PLU (écrit et graphique) et à celle de l'orientation d'aménagement et de Programmation (OAP) n° 3 du secteur du Tartaix.

<u>Dans une seconde partie</u> la notice détaille les modifications à apporter à des secteurs spécifiques (règles écrites et graphiques, OAP).

- 1. Des modifications relatives à des secteurs spécifiques portant sur le règlement écrit et graphique dont :
 - L'OAP n°3 Tartaix ;
 - Création d'un sous-secteur spécifique Ubepa1 en zone UBepa (secteur de l'Ecole des pupilles de l'air) ;
 - Création d'un sous-secteur UB1 sur la Croix Verte et d'une servitude « L3 » pour la création de logements sociaux locatifs et accession sociale.

2. Des évolutions du Règlement écrit :

- Zone UB: correction d'une erreur d'expression en niveaux (4 niveaux au lieu de 3) de la règle de hauteur maximale incohérente avec ses expressions métriques (14 m. faîtage ou 12 m au niveau supérieur acrotère).
- Mention de la zone UBepa1 (tête de chapitre, mixité fonctionnelle)

- Mention de la zone UB1 dans les différents articles, édition d'une règle spécifique de hauteur sur ce secteur (5 niveaux et 16 m faîtage ou acrotère) et définition/insertion de la servitude L3 (30% de logements sociaux dont 21% locatifs et 9% accession sociale)
- Articles II.1.2 « Conditions de distance minimale par rapport aux limites séparatives » : Insertion de schémas explicatifs pour l'implantation des constructions en zones UAh, UA secteur A2, UC, UCa, UCb, la limitation du linéaire bâti à 30% sur limite séparative est clarifiée (chacune des limites séparatives) et le cumul des longueurs autorisées de 8 m. est proposée désormais en référence à l'ensemble des limites séparatives et non plus une seule des limites. Sont exclues de règle, en zone UAh, les limites jouxtant les zones A, N ou un emplacement réservé dédié à la création d'espace vert.
- En zone UC, prise en considération de l'existence d'un bâtiment implanté en limite sur propriété voisine (idem règle complémentaire déjà existante en zone UAh).
- En zones UCa et UCb : Prise en considération de la taille des parcelles et modulation en conséquence de la règle de densité (art.II.1.4 « Emprise au sol des constructions »
 - Abaissement de 30% à 25% du coefficient d'emprise au sol pour les parcelles d'un surface égale ou supérieure à 1000 m² en UCa
 - Abaissement de 25% à 20% du coefficient d'emprise au sol pour les parcelles d'une surface égale ou supérieure à 500 m² en UCb
- En zones UI et UInovallée : art. II.1.1 « Conditions de distances minimales par rapport aux voies et emprises publiques » / limite d'application de la règle : non applicable aux ombrières photovoltaïques. Objectif visé : permettre la couverture des parcs de stationnements positionnés dans les marges de recul des constructions ou au plus près des limites séparatives.
- Insertion de schémas illustrant la règle faisant référence à D et H/2 pour les articles II.1.2
 « Conditions de distance minimale par rapport aux limites séparatives » de toutes les zones concernées.
- Toutes zones concernées :
- article II.3.2 « concernant les abords des constructions » et précisément la règle relative aux mouvements de terrain : instauration d'une distance minimale de 2 m. par rapport aux limites séparatives pour les remblais. Le passage relatif aux murs de soutènement « à condition de ne pas modifier le terrain naturel », caduque, est en conséquence supprimé.
- soit toutes zones sauf UI, AUe (cf.OAP n°7 : obligation de toiture terrasses), A, et N) article II.2.2
 «Caractéristiques des toitures » : obligation de toitures à pans ou toitures terrasses sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, pergolas vérandas et ombrières photovoltaïques
- « conditions de desserte par les voies publiques ou privées »: insertion d'un paragraphe autorisant les services municipaux à prescrire une configuration différente/accès en fonction de la configuration des lieux.
- Lexique du règlement :
 - Coefficient d'emprise au sol (CES) : les pergolas, structures légères couvrant des terrasses attenantes à la construction ne sont pas prise en comptes dans la limite de 25 m² de surface au sol pour ces constructions.

3. Des évolutions du Règlement graphique

- Modification (réduction) des périmètres de secteurs soumis à densité minimale, périmètres circonscrits à des tissus où il peut réellement y avoir des leviers de densification (2 périmètres en centre bourg et 1 secteur pl. R. Schuman).
- Réduction ou suppression de secteurs C1 (ou il n'est pas fixé de CES) en raison de possibilités réelles de construction non négligeables : sud place R Schuman, autour des Claverins au nord de la commune, au nord de l'école des Tartaix (suppression).
- Toilettage des emplacements réservés (ER) et mise à jour du tableau des ER :
 - Création des ER n° 27 (extension cours d'école des Chavannes), 28 (extension cour d'école des Tartaix et réalisation d'une cuisine centrale) et 29 (équipements publics).
 - Suppression des ER n° 1, 4, 5,6, 10, 11, 12, 13, 14 pour partie, 18, 19, 21 (projets réalisés ou abandonnés) et de la servitude S1 ER pour mixité sociale (programme réalisé).

<u>Enfin la notice conclut</u> en mentionnant et justifiant l'absence d'impact sur l'environnement des modifications proposées, la non remise en cause de la compatibilité du PLU avec le SCOT et souligne l'objectif de la commune d'une meilleure intégration des projets futurs dans leur environnement tout en soulignant l'absence d'impact des évolutions proposées sur les zones naturelles, agricoles et les réseaux d'assainissement.

1.5.2. Pièce n°3 OAP n°3 - Tartaix

- Elargissement du périmètre incluant une grande parcelle contigüe et nouveau schéma d'aménagement étendu au nouveau périmètre avec notamment identification des principaux accès, du secteur d'implantation de la future cuisine centrale, d'habitat individuel et d'habitat intermédiaire ou collectif et d'espace vert à préserver ou requalifier.

1.5.3. Pièces n°4 Règlement écrit et graphique

Pour mémoire, pièces n°4.1 du Règlement écrit, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.A, B, C, D du Règlement graphique, telles que décrites au point 1.4 ci-dessus et dont les contenus sont détaillés au point 1.5.1 et 1.5.2 ci-avant.

Les propositions contenues dans le projet de modification du PLU confortent la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable arrêté par la commune (PADD) et notamment :

- « Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie.
- Accroître notre offre en équipements publics et améliorer les capacités d'accueil des équipements existants
- Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements
- Organiser l'évolution du tissu bâti existant »

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Rappel: Par décision n°E21000181/38 en date du 06 octobre 2021 le président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné monsieur Gilles DUPONT en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Montbonnot Saint-Martin (Isère).

2.1. Préparation et organisation de l'enquête

Le 07 octobre je contactais la commune de Montbonnot Saint Martin, rendez-vous était fixé en mairie pour le mardi 19 octobre au matin avec monsieur le maire M. Bonnet et Mme Aurore Pariat chargée de l'urbanisme. Entre temps je recevais le 9 octobre, sous formats papier et numérique, le projet de modification n°2 du PLU de Montbonnot Saint-Martin dont j'ai pu prendre connaissance.

Réunions avec la commune

<u>Mardi 19 octobre matin</u>: échanges avec M. le maire et Mme Pariat sur le dossier de la modification.

- Compte tenu du délai de deux mois restant à courir à compter de la date de saisine de l'autorité environnementale (23 août 2021), des mesures de publicité auxquelles procéder 15 jours au moins avant enquête et après concertation, il est convenu des dates suivantes :
- Durée et dates de l'Enquête Publique : 31 jours du lundi 15 novembre 2021 à 9h00 au mercredi 15 décembre 17h30 ;
- Permanences commissaire enquêteur en mairie :
 - o lundi 15 novembre de 8h30 à 12h00,
 - o mercredi 1er décembre de 8h30 à 12h00
 - Mercredi 15 décembre de 13h30 à 17h30

La réunion se poursuivra ensuite par une visite de la commune (limites géographiques, secteur OAP Tartaix et points singuliers du projet de modification).

Dématérialisation de l'enquête publique

Cette réunion a permis de faire le tour des dispositions prévues et notamment celles de :

- créer un site dédié pour la consultation des différents dossiers (www.montbonnot.fr), d'une adresse courriel spécifique (modificationduplu@montbonnot.fr) - utilisable le temps de l'enquête uniquement - pour le dépôt des remarques et observations.
- gérer l'alimentation du site dédié en y portant et rendant accessibles les observations et remarques reçues électroniquement.
- dédier un poste informatique à la consultation des dossiers et accessible en accueil mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Transmission des observations et remarques portées sur le registre.

La mairie de Montbonnot Saint Martin me transmettra les informations au fil de l'eau en scannant les pages concernées du registre d'enquête (et au moins une fois par semaine si faible activité) ainsi que tous les courriels reçus.

<u>lundi 08 novembre</u> matin, rencontre avec Mme Pariat permettant de visualiser le lieu des permanences et l'accueil du public, celui de la consultation du dossier (dossier papier et consultation sur poste informatique mairie).

Paraphes et visas des pièces du dossier qui sera mis à l'enquête.

Vérification de l'affichage en mairie et sur les panneaux d'information.

2.1.1. Organisation de l'enquête

Dispositions administratives et réglementaires

- Décision n°E21000181/38 en date du 06 octobre 2021 du président du Tribunal
 Administratif de Grenoble me désignant comme commissaire enquêteur pour cette enquête publique.
- <u>Arrêté du maire</u> 2021/AR/16 du 21/10/2021 (ouverture et organisation de l'enquête publique)
- Avis informant le public (L 123-10 CE)
- <u>Mesures de publicité</u> : Affichage de l'Avis (panneaux d'information et site internet de la commune) et publication de l'avis dans les Affiches de Grenoble et le Dauphiné Libéré le

vendredi 29 octobre 2021 (première insertion) et le vendredi 29 octobre 2021 (seconde insertion).

- En outre, la commune a mobilisé ses propres moyens d'information (Flash Info N° 376 nov. 2021 et n°377 déc. 2021) distribués dans les boîtes aux lettres en début de mois pour informer le public de l'ouverture de l'enquête publique précisant notamment sa durée, les dates de permanence et les modalités de consultation et de dépôt des observations.
- Parallèlement, un message relatif à l'enquête (parmi 5 messages en boucle de 7h à 22h) a été diffusé pendant toute la durée de l'enquête sur les panneaux lumineux de la commune.



Prescription de l'enquête publique et Avis d'enquête :

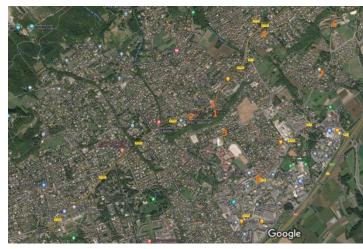
Conformément aux dispositions du code de l'Environnement, monsieur le maire de Montbonnot Saint Martin a décidé (arrêté municipal 2021/AR/16 du 21 oct. 2021) de soumettre à enquête publique le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) pour une durée de 31 jours, du lundi 15 novembre au mercredi 15 décembre 2021 inclus en mairie de Montbonnot-St Martin. L'avis mentionnant l'arrêté prescrivant l'enquête publique est paru une première fois dans « les Affiches de Grenoble et du Dauphiné du 29/10 2021 et à la page annonces légales du Dauphiné libéré du 29/10 octobre 2021 soit 15 jours au moins avant le démarrage de l'enquête publique.

Une seconde parution dans les huit jours de l'ouverture de l'enquête a été effectuée dans « les Affiches de Grenoble et du Dauphiné le 29 octobre et à la page annonces légales du Dauphiné libéré du 29 octobre soit dans les huit jours suivant l'ouverture de l'enquête publique.

