

Enquête publique
Modification n°2 du PLU

Commune de Montbonnot Saint-Martin

15 novembre- 15 décembre 2021

ANNEXES

- Procès verbal de synthèse des opérations
Commissaire enquêteur
- Mémoire en réponse
Commune de Montbonnot Saint-Martin

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



PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OPERATIONS

Commissaire enquêteur :

M. Gilles DUPONT

Décision n°E21000181/38 du 06/10/2021

de monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble

Monsieur le maire de la commune de Montbonnot Saint-Martin ;

Je vous transmets le procès-verbal de synthèse des opérations liées à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

Ce PLU a été approuvé par délibération du conseil municipal le 21 mars 2017 puis modifié une première fois le 12 février 2019 (modification n°1).

La commune a souhaité le faire évoluer à nouveau 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, permis d'aménager...

Les modifications projetées concernent :

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

Selon l'avis de la DREAL du 19 octobre 2021(décision n°2021-ARA-2374) le dossier de projet de modification n°2 n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Les mesures de publicité prévues à l'article R123-11du Code de l'Environnement ont été accomplies (avis publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux, publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête et désignant le ou les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiche quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci).

L'enquête publique liée à la procédure de modification du PLU s'est déroulée du lundi 15 novembre 2021 au mercredi 15 décembre 2021 inclus.

Elle est aujourd'hui achevée.

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'environnement, le présent document a pour objet de porter à la connaissance du responsable du projet les suggestions et préoccupations formulées oralement ou par écrit par le public ayant participé à l'enquête.

Article R123-18 du code de l'environnement (extrait)

Après clôture du registre d'enquête le commissaire enquêteur (...) rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur du registre d'enquête et des documents annexés.

Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations. »

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 (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.

Néanmoins au regard du faible nombre de contributions - en rapport direct avec l'importance limitée du projet de modification – j'ai décidé de reporter la quasi-intégralité des remarques du public me contentant de souligner les points qui me paraissent devoir faire l'objet d'un avis en retour.

Ce document est organisé en deux parties :

- Une première partie dédiée à la présentation des observations du public exposées selon les modalités choisies (orales lors des permanences, sur registre, par courriel) et par ordre chronologique.
- Une seconde partie comprenant les avis des personnes publiques associées (PPA)

Tous éléments sur lesquels des précisions et des réponses du responsable du projet de la modification sont attendues.

N.B. : Mes avis commentaires et questions sont portées *en italique de couleur bleu* dans ce PV. Pouvez-vous insérer vos commentaires et réponses avec une couleur foncée de votre choix ?

Les consignations/ observations du public sont numérotées par ordre d'arrivée et sont regroupées 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

1.OBSERVATIONS DU PUBLIC

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 « interdites » et remblais	Hors dossier modification n°2
P4 P9 R3 C7	OAP Tartaix schéma distribution Tampon vert Cône de vue Secteur cuisine centrale	Risque de voie traversante Pérennité dimensions , Nombre et positionnement /arbres protégées
P5 P8 R2	OAP Tartaix /mention surface parcelle contestée / Secteur cuisine centrale Règlement écrit	Notice explicative Protection L151-23 Opposition à la baisse du CES de 25 à 20%
P6-C11	Pas de changement / CES 20% en UC »	Notice explicative
P7	Opposition à la densification	Règlement écrit et graph. : UB1
R1	OAP Tartaix Accès (existant) jugé dangereux	Accès Sud OAP
R4	OAP Tartaix /cône de vue / Secteur cuisine centrale /Schéma distribution	Hors dossier (proposition) zone arborée / L151-23 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 Habitations collectives	Hors dossier modif n°2 (règlement en vigueur)
C8, C9 et C10	Contestent l'urbanisation « effrénée » de la commun	Hors dossier modif n°2

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.
- 5 contributions contestent le rythme de développement et ses conséquences négatives dont 1 visant la création du sous-secteur UB1(Règlement écrit et graphique)
- 3 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
- 2 ne visant pas explicitement le projet de modification du PLU

Observations orales lors des permanences

Permanence (première) du lundi 15 novembre

P1 : M. DALMAIS et parents, ces trois personnes viennent s'informer sur les possibilités de construire sur des parcelles leur appartenant en zone UC et s'inquiètent notamment des effets du périmètre « PER - Zone de moindres risques soumise à servitude » affectant pour partie une de leurs parcelles. Ce zonage risque est sans lien avec le projet de modification soumis à l'enquête.

Commentaire Commissaire enquêteur (CE). : *Ces interrogations ne concernent pas la procédure en cours et relève de la demande d'information en matière d'urbanisme, j'ai orienté ces personnes vers le service urbanisme de la commune (contact avec ou demande de certificat d'urbanisme).*

P2 : M. MARIN s'inquiète de rumeurs faisant état de velléités de construction dans la zone agricole (A) au sud de son lieu de résidence ; zone A impactée par l'ER n°26 en limite est de la commune.

CE : *Cette demande ne concerne pas la procédure en cours. Je me suis borné à orienter cette personne vers la consultation du règlement de la zone A et notamment de son titre I (Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols...).*

Permanence (deuxième) du mercredi 1^{er} 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 (zone A par définition inconstructible, sous-destination « exploitation agricole » pas clairement autorisée, absence d'autorisation « pour les mouvements de terrains (déblais/ remblais) de la même manière que sur le reste des zones »).

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). Elle interdirait toute possibilité d'extension future en l'absence de possibilité de remblai.

CE : *Ces observations ne concernent pas le projet de modification objet de la présente enquête publique et ne peut donc être intégré.*

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.

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.

3- Concernant les 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.

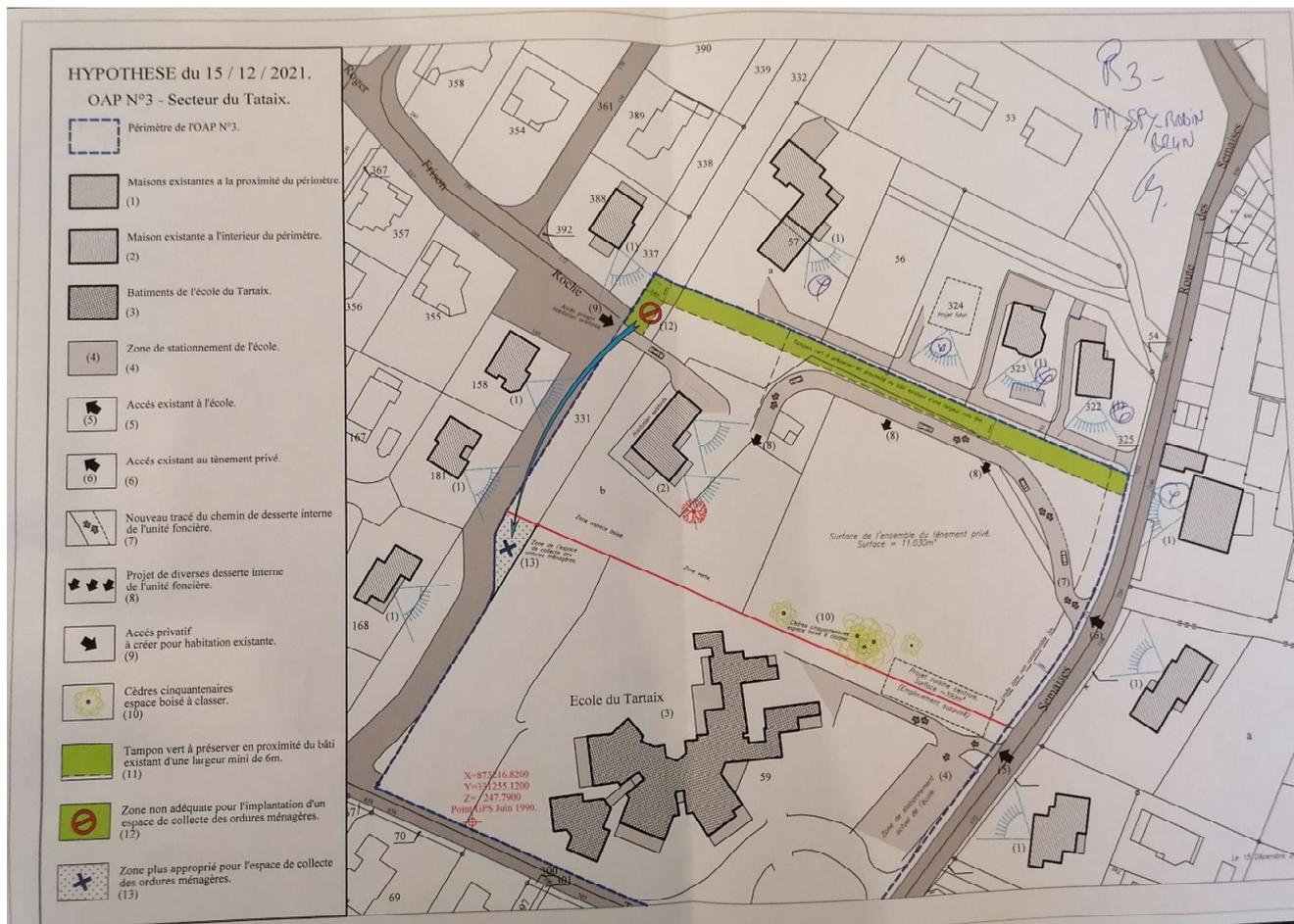
4- Concernant le secteur prévu pour l'implantation de la cuisine centrale, ils relèvent que cela impacterait des éléments de patrimoine paysager à protéger au titre du L.151-23 dont au moins 3 cèdres d'environ 40 ans d'âge.