<u>L'avis d'enquête</u> a été affiché le 29 octobre 2021 et maintenu pendant toute la durée de l'enquête dans les lieux suivants :

Lieux d'affichage

- 1 Parvis de la Mairie
- 2 RD 1090
- 3 Place Michel Geindre
- 4 Claverins
- 5 Allée du Jayet
- 6 Résidences Amphitéa
- 7 Ecole du Tartaix
- 8 Avenue de l'Europe
- 9 Chemin de la Laurelle



Il comprenait notamment :

- les dates et durée de l'enquête : 31 jours du lundi 15 novembre 8h30 au mercredi 15 décembre ;
- les principales caractéristiques du projets soumis à l'enquête publique ;
- les nom et prénom du commissaire enquêteur, les dates et heures de permanence avec réception sans rendez-vous en mairie les :
 - o lundi 15 novembre 2021 de 8h30 à 12h00;
 - o mercredi 1er décembre 2021 de 8h30 à 12h00;
 - o mercredi 15 décembre 2021 de 13h30n à 17h30 ;
- L'identité de la personne responsable du projet ;
- Les modalités de consultation des dossiers dont la consultation par internet sur le site de la Ville et les possibilités de consignation sur registre, par courrier adressé au commissaire enquêteur ou par voie électronique sur une adresse dédiée (modificationduplu@montqbonnot.fr).
- L'avis de l'autorité environnementale ne soumettant pas à évaluation environnementale le projet de modification n°2 du PLU
- La décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête.
- Les modalités de consultation du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête.

L'arrêté municipal et les parutions de l'avis dans les journaux locaux ont été portés dans la chemise « pièces administratives » du dossier mis à l'enquête publique.

Affichage électronique (pour mémoire voir ci-dessus)

2.2. L'enquête publique

2.2.1. Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions avec mise à ma disposition d'une salle spacieuse disposant d'une grande table apte à l'examen des documents graphiques des dossiers. Salle située au rez-de-chaussée de la mairie, en face de l'accès avec dans le dégagement contiguë un secteur réservé pour l'attente des personnes.

J'ai pu constater la mise à disposition à l'accueil mairie d'un poste informatique dédié à la consultation numérique des dossiers mis à l'enquête publique.

Dès la première permanence des personnes se sont présentées, elles ont toutes été reçues. Les permanences qui ont suivi ont été également fréquentées et la quasi-totalité du temps de chacune d'elle a été consacré à l'accueil des personnes et à l'écoute de leurs remarques observations ou demandes.

Aucun incident n'est à relever et en dépit de quelques propos très critiques qui, exprimés par courriel n'ont pas perturbé les permanences ni visé des points particuliers du projet de modification, l'enquête s'est déroulée dans un climat serein.

2.2.2. Clôture de l'enquête publique

Le registre a été clos le mercredi 15 décembre 2021 à 17 heures 30 minutes, au terme de l'enquête, par moi-même à l'issue de ma dernière permanence en mairie.

J'ai récupéré le registre auquel étaient agrafés et référencés tous les documents et courriers qui m'étaient adressés ou remis pendant l'enquête y compris ceux remis par les personnes reçues ce même jour.

2.2.3. Participation du public

4 mentions ont été portées sur le registre, 11 courriels ont été adressés à l'adresse modificationduplu@montbonnot.fr ouverte pendant toute la durée de l'enquête (le premier le 16 novembre et le dernier le 15 décembre à 14h40) et une douzaine de personnes se sont présentées durant les permanences.

Ce qui représente en tout (et hors doublons avec les secondes visites, courriels de « confirmation » et mention de remise en main propre sur registre) 18 contributions et une vingtaine de personnes s'exprimant en leur nom ou pour un collectif (indivision, colotis...).

Avis du commissaire enquêteur

A l'issue de l'enquête publique unique je note que la commune a satisfait aux exigences d'informations réglementaires par voie de presse, affichage, site internet en y ajoutant ses autres moyens d'information (panneaux électroniques, presse municipale).

Il en résulte une participation conséquente du public malgré l'ampleur limitée de la modification projetée tout en notant le fait que parmi ces contributions certaines s'inquiètent voire s'opposent à la dynamique d'une urbanisation qu'elles constatent et décrient. Or cette urbanisation résultant de dispositions du PLU ayant déjà produit leurs effets est sans lien et pour cause avec le projet de modification soumis à l'enquête.

Diligences effectuées après la clôture de l'enquête publique.

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, le procès-verbal de synthèse des opérations, relatant notamment les observations écrites et orales du public, a été remis à monsieur le maire de la commune de Montbonnot Saint-Martin le mercredi 22 décembre 2021.

Le mémoire en réponse de la commune m'est parvenu le mercredi 05 janvier 2022 soit dans les 15 jours qui ont suivi la date de remise du PV de synthèse.

Dans le présent rapport mes avis commentaires et questions été portées en italique et les réponses de la commune l'ont été en rouge.

Les avis et contributions ne sont pas reprises intégralement dans le présent rapport, pour plus de précision il est possible de se reporter au PV de synthèse figurant en annexe et comportant les observations du public.

3. ANALYSE PERSONNELLES DES OBSERVATIONS

3.1. DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Rappel: Article L153-40 (CU): Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, (...) le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.(...).

Au démarrage de l'enquête trois personnes publiques associées avaient fait part de leur avis sur le projet de modification n°2 du PLU :

- La chambre de commerce et d'industrie
- Le syndicat mixte du SCOT
- La chambre d'Agriculture de l'Isère

Ces avis ont été intégrés dans le dossier mis à l'enquête (cf. composition du dossier point 1.4. ciavant). L'avis de l'Etat, parvenu le 25 novembre et favorable à la poursuite de la procédure a été intégré dans le dossier au format papier et mis en ligne dès réception.

Avis CCI (daté du 28 octobre 2021 et reçu le 02 novembre 2021)

Accuse réception du dossier et informe la commune n'avoir « aucune observation particulière ».

Avis Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale

(daté du 21 octobre, reçu le 02 novembre).

Après un rappel des deux ordres d'évolutions projetées, « répondre à des problématiques d'instruction des permis et permettre la réalisation de projets », le Syndicat Mixte argumente et conclut :

« La notice explicative du dossier relève les difficultés rencontrées dans la mise en œuvre des objectifs du PLU en matière de densification de l'urbanisme. Cela constitue également une orientation forte du SCoT pour un aménagement durable du territoire. Au regard des perspectives données par la récente Loi Climat et Résilience en matière de réduction de la consommation d'espace, les efforts de densification urbaine restent une nécessité. Celle-ci devra à l'avenir conduire les différents échelons territoriaux à développer un bouquet d'outils complémentaires, destinés à élargir les conditions de sa faisabilité au-delà du seul dispositif des règlements de PLU.

En conclusion, les évolutions proposées ne sont pas de nature à mettre en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT. J'émets par conséquent un avis favorable au projet de modification nºl du PLUi. »

<u>Avis CE</u>: Le courrier vise clairement les évolutions projetées de la modification n^2 avec une erreur de typographie en fin de texte - lettre en place d'un chiffre. Hormis les appels à la mobilisation d'outils complémentaires ne concernant pas le PLU, le Syndicat Mixte émet un avis favorable à la modification n^2 .

Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Isère

(daté du 13 octobre et reçu le 21 octobre 2021)

La chambre d'Agriculture émet les deux réserves suivantes :

« Concernant les modifications de certaines dispositions du règlement écrit pour en faciliter l'application, des précisions sont apportées à l'article II.3.2 (toutes zones confondues)

portant sur les déblais et remblais. Toutefois, le règlement écrit de la zone A ne retranscrit pas ces dispositions. Bien que la majeure partie de la zone A se situe sur une zone de plaine, les bâtiments agricoles se devant de répondre à certaines exigences de technicité (et de prise en compte des prescriptions du PPRI), il nous semble opportun (afin de ne pas bloquer un éventuel projet agricole) d'autoriser les mouvements de terrains (déblais/ remblais) de la même manière que sur le reste des zones.

Par ailleurs, il serait souhaitable concernant les bâtiments techniques agricoles de prévoir une dérogation permettant de rester sur la première rédaction du règlement en la matière.

Avis CE: effectivement la notice explicative p.24 vise » toutes zones » ... Il s'agit cependant des zones qui comportent un article II.3.2 relatif aux « Mouvements de terrain » comme indiqué dans la première colonne dédiée à la règle du PLU en vigueur. Ce qui effectivement n'est pas le cas de la zone A qui ne comporte pas de II.3.2 . Ne faudrait-il alors préciser « toutes zones <u>concernées</u> » ?

→ La commune apportera cette précision.

Compte-tenu du fait que :

- D'autre part, à la lecture du règlement écrit de la zone A, il apparaît que l'article I. 2 (Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières en zone A) ne mentionne pas les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole des exploitations professionnelles. Par ailleurs, l'article 1.1 ne précisant pas non plus que tout ce qui n'est pas autorisé par l'article 2 se voit interdit, nous nous interrogeons donc sur les possibilités de développement des exploitations agricoles en zone A.
 - la zone A soit par définition inconstructible (et qu'il relève du règlement du PLU de pouvoir y autoriser les constructions prévues aux articles R.151-23 et L.151-11 du code de l'urbanisme),
 - la sous-destination « exploitation agricole » ne soit pas clairement autorisée dans le règlement écrit du PLU (Article I.2 de la zone A),

il en résulte de facto une inconstructibilité générale pour les exploitations agricoles.

Aussi, pouvant être considéré comme relevant de l'erreur manifeste d'appréciation le fait que la sous-destination << exploitation agricole >> ne soit pas clairement autorisée en zone A, nous vous demandons donc de revoir la rédaction du règlement écrit en ce sens. Pour cela, devront être autorisées en page 89 du règlement écrit (Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières en zone A): « les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole des exploitations » (avec renvoi aux article R151-23 et L151-11 du CU).

Devront également être précisées dans la suite du règlement écrit de la zone A les règles applicables pour ces constructions (Articles 11.1 et suivants).

Du reste des éléments présentés dans le projet de modification n°2, la Chambre d'Agriculture n'émet pas de réserve. »

ightarrow Hormis la règle relative aux accès sur le domaine public, le règlement de la zone A n'est pas modifié. Les demandes sont donc hors du champ de la Modification n°2 du PLU.

Ce qui n'est pas interdit par le PLU est autorisé. L'exploitation agricole et forestière n'est pas interdite. Elle est donc autorisée.

Ces éléments d'explication, liés à la refonte du règlement écrit de Montbonnot-Saint-Martin suite à la recodification du Code de l'urbanisme (cela ne relève pas d'une erreur manifeste d'appréciation),

figurent par ailleurs dans les justifications du PLU approuvé en 2017 : la zone A est bien inconstructible, sauf destinations et usages autorisés par le Code de l'urbanisme.

Justifications des autres règles pour les zones A du PLU

Zones A	Règlement écrit	Lien vers le document graphique (L.151-9)	Lien avec le PADD Justifications au titre du PADD (articles L.151-8 et 9 / R.151-9)	Eléments de justification complémentaires / lien avec les contenus du code de l'urbanisme			
I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES							
I.1 – INTERDICTIO N ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION S DES SOLS, CONSTRUCTI	Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites Sont seules autorisées les exploitations agricoles et forestières, et les constructions et installations liée au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricoles agréées au L.525.1 du code rural.		AXE 2 – BIEN VIVRE ET TRAVAILLER A MONTBONNOT-ST-MARTIN 2.1 - Conforter la diversité des activités économiques présentes sur le territoire : recherche, artisanat, industrie, agriculture, carrière, tertiaire d'entreprise, services aux entreprises et aux particuliers	Au titre de l'article R.151-30, pour des raisons de sécurité ou salubrité et en cohérence avec le PADD, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations, certains usages et affectations des sols, ainsi que certains types d'activités sont interdites : Il y a un seul bâtiment d'habitation en zone agricole non lié à une exploitation. Aussi il n'y a pas de volonté de permettre aux habitations d'évoluer en définissant les conditions de cette évolution. Le bâtiment en question est de grande			

Révision du PLU de Montbonnot-Saint-Martin - Rapport de présentation - Partie 3

112

<u>Ce n'est pas un des objets initiaux de la présente procédure de Modification n°2.</u> Par ailleurs lorsque le règlement mentionne « les constructions » et qu'il n'est pas précisé « à usage d'habitation », ce sont bien l'ensemble des constructions qui sont visées, aussi les constructions à destination d'exploitation agricole sont bien encadrées par des règles concrètes en matière de gabarits et implantations dans le règlement écrit actuel.

<u>Avis CE</u>: les réponses de la commune confirment une erreur d'interprétation et de lecture du règlement du PLU (zone A) par la Chambre d'Agriculture que pourrait induire une mention trop générale de la notice explicative. La commune se charge de préciser cette mention sans aucun impact sur le règlement de la zone A non concerné par cette disposition relative aux mouvements de terrain.