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.

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 : Position de la commune sur les points 1, 2, 3, 4 (2 observations), le point 5 étant à traiter dans la partie consacrée aux avis PPA) ?

Demands complémentaires (document graphique remis le 15/12/2021) : « tampon vert » étendu et dimensionné à 6 m, cônes de vue sur toutes les maisons (y compris projet futur et maison patrimoniale de l'autre côté de la rue des Semaises) et demande de classement en EBC des « cèdres cinquantenaires ».



CE : pour information

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 détournées 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 ?

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.

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.

Il indique par ailleurs souhaiter un dénouement à l'amiable avec la commune pour l'urbanisation de ce secteur.

CE : Point 2 déjà évoqué ci avant (cf. P4 point 5), avis de la commune sur le point 3 supposant une extension de l'espace vert ?

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.

CE : Pour mémoire, voir aussi C11. Cette demande portant sur une disposition du règlement du PLU ne concernant pas le projet de modification n°2 soumis à l'enquête. Le CES concerné (20%) participe du PLU en vigueur.

Permanence (troisième et dernière) du mercredi 15 décembre :

P7 : Mme BONIFACI

Cette bonimontaine fait part de son inquiétude quant à la direction que prend l'urbanisation de la commune privilégiant des collectifs sur la partie basse avec un risque de scission, « comme à Meylan », entre une partie amont préservée à haute valeur (coût du foncier et des constructions) et une partie aval aux valeurs tirées vers le bas en raison des nombreuses constructions collectives et des nuisances en résultant (augmentations des circulations pourtant déjà difficiles devant les écoles, bouchons, dangers pour les piétons...).

Pour les raisons qu'elle vient d'exposer elle manifeste son désaccord avec la densification prévue sur les anciens terrains de tennis et s'inquiète de l'éventuelle disparition de l'aire de jeux pour enfants existante.

CE : Les craintes exprimées ici à l'échelle de la commune, excèdent largement la portée de la présente procédure de modification et celle de la création du sous-secteur UB1 d'importance relative, sur laquelle se concentre cette critique. La justification de la création de ce sous secteur UB1 et de son règlement écrit aux points 3.3 et 4.1 de la notice explicative me paraît suffisante.

La question du devenir de l'aire de jeux ne concerne pas la procédure encours et ce devenir a été évoqué lors de la précédente modification n°1 du PLU (modification n°16.3).

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 (voir 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 (5pages) de Mme Valérie BELIN et Bernard Liberelle (voir R4)

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 tènement située dans une courbe convexe très dangereuse car sans visibilité sur les voitures venant de Saint Ismier ('OAP n°3 TARTAIX)

CE : Avis de la commune sur l'usage étendu de cet accès existant ?

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 dessus P8 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 ?

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 : Si la mention incriminée du « bâti existant à conserver ou démolir » indique clairement que tous les possibles sont ouverts, elle peut être cependant perçue comme une forme d'intrusion dans la gestion patrimoniale privée d'une construction existante. A contrario il s'agit là d'une mention n'emportant aucune forme d'obligation et fermant la porte à toute interprétation erronée de l'OAP qui figerait l'existant. Je laisse ce point à l'appréciation de la commune.

Concernant les deux derniers points : voir ci-après « avis des personnes publiques associées (PPA) » remarques de l'Etat.