Par ailleurs les remarques sur le règlement de la zone A du PLU en vigueur et non touché par le projet de modification ne concernent pas le dossier soumis à l'enquête et ne peuvent être retenues.

Avis de l'Etat

Daté du 25 novembre 2021 et reçu le même jour par courriel.

L'Etat émet un <u>avis favorable à la poursuite de la procédure</u> en invitant à prendre en compte les observations formulées ci-après afin de « contribuer à améliorer la qualité de votre document et en faciliter l'application ultérieure ».

a) Notice de présentation

Concernant la modification n°3 - Tartaix, l'ER n°28 a été localisé sur l'espace vert à protéger au titre du L .151-23, ce qui est incohérent avec la destination initiale de cet ER. Il serait utile de mieux justifier la réalisation de projets publics sur des espaces verts.

1→ Le règlement du PLU précise : « Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre ne valeur (L.151-23), repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), les projets devront tendre à les préserver. Tout projet nouveau devra ainsi prendre en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou les continuités écologiques sur le territoire. La surface boisée ou végétalisée devra :

-soit être conservée en l'état,

-soit, <u>en fonction des contraintes environnementales du projet et de son insertion dans le site,</u> <u>requalifiée dans des proportions identiques sur l'unité foncière support du projet</u>.

Dans les cas restreints où il est nécessaire d'assurer la sécurité des biens et des personnes, pour éviter les risques sanitaires ou garantir la qualité phytosanitaire des arbres, les arbres peuvent être supprimés ».

La commune s'engage à requalifier cette surface boisée sur l'unité foncière support au projet.

<u>Avis CE</u>: Il faut noter tout d'abord que l'article L151-41 (CU) stipule: « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués: (...) 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou modifier (...) ».

Ensuite, l'ER n°28 « Extension cour d'école et réalisation d'une cuisine centrale » précise les intentions de la commune sur le secteur délimité par l'ER et son premier effet est de permettre au propriétaire d'user de son droit de délaissement. Ce qui amènerait à transférer à la commune, bénéficiaire de la « réserve », la propriété du support foncier des éléments à préserver et l'impliquer dans leur gestion dans la durée.

Je note que pour le cas où l'implantation de la future cuisine centrale devait impacter ces éléments pour partie, la commune s'engage à requalifier cet ensemble dans des propositions identiques. Cependant la compensation de la disparition de certains sujets entrant dans la structuration du paysage, prendra des années avant de produire ses effets et les alternatives devront être recherchées pour limiter l'impact du projet sur ces éléments.

Il conviendrait alors de compléter cet engagement.

La modification du secteur de l'École des Pupilles de l'Air (zone Ubepa) devrait être précisée, notamment en termes de maîtrise d'ouvrage. En effet, l'évolution de la zone est justifiée par des besoins en logements initialement à destination des intervenants de l'école, mais elle ouvre la possibilité de faire du logement social. De plus, la servitude L 1 qui n'a pas été reportée sur l'illustration de la notice serait à corriger.

Enfin, les prescriptions assurant la protection des arbres au titre du 151-23 pourraient être précisées, afin de rendre le projet de construction de logements plus opérationnel.

2→ La servitude L1 ne s'applique pas à l'EPA et n'a pas à être reportée sur l'illustration de la notice. Cette règle qui figurait par erreur dans le règlement écrit est d'ailleurs supprimée à l'occasion de la présente modification du PLU.

La notice précise à ce titre qu'il est proposé de « Corriger l'incohérence entre le règlement écrit qui mentionne une servitude de logement et l'absence de cette servitude au règlement graphique : enlever dans le règlement écrit la mention de la servitude L1 sur UBepa (zone dont la vocation reste le fonctionnement de l'école, sans logements) ».

Elle est remplacée par une servitude L2, plus restreinte, localisée sur la partie ouest dédiée à la production de logements. L'école des pupilles de l'Air est propriétaire du site, mais si elle réalise une opération de logements, initialement pour loger les enseignants, il n'y a aujourd'hui aucune garantie ou élément de contrôle garantissant la vocation de ces logements. Aussi la commune a préféré autoriser le logement sur une partie ciblée du tènement, adossée à une voirie extérieure, permettant ainsi une évolutivité du secteur. Le tènement doit ainsi participer à l'effort de production de logements sociaux auquel la commune est assujettie (astreinte loi SRU), et les logements sociaux créés seront à destination soit des employés de l'EPA soit de ménages éligibles au logement social.

Concernant la nécessité de préciser les prescriptions assurant la protection des arbres, tout est dit dans le règlement de la zone UBepa :

« Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur (L.151-23), repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), les projets devront tendre à les préserver. Tout projet nouveau devra ainsi prendre en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou les continuités écologiques sur le territoire. La surface boisée ou végétalisée devra :

-soit être conservée en l'état,

-soit, <u>en fonction des contraintes environnementales du projet et de son insertion dans le site, requalifiée dans des proportions identiques sur l'unité foncière support du projet</u>.

Dans les cas restreints où il est nécessaire d'assurer la sécurité des biens et des personnes, pour éviter les risques sanitaires ou garantir la qualité phytosanitaire des arbres, les arbres peuvent être supprimés ».

Ces éléments permettent, comme sur l'ensemble de la commune, à la fois de préserver les arbres existants, et de laisser une latitude dans la réalisation de l'opération à venir, en laissant la possibilité de réaliser des ouvertures dans la haie pour d'éventuels accès vers l'extérieur. Avec obligation de compenser la destruction des arbres par une recomposition sur le site.

<u>Avis CE</u>: Ces éléments (suppression L1, mise en place d'une servitude L2 sur un territoire plus restreint) sont en effet indiqués dans la notice explicative et le choix de la commune permet l'évolutivité du secteur sans contrainte inutile. L'Ecole des Pupilles de l'Air (EPA) propriétaire du terrain reste libre d'en disposer à sa guise (cf.notice explicative p.13. : « un zonage très spécifique (...) pour encadrer les tènements appartenant à l'EPA ».

Quant aux prescriptions relatives au titre du L 151-23 celles-ci figurent explicitement dans le règlement.

Vous avez créé un sous-secteur UB 1 sur la Croix Verte et une servitude L3 dans l'objectif de résorber la carence en logements sociaux. Il ne paraît pas pertinent d'indiquer le mode de financement en PSLA. En effet ces logements ne comptent que pendant 5 ans dans la résorption de la carence en logements sociaux, à partir de la levée d'option. Pour la servitude L3, if faudrait également éviter de préciser la répartition entre type de LLS (% PLAI/PLUS et de PLSA) car cela pourrait s'avérer bloquant pour l'opération, si elle présente en définitive une répartition différente.

3→ Comme mentionné précédemment dans le rapport (remarque C1), la commune supprimera la mention « PSLA ».

Le PLU serait donc rédigé ainsi :

« La zone UB1 est concernée par : Un secteur L3 où, en application de l'article L.151-15, pour les constructions à destination d'habitation, pour tout programme de logement réalisé, 21 % de ce programme sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS), et 9% de ce programme sera cumulativement affecté à la réalisation de logement en accession sociale (PSLA). »

La commune souhaite maintenir et figer la répartition du programme (logements locatifs sociaux / logement en accession sociale) telle qu'elle a été convenue avec le promoteur.

<u>Avis CE</u>:

Comme le rappelle l'Etat, s'il est exact que les logements en accession sociale ne participent que momentanément à la production de logements sociaux ils ne représentent qu'une partie de la servitude L3 et concourent cependant au renforcement de la mixité sociale. Favorisant la primo accession des ménages jeunes et/ou modestes ils offrent une possibilité d'accession dans un marché tendu et très sélectif, ce qui en fait une mesure sociale spécifique et non négligeable.

Je prends acte de la position de la commune qui maintient sa proposition tout en simplifiant son application en n'entrant pas dans le détail de la composition de la fraction accession sociale.

Concernant le coefficient d'emprise au sol en zone UC, l'évolution du règlement entraîne une baisse de la densité des constructions sur les sous-secteurs de la zone UC, ce qui est contraire

aux politiques publiques en vigueur en faveur de la densification des espaces déjà urbanisés, dans le but de limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il en va de même pour la suppression de secteurs C1 en zone UC. Pour information, les tènements dans la zone Uc sont construits donc considérés comme artificialisés.

4→ Cette proposition de règle est faite pour donner suite à l'arrivée de certains projets peu adaptés architecturalement ou en termes de densités dans des secteurs principalement pavillonnaires. Il est difficile de trouver un juste milieu entre l'injonction de l'Etat qui prône la densification des tissus et la réalité quotidienne des habitants, qui voient apparaître des petites opérations au milieu de tissus très pavillonnaires, et historiquement très aérés, ou très végétalisés. Avec des nuisances en termes d'insertion (gabarits) et de flux générés sur certains axes non adaptés, comme cela peut être le cas sur certains secteurs de Montbonnot-Saint-Martin.

Il s'agit ainsi de continuer à permettre la densification sur les petites parcelles avec maintien du CES actuel, et de limiter un peu la constructibilité (pour garantir plus de vert dans le tissu et une artificialisation moins en décalage avec l'esprit de ces secteurs pavillonnaires) dès lors que ces tissus sont amenés à accueillir des opérations plus conséquentes. Ceci sur les tissus où il avait été diagnostiqué des capacités de densification et surtout de divisions parcellaires lors de l'élaboration du PLU, où un travail fin avait été réalisé en ce sens.

Cette modification n'empêche pas la réalisation de plusieurs logements sur une grande parcelle et reste dans l'esprit de la loi et du PLU, mais elle vient affiner l'insertion paysagère et limiter les impacts sur les constructions environnantes. Les opérations de division et les extensions sont toujours possibles, il s'agit bien de continuer à accueillir de la densification dans ces lotissements souvent dotés de grandes parcelles.

Les zones pavillonnaires aux parcelles les moins grandes, classées en zone UC dans le PLU approuvé, restent avec les mêmes règles. Au vu des analyses de coefficient d'emprise au sol sur la totalité de la commune, ces zones avaient surtout des possibilités d'extension. Le CES à 20% permet ces extensions dans la majorité des cas. Il y a toujours des exceptions sur le territoire communal et le zonage ne peut pas anticiper tous les cas individuels, et le PLU ne peut pas définir des micro-zonages en fonction des situations, il ne peut pas gérer les cas individuels, définissant des règles dans l'intérêt général, pour la totalité du territoire communal.

<u>Avis CE</u>: C'est une question effectivement difficile ou viennent se confronter le principe et la nécessité d'une culture intensive de l'urbain (densification de l'urbanisation), opportunément rappelé par les services de l'Etat, avec les contraintes de l'existant, l'insertion physique des constructions, leur composition avec l'existant, la recevabilité sociale des opérations (cf. les opinions exprimées à ce sujet lors de cette enquête).

Les points figurant dans le PADD de la commune (axe 4 « Maîtriser et organiser notre développement ») et notamment les rubriques « 4.1.tendre vers un rythme de construction de logements plus modérée », « 4.3.Organiser l'évolution du tissu existant », « 4.6 Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain » expriment la tension entre ces différentes exigences.

Il faut noter cependant que l'appréciation de ces efforts se mesure à l'échelle du PLU dans sa globalité et non à celle de la présente modification qui tire les enseignements d'une instruction difficile des demandes d'autorisation du droit des sols. Je note également, a contrario s'agissant de densification, que dans le présent projet de modification la commune projette d'augmenter la hauteur maximale autorisée de la zone UB en créant la zone UB1.

Ainsi « le but de limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » rappelé par l'Etat ne m'apparaît pas être remis en cause par la présente modification qui ne touche pas aux grandes partitions de la commune et zonages existants ni n'évoque de possibles et futures extensions. En outre la baisse du CES dans les sous-secteurs de la zone UC n'entraîne pas comme il est affirmé une « baisse de la densité des constructions » mais une réduction du plafond autorisé…la densité des constructions s'appréciant in fine une fois celles-ci réalisées. Or rien aujourd'hui ne permet de dire si un CES de 20% est moins vertueux qu'un CES de 25% jugé comme trop élevé à la lumière des instructions droit des sols.