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)

Mme BELIN et M. LIBERELLE 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 le dévaloriseraient.

2) Espace vert

Nous regrettons que ne soit pas saisie l'occasion de créer un grand espace vert protégé, qui serait bénéfique à la biodiversité et à la santé de nos enfants de l'école du Tartaix. Des espaces de jeux pour les enfants dans un parc arboré situé à proximité immédiate de l'école seraient très appréciés.

3) Redéfinition des cônes de vue

Il est noté dans le document Modification n°2 du PLU, OAP n°3 Tartaix, Préserver les éléments paysagers actuels : « Respecter ainsi les cônes de vue pour l'ensemble des maisons d'habitation actuellement situées en pourtour de la future opération ».

Nous observons que le cône de vue depuis notre habitation au 746 route des Semaises a été oublié, notre maison disparaissant également sous la légende du schéma. Nous souhaiterions que soit défini un cône de vue dans l'axe de notre 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).

CE : Avis de la commune sur point 3 (en complément remarque P4 point 3) ? Il serait utile à ce sujet que la commune soit 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 ?

4) Concernant le projet de création d'une cuisine centrale

Nous avons bien pris note du projet de création par la commune d'une cuisine centrale. Nous croyons savoir que le concept est d'y réaliser une cuisine de qualité, de provenance locale et à partir de produit issu de l'agriculture biologique et nous nous réjouissons de cette belle initiative. Nous souhaiterions savoir si les repas préparés dans cette cuisine seraient uniquement destinés aux écoles de notre commune (et éventuellement aux écoles des communes environnantes) ou si le projet concerne également la fourniture des repas pour les EHPAD de la commune (et des communes environnantes ?).

Il est à noter que beaucoup d'enfants circulent à pied, en vélo ou en trottinette aux horaires d'entrées et de sorties d'école (soit quatre fois par jour) ou d'entrées et de sorties du centre de loisir du mercredi et des vacances et qu'il ne nous paraît pas opportun de densifier le trafic routier de cette zone avec la création de cette activité à cet emplacement.

De plus, si le projet est de préparer des repas pour écoles et EHPAD, cette cuisine ne fonctionnerait pas uniquement pour le déjeuner, en jours de semaines, et hors vacances scolaires, mais pour le déjeuner et le dîner, tous les jours de l'année, weekend compris.

Dans un cas comme dans l'autre, les nuisances seraient réellement présentes. Mais dans cette hypothèse-là, l'impact du volume de trafic et de l'importance des nuisances générés par cette activité est encore plus considérable.

Nous constatons en outre 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 paraît indispensable de sauvegarder.

Nous nous interrogeons pour toutes ces raisons sur le mauvais choix de cette zone d'implantation pour un projet dont l'intention par ailleurs est bonne. D'autres secteurs sur la commune ne pourraient-ils pas être plus appropriés ?

5) Concernant le schéma de circulation

La modification l'OAP n°3 du Tartaix stipule la définition pour le tènement à vocation d'habitat d'un accès au sud et un accès au nord. Nous redoutons que ces deux accès en continuité créent une voie de liaison préférentielle avec la route des Semaises depuis les logements situés en amont, avec une densification du trafic dans notre secteur et de plus sur le trajet de nombreux écoliers.

CE : Voir C6 / Cuisine centrale

6) Intensification du trafic et « Chaussidou »

L'intensification du trafic attendu sur ce secteur de la route des Semaises en regard du projet nous paraît contradictoire avec la mise en place récente du « Chaussidou ».

7) Concernant le projet d'habitat privé

Nous regrettons comme expliqué plus haut que cet espace ne puisse rester vert. Si malheureusement il doit être construit, nous sommes effrayés de la forte densité de logements prévue dans le projet.

Nous nous inquiétons également de la possibilité de logements R + 2 dans notre quartier exclusivement pavillonnaire rural, et nous sommes attachés à ce qu'il le reste.

De plus, ces logements qui se trouveraient dans le cône de vue de notre habitation, nous masqueraient la vue sur le massif de la Chartreuse et nous le regrettons.

Notre habitation se situe en contre bas du terrain en question, à hauteur de moins 1m 10. Pouvez-vous nous indiquer alors quel serait le niveau de référence de la construction, en tenant compte de cet élément ?