Enfin je partage l'avis de la commune sur la nécessité de ne pas descendre à l'échelle des microzonages avec le risque que cela comporterait de complexification et de fragilisation de la règle ellemême.

Plus globalement, l'évolutivité du PLU confronté aux difficultés de son application ou de sa mise en œuvre est un garant de sa pertinence et de sa validité. En ce sens sur le plan de la méthode la démarche de la commune, affinant les outils de mise en œuvre de son projet d'aménagement, me paraît justifiée.

Il manque les prescriptions particulières relatives à la règle sur le patrimoine historique permettant de comprendre quels éléments patrimoniaux sont concernés et les règles appliquées à ces éléments patrimoniaux (par exemple, le niveau de conservation). Cette règle serait à préciser et à justifier.

5→ Un linéaire de mur à préserver est rajouté au document graphique dans le cadre de la présente modification.

Le règlement graphique localise les éléments de patrimoine bâti (murs, fontaines...) à protéger, conserver et mettre en valeur (L151-19). Le règlement écrit précise bien dans les zones concernées :

« Pour les éléments de patrimoine bâti (murs, fontaines...) à protéger, conserver et mettre en valeur (L151-19), repérés au règlement graphique : leur démolition totale ou partielle (ex. création d'ouverture) est subordonnée à un permis de démolir.

Prescriptions particulières pour assurer leur maintien et leur mise en valeur :

- Les murs anciens devront être maintenus, avec la possibilité de modifier ou créer des ouvertures dans les linéaires repérés. Leur restauration devra se faire dans le respect de leur aspect et gabarit originels.
- Les fontaines et bassins : leur démolition doit être évitée, elle ne pourra être accordée que si aucune solution de déplacement n'est possible au regard du projet et de la configuration de l'assiette foncière du projet. »

Cette prescription graphique est bien assortie de règles écrites applicables pour la préservation du patrimoine bâti.

<u>Avis CE</u>: Je note la réponse satisfaisante de la commune évoquant le règlement en vigueur et les points existants des chapitres II.2 du Règlement des zones « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » non affectés par le présent projet de modification n°2

Enfin, dans le périmètre du « secteur situé à proximité des transports en commun où s'applique une densité minimale de construction », certaines parcelles retirées sont de tailles importantes et directement desservies par une voie existante, ce qui les rendraient

potentiellement densifiables. Il ne semble pas judicieux de les avoir enlevées du périmètre, car pouvant accueillir des opérations de petits logements collectifs par exemple.

6→ Les secteurs ont été redéfinis finement par la commune en fonction des projets réalisés et des projets futurs connus. Le document graphique ne représente pas les opérations en cours de réalisation, qui portent toutes sur la construction de maisons individuelles.

Les tènements qui restent disponibles à ce jour ne se prêtent pas à la réalisation de logements collectifs car les parcelles sont insérées dans un tissu pavillonnaire, ou en bordure d'un tissu pavillonnaire où les maisons sont implantées de manière assez proche de la limite.

La commune maintient l'argumentaire développé dans la notice : la structure parcellaire et la volonté des pétitionnaires de ne construire que des maisons d'habitat individuels sur ces secteurs priment. Il y a un phénomène de surutilisation de la parcelle, parfois au détriment de la cohérence architecturale, créé par la règle de densité minimale.

Avis CE: Il y a dans ces zones en effet une juxtaposition assez forte de secteurs de petits collectifs et de secteurs dévolus à l'habitat individuel pouvant comporter quelques dents creuses ou parcelles non bâties. Au vu de cette diversité (et en y ajoutant les opérations en cours non encore reportées sur le document graphique) la commune confirme l'argumentaire de la notice explicative et refuse une densification systématique partout où cela est possible. Sa démarche de densification prend appui sur la typologie des tissus existants et introduit un critère additionnel à ceux de la simple opportunité foncière et de la proximité des transports en commun. Ne pas autoriser de petits collectifs dans des secteurs clairement occupés et dédiés à l'habitat individuel c'est aussi se donner les moyens de constituer et conforter des sous-ensembles homogènes tout en laissant place ailleurs à des évolutions en termes de densification.

Ainsi cette stratégie, qui suppose une approche très fine du tissu existant et de ses potentialités d'évolution, répond aux objectifs « de restructuration des espaces urbanisés » et de « sauvegarde des ensembles urbains » mentionnés à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme relatif aux objectifs de l'action des collectivités en matière d'urbanisme.

Je n'ai pas relevé dans le projet de modification, après examen des parties retirées de ces secteurs, de contradiction ou d'erreur manifeste permettant de remettre en cause les dispositions prévues.

Encore fallait-il se livrer à cet exercice en s'astreignant à relever les parties supprimées et visualiser les photos aériennes les concernant.

A cet égard on peut regretter un manque de pédagogie masquant le travail fourni. En effet si les efforts sont bien menés sur ce qui est modifié ou supprimé dans le règlement écrit, les modifications concernant ces éléments du règlement graphique n'ont pas fait l'objet du même souci (repérage des parties retirées, justification) et il faut se livrer à un travail de repérage et de déduction pour identifier les parties concernées et prendre la mesure de la pertinence de la démarche.

Ainsi la notice explicative gagnerait à être enrichie par l'identification des parties à modifier de ces zones existantes en justifiant du critère de l'extraction proposée et en quantifiant pour mémoire les surfaces de ces secteurs avant et après modification.

b) Règlement graphique

Un des éléments de patrimoine indiqué sur le règlement graphique n'est pas numéroté. Il conviendrait de le répertorier de manière identique aux autres.

7→ La modification sera apportée, en tant qu'erreur matérielle, ne faisant pas partie des objets initiaux de la Modification n°2.

La Chambre d'Agriculture et l'Etat ont formulé un certain nombre d'observations sur lesquelles des réponses ont été apportées par la commune et emportent notamment les modifications suivantes du dossier :

- <u>Notice explicative</u>: afin d'éviter toute erreur de lecture sur le règlement, substitution de :
 « toutes zones concernées » en lieu et place de « toutes zones » (page 24 de la notice
 explicative, première colonne « mouvements de terrain »)
 - Compléments à apporter identifiant les parties à supprimer des secteurs soumis à densité minimale, justifiant l'extraction proposée et quantifiant pour mémoire les surfaces de ces secteurs avant et après modification
- Règlement graphique :
 - Rectification d'une erreur matérielle (hors dossier de modification) : absence de numérotation d'un élément de patrimoine
- Règlement écrit : modification servitude L3

Pour le reste je n'ai pas d'autre commentaire à ajouter à ceux que j'ai exprimés et figurant ci-avant au fil des avis discutés et commentés.

3.2. ANALYSE PERSONNELLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Durant l'enquête un peu moins d'une trentaine de personnes se sont présentées aux permanences, certaines à plusieurs et/ou portant parfois des remarques au nom de voisins ou de personnes proches d'autres se présentant à nouveau lors de permanences suivantes.

Les consignations sont numérotées par ordre d'arrivée ou d'expression et sont précédées :

- de la lettre « P » pour « permanence » lorsqu' elles ont été exprimées oralement à l'occasion des rencontres avec le commissaire enquêteur lors de mes permanences ;
- **de la lettre « R »** pour Registre lorsque portées de façon manuscrite ou sur support papier agrafé au registre d'enquête laissé à disposition pendant toute la durée de l'enquête ;
- **de la lettre « C »** pour courriel lorsque adressé par voie électronique sur l'adresse spécifique dédiée à l'enquête publique et pendant toute sa durée.

Avertissement:

L'intégralité des remarques et observations du public sont reportées dans le PV de synthèse des opérations en annexe du présent rapport et auquel on peut se reporter si nécessaire.

3.2.1. Observations orales lors des permanences

Permanence (première) du lundi 15 novembre

P1. M. DALMAIS et parents,

P2. M. MARIN

CE : Les interrogations de ces personnes ne portent pas sur le projet de modification soumis à l'enquête.

Permanence (deuxième) du mercredi 1er décembre :

P3. Mme GIL SABORIDO Laetitia et MM BRICAUD et DUFFORT associés à l'exploitation de la ferme communale de Montbonnot Indiquent rejoindre l'avis de la Chambre d'Agriculture (voir ci-dessus avis PPA)

En tant qu'exploitants ils précisent que l'absence d'autorisation de remblais en zone A serait contradictoire avec l'existant (la ferme communale comprend deux bâtiments l'un sur vide sanitaire l'autre sur zone remblayée avec en outre une protection périphérique) et interdirait toute possibilité d'extension future en l'absence de possibilité de remblai.

CE : Hormis un ajout relatif aux accès (tenant compte de la configuration des lieux) au point III.1, le règlement de la zone A en vigueur n'est pas affecté par le projet de modification. Ces remarques, hors dossier, ne peuvent être intégrées.

P4 M. BRUN, M. SPY habitants à proximité du secteur de l'OAP des Tartaix font plusieurs observations 1- Ils s'inquiètent de la possibilité d'une voie traversante compatible avec les dispositions de l'OAP (en lieu et place de celle figurant en raquette dans le schéma d'aménagement) reliant l'accès sud sur la route des Semaises à l'accès nord rue Frison-Roche et permettant la distribution des secteurs Tartaix 1 et Tartaix 2 depuis la route des Semaises. Ils craignent ainsi, en tant que riverains d'une future opération, d'avoir à supporter des nuisances excédant les besoins de desserte de cette opération en y ajoutant celle d'un possible transit.

→ 1. Voie traversante :

L'OAP établie lors de la révision du PLU en 2017 prévoyait un accès unique au tènement via l'accès existant route des Semaises. Suite à une demande faite par les propriétaires, la commune a souhaité permettre la réalisation d'un deuxième accès au Nord, sur l'allée Roger Frison Roche, pour desservir l'une des zones d'habitat individuel et notamment la maison existante que les propriétaires semblent vouloir conserver.

Il parait effectivement cohérent de desservir ces maisons individuelles par le Nord pour qu'elles profitent d'un terrain au sud.

L'objectif de la commune <u>n'est donc pas de permettre une liaison nord/sud traversante, ce sont 2</u> accès différenciés mais non une voirie traversante.

<u>Avis CE</u>: Les explications de la commune peuvent rassurer les demandeurs sur ses intentions et sa volonté de ne pas créer de voie traversante cependant la contrainte de compatibilité d'un projet avec l'OAP n'interdit pas d'envisager cette hypothèse.

S'il s'agissait d'éviter à tout prix cette éventualité, la mention de l'accès nord pourrait être complétée par « pour maison existante ou desserte interne si enclavement et suppression accès sud » ou autre libellé exprimant la même finalité.

2- ils s'interrogent sur le fait que le « tampon vert » prévu dans l'OAP ne comporte pas d'indication de dimensions contrairement aux dispositifs de même type prévu dans les OAP des Mallettes ou route de la Doux (dimensionnés à 6 m.). Ce tampon se situe aujourd'hui le long de la voie « possiblement projetée » et rien n'indique qu'en cas de positionnement différent de la voie de desserte interne le « tampon vert » ne soit pas réduit à la portion congrue voire à néant.

→ 2. Tampon vert :

La commune ne souhaite pas dimensionner le tampon vert mentionné dans l'OAP. Elle veillera lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme à son maintien. Les constructions bordant les propriétés de Messieurs SPY / ROBIN / BRUN ne pourront donc pas s'implanter en limite de propriété, mais à une distance de H/2 minimum 2m. Une haie variée pourra être plantée dans cette bande minimum de 2m.

3- Concernant le cônes de vue sur le site sud-est vers la route des Semaises, ils souhaitent que soit précisé le cône de vue depuis chacune des deux maisons concernées et non pas un cône à la pointe flottante entre deux maisons soit un traitement identique aux cônes du secteur nord rapportés chacun à une maison.

→ 3. <u>Cône de vue :</u>

La commune a souhaité repérer la proximité des maisons SPY et ROBIN et leur orientation vers le terrain support de l'OAP avec un cône de vue. L'objectif est d'alerter l'aménageur potentiel du tènement sur la présence de ces maisons et la nécessité de maintenir à proximité des constructions d'un gabarit similaire. La commune est d'ailleurs allée plus loin en localisant une zone d'habitat individuel face à ces logements.

Commentaire CE: Je note que la commune veillera au maintien du tampon vert dont l'existence au droit des propriétés citées a pour effet d'interdire une implantation en limite comme l'autoriserait le règlement de la zone UCb.

Ainsi la commune explicite clairement ses intentions en prescrivant dans l'OAP des dispositions (tampon vert, positionnement voie, secteur dévolu uniquement à la maison individuelle) en cohérence avec – « en application de » pourrait-on même affirmer - la mise en place des cônes de vue. L'usage qu'en fait la commune est adapté aux buts poursuivis et explicite le parti d'aménagement retenu et proposé.

Cette explication semble bien nécessaire tant il apparaît une forme de surinterprétation des effets attendus de ces cônes de vue, de la part des riverains concernés compte tenu des espoirs

qu'ils semblent susciter chez ceux qui en demandent la multiplication voire la mise en place à leur profit.

4- Concernant le secteur prévu pour l'implantation de la cuisine centrale, ils relèvent que cela impacterait des éléments de patrimoine paysager à protéger au titre du L.151-23 dont au moins 3 cèdres d'environ 40 ans d'âge.

Plus globalement concernant ce projet d'implantation de cuisine centrale ils s'interrogent sur l'intérêt de localiser cet équipement à cet endroit compte tenu de l'environnement bâti, de la présence d'une zone artisanale en devenir à proximité et pouvant l'accueillir, des nuisances liées au trafic induit (approvisionnement, distribution) et de la sécurité des circulations piétonnes au droit de l'accès prévu.

→ 4. Localisation de la cuisine centrale :

4.1. Impact de la cuisine centrale sur des éléments paysagers :

Le règlement du PLU précise : « Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre ne valeur (L.151-23), repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), les projets devront tendre à les préserver. Tout projet nouveau devra ainsi prendre en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou les continuités écologiques sur le territoire. La surface boisée ou végétalisée devra :

-soit être conservée en l'état,

-soit, <u>en fonction des contraintes environnementales du projet et de son insertion dans le site,</u> <u>requalifiée dans des proportions identiques sur l'unité foncière support du projet</u>.

Dans les cas restreints où il est nécessaire d'assurer la sécurité des biens et des personnes, pour éviter les risques sanitaires ou garantir la qualité phytosanitaire des arbres, les arbres peuvent être supprimés ».

La commune s'engage à requalifier cette surface boisée sur l'unité foncière support au projet.

Avis CE: Cf. réponse de la commune point 1 avis Etat et mon commentaire.

4.2. Localisation à proximité de l'école / dans une zone d'habitat :

La modification du PLU en cours, n'a pas vocation à expliquer le fonctionnement d'une cuisine centrale. Le projet fera l'objet d'une présentation aux riverains lorsqu'il sera suffisamment abouti et lorsque les conditions sanitaires le permettront.

En quelques mots, l'objectif de la municipalité est de proposer des repas préparés sur place aux enfants de nos 3 écoles et du centre de loisirs (environ 450 repas / jour). Cet équipement fonctionnerait du lundi au vendredi en journée. Les livraisons seraient assurées environ 3 fois par semaine par un petit camion. Une livraison serait également assurée chaque jour vers les 2 autres écoles par un utilitaire de la commune.

Actuellement les repas de la cantine du Tartaix sont livrés chaque matin par un petit camion.

La localisation est aussi pensée pour limiter les trajets, avec une implantation au droit d'une des écoles et du centre de loisirs. Elle n'est pas directement en relation avec les maisons existantes, elle le sera avec les habitations de la future OAP du Tartaix, pour lesquelles l'aménageur pourra combiner les formes urbaines en connaissance de ce projet, pour en limiter les impacts. Il n'y a pas d'impact direct important pour les riverains actuels.

Avis CE: cf. ci-après en C.6 mon avis sur la question de la cuisine centrale.

5- Enfin ils ne comprennent pas la justification de la réduction du CES de 25% à 20% en UCb et s'y opposent compte tenu de la surface de leurs parcelles soumises à un CES minoré.

CE : Voir réponse (point 5 de l'avis Etat) de la commune et mon avis : l'évolutivité du PLU confronté aux difficultés de son application ou de sa mise en œuvre est un garant de sa pertinence et de sa validité. En ce sens, sur le plan de la méthode, la démarche de la commune est justifiée.

- **P5 M. DENIS** habitant et représentant les consorts DENIS propriétaires des terrains du secteur de l'OAP des Tartaix.
- 1- Demande que soit rectifiée la mention de surface de 10 930 m² ne correspondant pas selon ses informations aux 11 026 m² résultant du cumul des surfaces des parcelles 331 et 316 détourées dans le schéma (p.9 de la notice explicative relative à l'OAP n°3).

Avis CE: Effectivement les contenances cadastrées des parcelles AE331 (674m²) ET AE316 (10 352m²) correspondent au cumul de 11026m² indiqué. Cependant d'une part le cadastre est un document fiscal qui n'emporte aucune conséquence sur la superficie réelle des parcelles et d'autre part dans le document d'urbanisme, ce qui importe ce sont les dispositions du règlement qui s'y appliquent. La surface indiquée, très proche de celle évoquée (soit une différence de moins de 1%), permet de fixer un ordre de grandeur du tènement considéré.

Est-ce cependant utile de quantifier cette surface avec ce degré de précision (à l'unité métrique près) et générer des doutes qui n'ont pas lieu d'être ?

- → La commune corrigera la surface cadastrale.
- 2 Déclare ne pas avoir compris ni être convaincu par les arguments avancés pour justifier de la baisse du CES en zone UCb de 25% à 20% et notamment sur le secteur concerné par l'OAP des Tartaix.
- <u>CE</u> : Cf ci-dessus P4 point 5 renvoyant à la réponse de la commune avis ETAT (point 5).
- 3- Remarque que l'espace vert à protéger ou requalifier est plus important dans le projet d'OAP, qu'il ne l'était dans la mouture en vigueur et ne comprend pas cette « extension » en l'absence de plantations supplémentaires intervenues depuis.

→ 3. Espace vert :

Cet espace vert n'est pas nécessairement plus important sur l'OAP modifiée, notamment si on prend en compte sa réduction sur la partie où un accès est possible par le Nord (surface moins importante qu'initialement). Il est peut-être légèrement élargi sur la bande ouest, pour prendre en compte les éléments physiques de la photo aérienne mise à jour.

Par ailleurs la zone végétalisée globale sera de fait plus grande que ce qui figure pour la partie ouest puisque la partie communale avec l'espace de loisirs pour les enfants gardera un esprit végétalisé sur la lisière.

Il est rappelé que les principes et orientations de l'OAP s'appliquent dans un rapport de compatibilité. Par contre l'emprise de la zone verte protégée règlementairement, sur le règlement graphique, est bien strictement identique à celle figurant avant modification du PLU.

Avis CE: Cette supposée « extension », terme non confirmé par la commune, n'apparaît pas significative pour qu'il soit utile de changer la disposition prévue à l'OAP.

P6 M. BERNARD habitant un des lotissements du domaine de Saint-Eynard indique s'exprimer au nom de plusieurs de ses colotis. Il conteste la proposition (p.22 de la notice explicative) « de ne rien changer pour la zone UC » basée sur le constat d'une emprise au sol moyenne de 10 à 18%. Il affirme ne pas être un cas isolé (nombreuses maisons identiques sur parcelles de granulométrie moyenne

comparable à la sienne variant de 557 à 800 m² et quelques rares parcelles au-delà) et disposer d'un CES de 21% de fait sur sa parcelle.

Le CES de 20% ne permettrait donc pas, selon ses dires, de gérer les possibilités d'extension des maisons existantes contrairement à ce qui est énoncé dans la justification des choix retenus et repris dans la notice.

<u>Avis CE</u>: La remarque porte sur une disposition existante du PLU en vigueur (que la commune se propose de ne pas changer: « ne rien changer dans la zone UC »). En ce sens elle est hors champ du projet de modification et ne peut être retenue.

Pour la même raison la contestation du constat (emprise au sol moyenne de 10 à 18%), qui ne relève pas d'un diagnostic propre au projet de modification mais s'inscrit dans un propos rappelant « Comme exprimé dans le PLU actuel (cette zone est constituée d'un tissu déjà construit où une emprise au sol moyenne de 10 à 18% est constatée) », portant sur une disposition du PLU en vigueur doit subir le même sort.

La note argumentée prolongeant ce propos (voir ci-après C11) est mise en annexe « pour mémoire » au cas où la commune souhaiterait s'en saisir ultérieurement.

Permanence (troisième et dernière) du mercredi 15 décembre :

P7: Mme BONIFACI

P8: M. DENIS

Vu en première permanence (cf. P5) remet une contribution écrite de 3 pages A4 et un plan au format A3) et porte mention de cette remise en main propre sur le registre (pour mémoire, cf. ci-après mention R2).

P9 MM SPY et BRUN

Pour mémoire, voir ci-dessus P4, remettent un complément graphique au format A3 portant sur l'OAP Tartaix et en complément de leur note du 10/12/2021 et en font mention dans le registre d'enquête (R3).

Ils mentionnent également et me remettent en main propre les observations (5 pages) de Mme Valérie BELIN et Bernard LIBERELLE (voir R4)

3.2.2. Consignations sur Registre et/ou remise en main propre

07 décembre

R1 Mme Faure Monique habitant route des Semaises signale une remarque de Mme Marie Laure ROBINSON née Denis, concernant « l'accès au ténement située dans une courbe convexe très dangereuse car sans visibilité sur les voitures venant de Saint Ismier ('OAP n°3 TARTAIX)

→ Cet accès au domaine public est existant. Il ne représente pas une gêne pour le voisinage. Les conditions d'accès au domaine public seront étudiées lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et des demandes d'autorisations de voirie qui seront sollicitées par l'aménageur. La commune vérifiera que l'aménagement de l'accès existant est adapté aux besoins de l'opération.

CE: Effectivement c'est le rôle de l'instruction des autorisations d'urbanisme et demandes d'autorisation de voirie.

15 décembre

R2 M. DENIS (pour mémoire, mention d'une remise en main propre 3 pages A4 et un plan au format A3/OAP TARTAIX, cf. ci dessusP8 et P5)

Le document reprend les éléments déjà évoqués ci-avant et soulève des questions relatives aux nuisances et impacts liés au projet d'implantation d'une cuisine centrale.

Il note une contradiction dans le fait d'exclure du champ de l'application de certaines règles les « équipements d'intérêt collectif et de services publics ».

CE: Cette dernière mention, déjà présente en de maints endroits dans le règlement, est portée par le projet de modification n°2 (art.II.2.2 page 38 du règlement écrit) pour les caractéristiques des toitures en même temps que l'obligation de toitures à pans ou de toitures terrasses végétalisées. Quelle justification la commune peut-elle apporter à l'appui de cette proposition d'exclusion du champ d'application de la règle amendée ?

→ Les règles qui figurent dans le PLU concernant les toitures sont conçues pour des projets de logements et s'avèrent souvent inadaptées aux projets d'équipements publics.

La commune souhaite donner une plus grande liberté aux architectes pour concevoir des équipements publics de qualité, adaptés aux besoins spécifiques de chaque établissement.

Des exceptions sont déjà présentes dans le PLU depuis son approbation, pour les équipements publics (concernant les distances d'implantation par exemple). La DDT avait validé ces formulations.

CE : En effet, ces règles concernant les toitures perdent de leur pertinence pour des équipements, vu la grande variété des volumétries possibles de ces constructions et de leur ampleur comparées aux maisons et immeubles d'habitation.

Demandes complémentaires/demandes figurant en P5 :

- que « la zone verte le long de l'école repérant les arbres classés doit être délimitée selon la position exacte de chaque arbre comme indiqué sur plan » (A3 joint).
- que soit supprimée dans l'OAP Tartaix la mention « la maison existante peut être détruite ou conservée ».

M DENIS prend enfin appui sur l'avis de l'Etat du 25 novembre 2021 relatif au projet de modification du PLU pour :

- affirmer « son opposition à la réduction du CES de 25 à 20% déjà évoquée »

- s'étonner « de l'emplacement du projet de cuisine centrale sur son terrain, qui tel que positionné obligera l'abattage d'un bosquet de cèdres, arbres à préserver ».

CE: La mention incriminée du « bâti existant à conserver ou démolir » indique clairement que tous les possibles sont ouverts et ne doit pas être perçue comme une forme d'intrusion dans la gestion patrimoniale privée d'une construction existante. Il s'agit d'une mention n'emportant aucune forme d'obligation avec l'avantage cependant d'éviter toute interprétation erronée de l'OAP comme visant à « figer l'existant ».