Enfin, pourriez-vous nous préciser le type de toitures envisagé ? En effet, nous nous inquiétons de la possibilité d'une élévation secondaire sur des toitures type toit terrasse et serions donc plus enclins à des toitures charpentées traditionnelles.

Le projet d'habitat fait état d'une trentaine de logements. Considérant qu'il faut prévoir environ 2,5 places de parking par habitat, comment allez-vous résoudre le problème de la construction de 30 logements, de 75 places de parking et d'une cuisine sur cet emplacement? Nous ne voyons pas comment cela est possible sans étirer les constructions vers le haut ... hors nous sommes réticents à cette idée dans notre quartier exclusivement pavillonnaire rural.

CE : les possibilités de construction ici évoquées résultent de l'application du règlement du PLU en vigueur, l'OAP en limitant les possibilités sur la partie nord dévolue l'habitat individuel sous ses diverses formes.

8) Source

Notre terrain est le siège d'un bassin d'eau courante, en contre bas de notre maison. Ce bassin est alimenté par une source dont le cheminement passe par un regard situé au sud du tènement dont il est question. Nous sommes préoccupés par le maintien de l'écoulement de cette source dans notre bassin dans le cadre de travaux en cas de future opération.

9) Collecte de déchets

Sur le schéma d'aménagement proposé dans le document de révision, nous comprenons que des espaces de collecte des ordures ménagères sont à prévoir à chaque entrée-sortie des opérations, soit un pour les logements et un pour la cuisine centrale, sachant qu'il y a un existant pour l'école. Pourrait-il être envisagé de réaliser un point unique d'apport volontaire près de l'existant pour éviter de multiplier les nuisances olfactives, sonores et visuelles.

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 sur le fait : soit de ne pas indiquer « PSLA », soit d'indiquer « PSLA ou BRS ».
Commentaire C.E : Cette personne souhaite que l'accession sociale ne soit pas limitée au seul PSLA (prêt social location-accession) et étendue 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) suggérant : soit de s'abstenir de précisions quant au contenu de l'accession sociale, soit d'y ajouter le BRS.
CE : Avis de la commune ?

C2 (16 novembre)

Mme HOUPIN Catherine riveraine de l'avenue du Général de Gaulle, ancienne route de Chambéry à laquelle se serait substitué l'axe autoroutier au sud de la commune, constate que les autres communes également traversées par cette avenue ne comportent pas de « zone particulière d'implantation des constructions » (retrait de 25 m inconstructibles à l'intérieur des terrains, à partir de l'axe de l'avenue du Général de Gaulle).

Cette disposition, « mise en place avant les années 60 », « apparaît en effet inchangée sur le règlement graphique joint à l'enquête (...) L'intensification de l'urbanisme sur la commune s'inscrivant dans une orientation nationale, il semble surprenant que cette zone qui limite l'urbanisation en bordure de la rue du Général de Gaulle soit encore en vigueur dans la révision du PLU ».

Avis CE. : Pour mémoire, cette demande, ne porte pas sur le projet de modification n°2 mis à l'enquête publique.

C3 (24 novembre)

Mme Béatrice COSTEA habitant la commune et propriétaire depuis 2007 constate :
« 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 ».

De façon générale cela :

« • génère une densité d'habitation trop importante, une circulation très intense avec la nuisance sonore afférente :

• enlève énormément à l'âme « campagne » qui a attiré tellement de personnes sur la commune de Montbonnot :

• génère des problèmes de places en crèche, école maternelle, primaire et collège ;

• est contraire à la problématique de réchauffement climatique. Le plan propose de remplacer des zones boisées et des terrains agricoles par du béton !!!!!

Plus spécifiquement, je ne comprends pas comment peut-on envisager de construire davantage de logements dans le secteur Amphitea – Tartaix - Mallettes.

Ce secteur est déjà TRES TRES dense entre les résidences Amphitea, les nouvelles constructions Allée Jean Achard (qui ne sont même pas livrées encore !), les maisons attenantes au projet Jean Achard (pas livrées encore !), les logements et maisons Bas Jayet et les logements et maisons des Semaises !!

Pensez-vous réellement qu'il y a besoin d'implanter encore 70 logements Mallettes et 35 logements côté Tartaix ??? Sans parler des logements additionnels route de la Doux et du projet Pré de l'Eau ???

Veut-on réellement transformer cette partie de Montbonnot dans un « quartier bétonné » ???