Concernant les deux derniers points : voir ci-avant « avis des personnes publiques associées (PPA) remarques de l'Etat sur la réduction du CES et point 4/cuisine centrale de P4.

Mentions simplement sont faites ici:

- qu'il s'agit en l'occurrence de cèdres (« d'au moins quarante ans » cf. ci-avant P4 point 4) repérés sur document graphique ci-joint fourni par cet habitant.
- qu'il s'agit d'un « secteur d'implantation » et non d'une emprise de construction à venir.



R3 MM. BRUN et SPY (mention d'une remise d'un complément graphique au format A3/OAP TARTAIX, le courrier joint reprend les points déjà évoqués ci-avant). Pour mémoire voir ci avant P4.

R4 Mme Valérie BELIN et M. Bernard LIBERELLE (mention d'une remise en main propre et en leurs noms d'une contribution de 5 pages sur l'OAP TARTAIX, portée par MM. BRUN et SPY)

Ces personnes soulignent la qualité patrimoniale reconnue de leur maison et « les projets actuels de zone d'habitat privé à forte densité de logement et de cuisine centrale » qui la dévaloriseraient.

Commentaire CE : Pour mémoire point hors dossier et faisant cependant l'objet de précisions de la part de la commune (cf. P4 point 4. et C6).

Elles s'expriment sur « l'intérêt d'un Espace vert à proximité de l'école », demandent « la mise en place d'un

cône de vue dans l'axe de leur habitation, de manière similaire à ceux spécifiés pour les trois maisons existantes en zone nord (ainsi que pour les deux maisons existantes en zone sud-est) » s'inquiètent du projet de création d'une cuisine centrale du schéma de circulation et de l'intensification du trafic qui en résulterait.

CE: Ces demandes sont hors dossier et ne peuvent être retenues. Cependant j'ai indiqué à la commune (pv de synthèse) la nécessité d'être plus explicite dans la justification des emplacements des cônes de vue et surtout de leur portée effective par rapport à l'instruction des demandes d'autorisation de constructions qui pourraient s'y inscrire. Sur quoi portent les vues à préserver : vues lointaines sur grand paysage ou éléments remarquables, vues rapprochées et auquel cas : quel impact sur la ou les conditions de constructibilité à proximité ?

Ces précisions utiles (voir ci-dessous) complètent la réponse de la commune point « 3. Cône de vue » de l'observation P4 ci-avant et confirment le fait que l'usage que fait la commune de cet outil est adapté aux buts poursuivis en matière d'aménagement. Il conviendrait sans doute compte tenu des représentations graphiques différentes de préciser qu'il s'agit des vues rapprochées (cône court) et non des vues lointaines (cône long).

. → 3. <u>Cône de vue :</u>

Ces principes de cônes de vue sont des outils dont les collectivités peuvent librement se saisir, pour garantir un « espace dégagé » devant certaines constructions. Il ne s'agit pas nécessairement de vues lointaines dans la philosophie du PLU de Montbonnot-Saint-Martin (sauf pour le secteur Centre initialement, pour la vue depuis le rond-point vers la mairie, et le cône est alors très long sur le schéma d'OAP). Ces cônes de vue viennent juste garantir qu'il n'y ait pas de construction plus haute que celle qui existe sur ce secteur, et qu'elle garde un certain ensoleillement (les cônes de vue sont au Sud des constructions dans toutes les OAP) et une vue partiellement dégagée. Il n'y a pas d'outil règlementaire pour figer ces cônes, ils sont utilisés en principe d'OAP pour garantir une bonne insertion des constructions dans un tissu déjà bâti. Il y a toujours en doublon un « tampon vert à préserver » ou un espace vert protégé, qui viennent garantir la bonne application de ce principe, dans un rapport de compatibilité, au moment de l'instruction des autorisations.

+ réponse apportée précédemment remarque P4 point 3.

Elles constatent « que la zone d'implantation fléchée pour cette cuisine centrale est positionnée sur le schéma dans une zone arborée de plusieurs cèdres cinquantenaires qu'il nous parait indispensable de sauvegarder » et concernant le projet d'habitat privé, sont effrayées de la forte densité de logements prévue dans le projet.

Commentaires CE: Le point sur le secteur d'implantation de la cuisine centrale/zone arborée est déjà abordé (cf. point 4 P4 et Point 1 avis de l'Etat). Quant aux possibilités de construction, elles résultent de l'application du règlement du PLU en vigueur, l'OAP en question se bornant à encadrer ces possibilités et même les limiter en identifiant des parties dévolues à l'habitat individuel.

Parmi les autres points évoqués et hors dossier de la modification je retiens ici, pour mémoire, celui de la présence d'une source alimentant un bassin d'eau courant en contrebas de leur maison et supposée cheminer par le tènement couvert par l'OAP.

3.2.3. Consignations par courrier électronique

C1 (16 novembre)

M. MESSINA Alexandre « titulaire d'une promesse de vente sur le territoire de la commune » demande de modifier la partie relative au logement en accession sociale du libellé de la servitude de mixité fonctionnelle et sociale L3 en UB1 (pièce 4.1 règlement écrit p.20).

La demande porte

- soit de ne pas indiquer « PSLA »
- soit d'indiquer « PSLA ou BRS »

→ La commune est favorable à cette proposition. Il conviendrait de s'abstenir de précision et donc de supprimer la mention « PSLA ».

Avis C.E: Cette modification aurait l'intérêt de ne pas limiter au seul PSLA (prêt social location-accession) et d'étendre au BRS (le « Bail Réel Solidaire » permet aux ménages, sous plafond de ressources, de devenir propriétaire en dissociant le foncier du bâti via un bail avec un Office foncier solidaire) la production logements en accession sociale.

C2 (16 novembre)

Mme HOUPIN Catherine riveraine de l'avenue du Général de Gaulle, s'oppose au retrait des constructions à 25 m de l'axe sur une partie de l'avenue du Général de Gaulle, disposition du règlement graphique du PLU en vigueur.

Avis CE. : Cette demande, ne porte pas sur le projet de modification n°2 mis à l'enquête publique et ne peut être retenue.

C3 (24 novembre)

Mme Béatrice COSTEA habitant la commune et propriétaire depuis 2007 constate que « les dernier deux à

trois ans, le nombre de nouvelles constructions a tout simplement explosé sur la commune », que « la densité de logements a considérablement augmenté » et s'inquiète de ce que le plan « propose que les constructions prévues pour les années prochaines ne vont pas seulement pas diminuer, mais au contraire vont s'accélérer ».

CE: Le projet de modification n°2 du PLU portant sur l'OAP Tartaix et évoquant 35 logements, visé par cette habitante, n'emporte pas davantage de constructibilité que celle déjà autorisée. L'OAP modifiée et étendue anticipe et encadre les possibilités de construction résultant du règlement du PLU en vigueur voire en limite la portée avec la délimitation de secteurs dévolus à l'habitat individuel sous ses diverses formes.

Seule la création du sous-secteur UB1 de la zone UB qui pourrait relever de ce constat n'est pas explicitement cité par cette habitante. A ce sujet, voir mon avis exprimé sur ce point (cf. avis CE P7) Ainsi les considérations générales exposées par cette habitante et les craintes d'une accélération des constructions ne concernant pas le projet de modification en cours (qui abaisse par ailleurs des plafonds de Coefficient d'Emprise au Sol des constructions) ne peuvent être retenues.

C4 (jeudi 25 novembre)

M. Jean-Noël PLAUCHU agriculteur (depuis 2010) a commencé à mettre en culture des légumes biologiques sur la commune de Montbonnot-Saint-Martin en 2013 et indique « être aujourd'hui le seul agriculteur des environs à exercer sans disposer du moindre bâtiment ».

« L'ancien PLU permettait, sous conditions restrictives, la construction de bâtiment nécessaires à l'exploitation agricole. Cette possibilité a tout simplement disparu du projet de modification du PLU.

CE: Le projet soumis à la présente enquête publique ne comporte pas d'évolution du règlement en zone Agricole -hormis un point sur la « desserte par les voies publiques ou privées » sans rapport avec la présente observation. Cette demande, ne portant pas sur le projet de modification n°2 soumis à la présente enquête ne peut être retenue.

C5 (26 novembre) Mme THOMAS n'est « pas favorable aux modifications du plu (oap 3 tartaix) »

C6 (06 décembre)

M. Cedric RAILLON (extraits)

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

Cuisine Centrale (hors dossier modification of réponse de la commune (P4 point 4.2) Collecte des déchets, types d'habitats.

→ La commune a fourni des éléments de réponse complémentaire à la remarque P4 précédemment dans le PV. Ces éléments sont repris ici.

La modification du PLU en cours, n'a pas vocation à expliquer le fonctionnement d'une cuisine centrale. Le projet fera l'objet d'une présentation aux riverains lorsqu'il sera suffisamment abouti et lorsque les conditions sanitaires le permettront.

En quelques mots, l'objectif de la municipalité est de proposer des repas préparés sur place aux enfants de nos 3 écoles et du centre de loisirs (environ 450 repas / jour). Cet équipement fonctionnerait du lundi au vendredi en journée. Les livraisons seraient assurées environ 3 fois par semaine par un petit camion. Une livraison serait également assurée chaque jour vers les 2 autres écoles par un utilitaire de la commune.

Actuellement les repas de la cantine du Tartaix sont livrés chaque matin par un petit camion.

La localisation est aussi pensée pour limiter les trajets, avec une implantation au droit d'une des écoles et du centre de loisirs. Elle n'est pas directement en relation avec les maisons existantes, elle le sera avec les habitations de la future OAP du Tartaix, pour lesquelles l'aménageur pourra combiner les formes urbaines en connaissance de ce projet, pour en limiter les impacts. Il n'y a pas d'impact direct important pour les riverains actuels.

CE: Cuisine centrale: La question de la cuisine centrale (opportunité, pertinence) ne relève pas du PLU. Celle-ci peut s'implanter sans qu'il soit nécessaire de l'afficher préalablement dans un document d'urbanisme et de planification et sous réserve bien entendu d'avoir les autorisations nécessaires (permis de construire notamment). Si l'on peut comprendre les intentions de la commune d'afficher cette possibilité pour s'assurer d'une cohérence future d'aménagement d'ensemble et notamment de celle de la spécialisation des accès à prévoir il faut noter que cette disposition génère de nombreuses réactions, des questions et des inquiétudes.

L'absence d'informations complémentaires, sans doute liée à l'état d'avancement d'un projet en cours de définition laisse courir toutes les rumeurs et perturbent la réception d'une information bien réelle mais perçue, sans doute à tort, comme tronquée ou incomplète.

Types d'habitats : ils résultent de l'application du règlement du PLU en vigueur, l'OAP ne faisant que localiser ces types à l'intérieur de périmètres définis.

Avis CE : Je prends acte des précisions apportées par la commune sur le projet de cuisine centrale et portées dans ce rapport à titre d'information.

C7 (10 décembre)

MM. SPY, ROBIN, BRUN: consignent 5 observations concernant l'OAP n°3 du Tartaix qui reprennent celles déjà exprimées (voir P4) en y ajoutant des demandes complémentaires : un « tampon vert » étendu et dimensionné à 6 m, des cônes de vue sur toutes les maisons (y compris projet futur et maison patrimoniale de l'autre côté de la rue des Semaises) et le classement en EBC des « cèdres cinquantenaires ».

CE : Pour mémoire, cf. P4 et document remis le 15/12/2021

La demande de classement en EBC est hors champ du projet de modification objet de la présente enquête.

C8 (11 décembre)

Mme. Sarah VALLIER (extraits)

... « nous habitons Montbonnot depuis quelques années dans le secteur place R.Schumann et avons vu cette zone se transformer complètement en peu de temps.

Les constructions alentours se multiplient et génèrent pour notre part des difficultés de stationnement et de difficultés concernant la circulation.

Les constructions à venir de nouveaux logements et d'une résidence senior en face de cette place vont de nouveau aggraver ces difficultés.

Il devient en effet souvent difficile de pouvoir sortir de cette place aux heures d'affluence depuis l'arrêt des feux tricolores et l'ajout d'une entrée/ sortie de route des nouveaux logements ne ferait qu'accentuer ces désagréments

Merci de prendre en compte ces remarques ».

CE: Pour mémoire. Ces observations générales, ne portent pas sur des points du projet de modification n^2 .

C9 (14 décembre)

M. Mme C. chemin du Tartaix

(extraits)

Nous avons pris connaissance du projet de modification du plu de la commune (...), nous sommes atterrés (...) de voir la commune se transformer en cité dortoir, (...) écoles surpeuplées, voies de circulation saturées, espaces naturels réduits à peau de chagrin, problèmes de voisinage en croissance, pollution sonore et visuelle accrue (...)

Nous devons stopper radicalement, maintenant, la progression des constructions nouvelles en lotissement, interdire les permis de démolir l'habitat individuel (...).

CE : Pour mémoire, ces observations « générales » ne ciblent pas des points du projet de modification n^2 2.

C10

Carmen Badina (extraits) « (nous sommes) propriétaires à Montbonnot depuis 2017(...). Si on regarde les modifications apportées au PLU ne sont vraiment pas dans le sens de la biodiversité ou de tempérer les constructions. (...) Comment vous avez réfléchi à améliorer le Trafic dans la zone Tartaix ou Semaises, quand déjà, à ce moment, aux heures de point (école) c'est engorgé - côté Tartaix, avec le sens simple juste avant l'école, même maintenant il y a un souci (...) 35 logements en plus. (...)

Pourquoi vouloir transformer à tout prix toutes les zones boisées ou des champs en immeubles(...) *CE : Pour mémoire. Les inquiétudes évoquées quant aux nuisances et à la circulation dans la zone des Tartaix et les opérations en cours ou à venir, non reprises ci-dessus, y compris celle éventuelle des Tartaix ne résultent pas du projet de modification n°2 objet de la présente enquête publique mais de l'application du règlement du PLU en vigueur. Le projet de modification via celle de l'OAP Tartaix réduit a contrario les possibilités constructives autorisées par le règlement.*

C11

M. Aurélien BERNARD

prolonge par écrit (3 pages) ses observations faites le 01/12 (voir P6).

CE: Contribution argumentée, comportant des propositions intéressantes, reportée ici pour mémoire. (voir avis CE P6)

À la suite de notre entretien lors de la séance du Mercredi 1º 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 corres pondant 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 contraîre 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'alent 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 soi 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 UCboù 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 logement 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.



3.2.4. Synthèse des remarques demandes et observations

Tableau des observations

Lorsque une intervention émanant des mêmes personnes a fait l'objet d'un compte rendu des observations orales (P+n°), d'une mention dans le registre d'enquête (R+n°) et/ou d'un courriel (C+n°) leurs références sont agglomérées dans la case concernée en première colonne du tableau.

C'est le cas, par exemple, de personnes venues aux seconde et troisième permanence (P4 et P9) adressant un courriel de confirmation (C7) et mentionnant sur le registre (R3) lors de la dernière visite une remise d'un document reprenant d'ailleurs les propos échangés portant sur l'OAP Tartaix. Les observations par courriel (C8, C9 et C10) hors champ de la procédure de modification et présentant des caractéristiques similaires ont également été agglomérées

Nombre de contributions : 7 lors des permanences (p1 à p7), 4 sur registre (R1 à R4), 11 courriels (C1 à C11) parfois doublonnées voire plus (P4-P9-R3-C7, P5-P8-R2, P6-C11) se ventilant de la façon suivante :

Observation	Objet	Concerne
P1	Droits à construire sur parcelle	Hors dossier modification n°2
P2	Rumeurs de construction en zone A	Hors dossier modification n°2
P3	Zone A Règlement écrit : Construct. Agricoles	Hors dossier modification n°2
	« interdites » et remblais	
P4 P9 R3 C7	OAP Tartaix schéma distribution	Risque de voie traversante
	Tampon vert	Pérennité dimensions ,
	Cône de vue	Nombre et positionnement
	Secteur cuisine centrale	/arbres protégées L151-23
P5 P8 R2	OAP Tartaix /mention surface parcelle contestée	Notice explicative
	/ Secteur cuisine centrale	Protection L151-23
	Règlement écrit	Opposition à la baisse du CES de
		25 à 20%
P6-C11	Opposition au maintien du CES 20% en UC	Notice explicative/hors dossier
P7	Opposition à la densification	Règlement écrit et graph. : UB1
R1	OAP Tartaix Accès (existant) jugé dangereux	Accès Sud OAP
R4	OAP Tartaix /cone de vue	Hors dossier (proposition)
	/ Secteur cuisine centrale	zone arborée / L151-23
	/Schéma distribution	Risque de voie traversante
C1	BRS et Servitude L3	Règlement écrit
C2	Retrait 25m/ axe av. Gal De Gaulle	Hors dossier modif n°2
C3	Urbanisation galopante	Hors dossier modif n°2
C4	Zone A règlement écrit idem P3	Hors dossier modif n°2
C5	OAP Tartaix	Opposition de principe
C6	OAP Tartaix / cuisine centrale	Hors dossier modif n°2
	Habitations collectives	(règlement en vigueur)
C8, C9 et C10	Contestent l'urbanisation « effrénée » de la	Hors dossier modif n°2
	commun	

Lors de la première permanence quatre personnes dont un groupe de trois se sont manifestées sur des questions ne concernant pas la modification du PLU. Les deux autres permanences ont été suivies

par une petite dizaine de personnes certaines comptées deux fois car revenues à nouveau lors de la dernière permanence après avoir échangé puis précisé par écrit et documents graphiques leurs positions qui concernent l'OAP n°3 Tartaix.

Le registre a été très peu utilisé (une seule mention en fait), les trois autres principalement pour attester de la remise de documents en main propre confirmant des échanges de la permanence précédente ou « officialiser » une remise de document pour le compte de tiers.

Enfin le recours aux courriels a été plutôt plébiscité suscitant un peu plus d'une dizaine de contributions généralement longues et argumentées. Certaines d'entre elles participant de considérations générales sur le développement de la commune, ne visent pas des points particuliers du projet de modification.

Soit un total de 18 contributions représentant plus d'une vingtaine de personnes s'exprimant en leur nom ou pour un collectif (colotis, indivision...) dont :

- 6 soit 1/3 concerne l'OAP des Tartaix (6 contributions + redondances) dont une seule remise en cause ou opposition de principe.
- 2 portent sur le règlement écrit de la zone A
- 1 sur le règlement écrit décrivant la servitude L3
- 1 Contestant un point de la notice explicative et proposant une augmentation du CES existant en zone UC
- Enfin, 8 soit une grosse minorité (env. 45 %) globalement hors champ de la procédure car concernant les versions du PLU antérieures et celle en vigueur ayant déjà produit leurs effets :
 - 6 (P7, C2, C3, C8, C9, C10) contestent le rythme de développement et ses conséquences négatives, parmi lesquelles il faut noter (P7) qui vise entre autres la création du sous-secteur UB1);
 - o 2 (P1 et P2) sont délibérément hors projet de modification.

Conformément aux dispositions de l'article R 123-19 du code de l'Environnement mes conclusions sont consignées dans une présentation séparée, voir ci-après.

Fait à Grenoble, le 12 janvier 2021 Le commissaire enquêteur Gilles DUPONT

gulat

Département de l'Isère

Commune de

Montbonnot Saint-Martin

Enquête publique du 15 novembre au 15 décembre 2021

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

CONCLUSIONS MOTIVEES

<u>Commissaire enquêteur</u>:

M. Gilles DUPONT Décision n°E21000181/38 de monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble

Préambule

Rappel des articles du Code de l'Environnement (CE) régissant notamment les délais de production, remise et diffusion des présentes conclusions.

Article R123-19

(...) Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à <u>l'article L. 123-15</u>, une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15.

Article R123-21

L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme.

Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet où a été publié l'avis mentionné au I de l'article R. 123-11 et le tient à la disposition du public pendant un an.

Généralités de l'enquête publique sur le dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Désignation du commissaire enquêteur, modalités et publicité de l'enquête

En application de l'arrêté 2021/AR/16 du maire de la commune de Montbonnot Saint-Martin du 21/10/2021 et par décision n°E21000181/38 en date du 06 octobre 2021 le président du Tribunal Administratif de Grenoble m'a désigné comme commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique portant sur la modification n°2 du PLU de Montbonnot Saint-Martin.

Les modalités de l'enquête publique ont été définies (arrêté du 21/10/2021) par monsieur le maire de Montbonnot Saint-Martin, autorité organisatrice de l'enquête Publique. L'enquête s'est déroulée sur une période de 31 jours du lundi 15 novembre 8h30 au mercredi 15 décembre 2021 en mairie et mes permanences de commissaire enquêteur ont été assurées comme prévues les lundi 15 novembre 2021 de 8h30 à 12h00, mercredi 15 décembre 2021 de 13h30n à 17h30 heure de clôture de l'enquête publique.

Les mesures de publicité ont été assurées avec :

- Affichage de l'Avis informant le public sur les panneaux d'information et le site internet de la commune pendant toute la durée de l'enquête.
- Les publications de l'avis dans les Affiches de Grenoble et le Dauphiné Libéré le vendredi
 29 octobre 2021 (première insertion) 15 jours au moins le début de l'enquête et le vendredi 29 octobre 2021 (seconde insertion) dans les 8 jours après le début de l'enquête.
- En outre, la commune a mobilisé ses propres moyens d'information (Flash Info N° 376 nov. 2021 et n°377 déc. 2021) mentionnant notamment l'objet de l'enquête, sa durée, les dates de permanence et les modalités de consultation et de dépôt des observations.
- Parallèlement, un message relatif à l'enquête (parmi 5 messages en boucle de 7h à 22h) a été diffusé pendant toute la durée de l'enquête sur les panneaux lumineux de la commune.

L'arrêté municipal, l'avis d'enquête publique et le procès-verbal de ces affichages ont été portés dans la chemise « pièces administratives » du dossier d'enquête publique.

Le PLU et les objectifs de la modification n°2

Le PLU de Montbonnot Saint-Martin a été approuvé par délibération du conseil municipal le 21 mars 2017. Il a été modifié une première fois le 12 février 2019 (modification n°1).

Moins de deux années après, en raison de problématiques liées à la mise en œuvre de projets spécifiques et de difficultés décelées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, permis de construire, d'aménager, la commune a souhaité faire évoluer à nouveau son PLU.

Les modifications projetées concernent :

- Le Règlement (écrit et graphique)
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 3 du secteur du Tartaix.

<u>Le règlement écrit</u>: procéde à un toilettage global de quelques articles du règlement pour des raisons d'harmonisation, de clarification ou pour en faciliter l'application notamment sur les zones UB, UC, UCa, UCb, UAh et UA.A2, UI et UInovallée ainsi qu'une adaptation mineure de la définition du coefficient d'emprise au sol dans le lexique.

<u>Le règlement graphique</u>: avec des modifications de zonage UC->UCa sur une zone en proximité immédiate du centre-bourg, d'une ligne de recul sur ce secteur, créations d'un sous-secteur de la zone UB->UBepa (site de l'École des pupilles de l'Air), d'un sous-secteur UB1 de la zone UB pour un tènement à la Croix Verte, réduction à la marge de périmètres de secteur à proximité des transports en commun ou s'appliquent des densités minimales des constructions, ajouts de prescriptions en lien avec des projets communaux ou la modification de l'OAP n°3 Tartaix (nouveaux emplacements réservés), toilettage des emplacements réservés (emprises et tableau mis à jour, au vu des projets réalisés et des nouveaux projets).

<u>L'OAP n°3</u> à côté de l'école du Tartaix, en requalifiant les principes pour le secteur à vocation d'habitat et en intégrant dans l'OAP le secteur de l'école, en raison du projet communal de réalisation d'une cuisine centrale sur le site.

<u>Le projet d'Aménagement et de développement durable (PADD)</u> porte les ambitions de la commune, celui du PLU de Montbonnot Saint-Martin se décline en quatre axes :

1- Valoriser notre capital naturel et paysager

- Poursuivre notre politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité
- Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie.
- Concilier les enjeux liés aux pratiques et usages de la plaine de l'Isère

2- Bien-vivre et travailler

- Conforter la diversité des activités économiques présentes sur le territoire : recherche, artisanat, industrie, agriculture, carrière, tertiaire d'entreprise, services aux entreprises et aux particuliers
- Permettre le développement d'une offre commerciale de proximité et de services en continuité de l'existant
- Accroître notre offre en équipements publics et améliorer les capacités d'accueil des équipements existants
- Rester « connectés »
- Valoriser notre patrimoine bâti
- Aménager des espaces publics agréables à vivre

3- Nous déplacer autrement

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

4- Maitriser et organiser notre 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 nos entrées de ville
- Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

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 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
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le dossier d'enquête, dont le contenu est détaillé dans le rapport, était complet, bien structuré, lisible et comportait également les avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées, celui de l'Etat étant inséré et mis en ligne dès réception pendant la durée de l'enquête.

J'observe également que :

Pendant toute la durée de l'enquête publique, au siège de l'enquête, ont été mis à la disposition du public :

- Le dossier d'enquête du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme sous format papier et consultable sous format numérique sur le site de la commune.
- Un poste informatique en mairie à proximité de l'accueil dédié à la consultation numérique des dossiers mis à l'enquête publique,
- Un registre d'enquête paraphé, ouvert le 15 novembre à 8h30 et clos le 15 décembre à 17h30 par mes soins et permettant au public de consigner ses observations.

Le public a également eu la possibilité de faire parvenir en mairie, à mon attention, ses remarques avis ou observations par courrier ou me les remettre en main propre et également par courriel (adresse : modificationduplu@montbonnot.fr précisée dans l'avis et ouverte spécifiquement et pour toute la durée de l'enquête).

Participation du public

4 mentions ont été portées sur le registre, 11 courriels ont été adressés à l'adresse modificationduplu@montbonnot.fr ouverte pendant toute la durée l'enquête et une douzaine de personnes se sont présentées durant les trois permanences.

Ce qui représente 18 contributions et une vingtaine de personnes s'exprimant en leur nom ou pour un collectif (indivision, colotis...) avec en thématiques principales :

- l'OAP des Tartaix pour 6 contributions (6) dont une remise en cause ou opposition de principe.
- le règlement écrit : zone A (2) et libellé de la servitude L3 (1), demande d'augmentation du CES existant en zone UC (2)
- l'opposition au rythme de développement de l'urbanisation (8 soit env. 45 % des contributions).

Avis du commissaire enquêteur

A l'issue de l'enquête publique je note que la commune a satisfait aux exigences d'informations réglementaires par voie de presse, affichage, site internet en y ajoutant ses autres moyens d'information (panneaux électroniques, presse municipale).

Il en résulte une participation conséquente du public malgré l'ampleur limitée de la modification projetée.

Cependant, parmi ces contributions, une petite moitié (45%) s'inquiète voire conteste la dynamique d'une urbanisation de fait sans lien (et pour cause) avec le projet de modification soumis à l'enquête et dont les contenus (hormis le sous secteur UB1 d'importance limitée) encadrent ou limitent les possibilités de construction plus qu'ils ne les augmenteraient.

Climat et clôture de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions, sans incident, avec mise à disposition d'une salle spacieuse à rez-de-chaussée, accessible au public, disposant d'une grande table apte à l'examen des documents graphiques du dossier et à l'étage d'un poste informatique dédié à la consultation numérique des dossiers.

Le registre a été clos le mercredi 15 décembre 2021 à 17 heures 30 minutes, au terme de l'enquête, par moi-même à l'issue de ma dernière permanence en mairie.

Ainsi après avoir pris connaissance de l'ensemble du dossier et vérifié qu'il comportait toutes les pièces nécessaires, vérifié la régularité de la procédure, m'être entretenu le mardi 19 octobre avec monsieur le maire et la responsable du service urbanisme et visité en leur compagnie les lieux concernés par le projet de modification ;

Après étude du dossier soumis à enquête publique, vérification des formalités réglementaires de publicité et d'affichage.

Après avoir : vérifié le respect des modalités de consultation et d'information des personnes publiques associées et consulté les preuves d'envoi ;

- pris note de la décision de l'avis de la MREA autorité environnementale ne soumettant pas le dossier de modification du PLU à évaluation environnementale ;
- assuré les permanences prévues, accueilli le public et pris connaissance de ses observations ainsi que des avis des personnes publiques associées.

J'ai remis, le mercredi 22 décembre soit dans les 8 jours suivant la date de clôture de l'enquête, en main propre à monsieur le maire de Montbonnot Saint-Martin en mairie, mon « Procès verbal de synthèse des opérations » relatant les observations du public et comportant des demandes d'éclaircissements ou d'avis sur des points soulevés par le public et dans les avis des personnes publiques associées.

La commune, maître d'ouvrage du projet, a répondu, le mercredi 05 janvier 2022 soit dans les 15 jours suivant la réception du PV, à chacune de mes interrogations et j'ai pu prendre appui sur ces dernières pour répondre aux observations formulées pendant l'enquête.

Après avoir rédigé mon rapport et conformément aux dispositions de l'article R 123-19 (CE), rappelées en préambule, j'émets ici mes conclusions et mon avis motivé sur ce projet de modification n°2 du PLU.

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER DE MODIFICATION N°2 DU PI U

Vu les articles L 153-36 à L 153-44 du Code de l'Urbanisme relatifs à la modification du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les articles du code de l'Urbanisme L.132-7 et L.132-9 relatif aux personnes publiques associées et L.153-40 stipulant la notification du projet aux personnes publiques associées avant mise à disposition du public ;

Vu l'article L 153-19 du Code de l'Urbanisme soumettant la modification du Plan local d'urbanisme à enquête publique et renvoyant aux article L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-21 du Code de l'Environnement;

Vu la décision n°E21000181/38 du 06 octobre 2021 du président du Tribunal Administratif de Grenoble désignant le commissaire enquêteur pour l'enquête publique de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Montbonnot Saint-Martin;

Vu l'arrêté municipal 2021/AR/16 du 21/10/2021 portant ouverture de l'enquête publique et en fixant les modalités ;

Vu le PV de synthèses des opérations, le mémoire en réponse de la commune, envoyé et reçu en retour dans les délais impartis, le rapport d'enquête ;

CONSIDERANT:

- le fait que la commune a satisfait et est allée au-delà des exigences d'informations réglementaires à destination du public ;
- la mise à disposition du public du dossier sur le site internet de la mairie et d'une adresse courriel dédiée :
- la composition structurée du dossier et la clarté de la notice explicative ;
- la compatibilité du PLU, que le projet de modification ne remet pas en cause, avec les documents supra-communaux : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT de la grande région de Grenoble), le Programme Local de l'Habitat -PLH du Grésivaudan- (adopté en février 2013 pour une durée de 6 ans et qui n'a pas depuis fait l'objet de prolongation).
- les enjeux clairement exprimés de cette seconde modification identifiant de nouveaux besoins d'évolution du règlement écrit et graphique :
 - o liés à la mise en œuvre de projets spécifiques (notamment cuisine centrale, opération immobilière à la Croix Verte, logements école pupille de l'air...)
 - o issus de problématiques liées à l'instruction et afin d'assurer une meilleure intégration des projets futurs dans leur environnement et encadrer l'évolution de la densification dans les tissus constitués. Elle souhaite pour cela apporter des corrections dans le règlement des différentes zones et introduire dans le lexique, rubrique Coefficient d'emprise au sol, le principe d'une dérogation limitée dans le calcul de la prise en compte des surfaces.

 et de profiter de la démarche d'évolution pour procéder au toilettage et à la mise à jour des emplacements réservés;

Le règlement écrit et graphique évolue, l'OAP n°3 modifiée et étendue intègre un projet communal 12 emplacements réservés sont supprimés (projets abandonnés ou réalisés, terrain acquis) 3 sont créés.

Ces modifications n'ont pas d'incidence sur la compatibilité du PLU avec le SCOT et permettront de conforter la mise en œuvre des points suivants du PADD :

- « Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie »;
- « Accroître notre offre en équipements publics et améliorer les capacités d'accueil des équipements existants »;
- o « Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements » ;
- o « Organiser l'évolution du tissu bâti existant »
- que dûment informé, le public a bénéficié des moyens pour s'exprimer et participer à cette enquête;
- que ses observations et celles du commissaire enquêteur ont été examinées et ont reçu des réponses argumentées et satisfaisantes dans le mémoire en réponse et reprises (pp. 25-39) dans le rapport d'enquête;
- que les observations et remarques contenues dans les avis des personnes publiques associées et les interrogations associées du commissaire enquêteur ont toutes eu des réponses argumentées et satisfaisantes dans le mémoire en réponse et fait l'objet d'appréciations motivées du commissaire enquêteur, reprises (pp 17-24) dans le rapport d'enquête.

Ainsi:

Sur l'OAP Tartaix modifiée, qui concentre une grande part des observations, la commune a pu apaiser les craintes d'une voie traversante et des nuisances associées en :

- précisant ses intentions et donnant les explications sur l'utilité et la fonction des dispositions prévues (tampon vert, cônes de vue, protection des éléments paysagers, partition interne entre habitats collectifs);
- s'engageant à compenser les impacts éventuels du projet de cuisine centrale en requalifiant la surface boisée sur l'unité foncière du projet justifiant ainsi, au passage, la mise en place d'un emplacement réservé.

Les évolutions à la baisse du coefficient d'occupation des sols (règlement écrit) sont accompagnées de la réduction des périmètres des « secteurs situés à proximité des transports en commun où s'applique une densité minimale de construction » (règlement graphique). La commune poursuit avec ces modifications la voie d'une synthèse difficile et toujours à questionner, entre la densification nécessaire de l'urbanisation, l'insertion des opérations dans le tissu existant et leur recevabilité sociale (les réticences d'une partie du public, face à une urbanisation jugée excessive, se sont fortement exprimées dans la présente enquête). Cependant et malgré cela, l'Etat pointe à juste titre la contradiction de ces dispositions avec les politiques publiques en faveur de la densification et la notice explicative devra être enrichie sur ce point.

Je note par ailleurs l'engagement de la commune à apporter un certain nombre de corrections dans les différentes pièces du dossier avec, pour mémoire :

Notice explicative : correction d'une indication de surface, complément à apporter sur les zones concernées / mouvements de terrain

Règlement écrit : modification du libellé de la servitude L3, rectification d'une erreur matérielle (absence de numérotation d'un élément du patrimoine)

Notant enfin que:

- un certain nombre de demandes portant sur le PLU mais pas sur le dossier soumis à l'enquête pourront faire l'objet d'un examen ultérieur ;
- les demandes, remarques observations, du public et les avis des personnes publiques associées ont été pris en considération et analysés en fonction de leur lien avec les dispositions retenues par la commune dans son projet de modification n°2 et ont fait l'objet de réponses adaptées;
- la commune, tirant les enseignements des difficultés de l'application de son PLU et affinant les outils de mise de son projet d'aménagement, s'inscrit avec ce projet de modification n°2 dans un processus d'amélioration en continu qui concourt à la qualité de son document d'urbanisme et permet la réalisations de projets spécifiques;

Je donne un AVIS FAVORABLE sans réserve

à la modification n°2 du PLU de Montbonnot Saint-Martin,

Assorti cependant de recommandations suivantes permettant d'améliorer la qualité du document présenté sans affecter son équilibre général :

- apporter dans les pièces concernées du dossier les rectifications et précisions sur lesquelles la commune s'est engagée dans son mémoire en réponse
- préciser la destination de l'accès nord figurant dans l'OAP n°3 Tartaix et formaliser (notice explicative ou OAP) l'engagement de la commune a explorer toutes les solutions alternatives du projet de cuisine centrale avant que d'envisager d'abattre les sujets les plus remarquables des éléments paysagers protégés
- Enrichir la notice explicative par l'identification des parties à modifier, en justifiant du critère de l'extraction proposée et en quantifiant pour mémoire les surfaces « avant » et « après modification » des « secteurs situés à proximité des transports en commun où s'applique une densité minimale de construction »

Fait à Grenoble, le 12 janvier 2022 Le commissaire enquêteur : Gilles DUPONT

Documents remis : Dossier d'enquête et registre, Rapport et annexes, Pv de synthèse, mémoire en réponse, conclusion motivées.

Copie : M. Le président du Tribunal Administratif