CE : Le projet de modification portant sur l' OAP Tartaix et évoquant 35 logements, cité 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 et y applique, à rebours de cette assertion, un abaissement du CES 25 à 20%. Par contre, la création du sous secteur UB1 qui pourrait relever de ce constat ne semble pas, sauf erreur, être citée par cette habitante. Auquel cas la question est déjà soulevée (cf. contribution P7)

Les considérations générales exposées par cette habitante et les craintes d'une accélération des constructions ne sont pas liées ni ne concernent le projet de modification en cours.

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 bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole. Cette possibilité a tout simplement disparu du projet de modification du PLU. Si ce projet était adopté en l'état, cela aurait de regrettables conséquences :

- Aujourd'hui mon tracteur et ses outils subissent les intempéries, je lave mes légumes devant ma maison, et suis régulièrement victime de vols de matériels. Une absence de possibilité de bâtir condamnerait mon activité agricole à terme.

- D'autre part, cette interdiction de construire bloquerait toute création d'activité agricole sur la commune pour l'avenir. Or, au vu des départs à la retraite massifs à venir dans le monde agricole, nous avons plus que jamais besoin de nombreux agriculteurs à même de répondre aux besoins alimentaires du territoire.

Malheureusement le prix du foncier rend parfois impossible la transmission du bâti aux jeunes installés.

D'où le besoin de construire un nouveau siège d'exploitation.

- Pour finir, cette interdiction de construire empêcherait l'extension du bâti de la ferme communale.

C'est pourquoi je rejoins l'avis de la Chambre d'Agriculture 38 à ce sujet, vous demandant d'autoriser explicitement la construction de bâtiment nécessaire à l'activité agricole, ainsi que les déblais/remblais nécessaires à la construction. »

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.

C5 (26 novembre)

Mme THOMAS indique, sans plus de précisions, qu'elle n'est « pas favorable aux modifications du plu (OAP 3 Tartaix) »

CE : pour mémoire

C6 (06 décembre)

M. Cedric RAILLON

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

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

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

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

Cuisine Centrale

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

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

Il est très surprenant que l'on fasse le choix de rajouter des mouvements de véhicules dans un espace où évoluent de jeunes enfants.

Par ailleurs, il s'agit d'une zone déjà fortement en tension au moment des rentrées ou sorties de l'école. Avec des véhicules qui devront inévitablement effectuer des manœuvres afin de charger ou décharger leurs marchandises, cela représente une contrainte et un danger supplémentaires sur cette zone.

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

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

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

Je pense qu'il est bon de rappeler que cette route (Semaises) permet le passage des bus et que le nombre de bus sera contraint d'augmenter avec le nombre de logements qui vont être rajoutés

avec l'OAP n°2 – Secteur des Mallettes (Un potentiel constructible de l'ordre de 2,5 ha au maximum 28 logts/hectare, soit un maxi de 70 logements) et bien sûr le projet du Tartaix (Un potentiel constructible de l'ordre de 8000 m² Au maximum 35 logts/hectare soit un maxi de 28 logements).

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

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

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

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

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

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

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

Collecte des déchets

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

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

Types d'habitats

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

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

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

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 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.

C7 (10 décembre) *Pour mémoire : cf. P4 et document remis le 15/12/2021*

MM. SPY, ROBIN, BRUN : souhaitent consigner les 5 observations suivantes concernant l'OAP n°3 du Tartaix

1 Le nouvel accès au nord, s'il est connecté à la voirie venant de l'accès sud existant, créerait un axe traversant nord/sud du tènement qui desservirait additionnellement les lotissements du Tartaix situés en amont. Ce tracé plus direct vers/depuis la route des Semaises engendrerait un trafic supplémentaire et les nuisances sonores associées. Quel est le statut actuel sur ce sujet ?

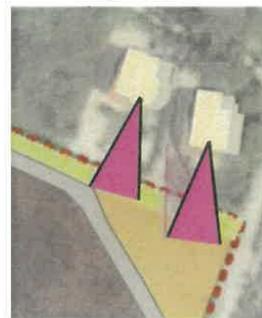
2 La conservation d'un tampon vert au droit des maisons existantes situées au sud-est du tènement mentionne "des pratiques conformes aux autres OAP". Nous voudrions que la création d'un "tampon vert d'au minimum 6m de largeur" soit expressément précisée, comme décrit dans le PLU pour chacune des autres OAP ?

3 Dans le respect des cônes de vue pour l'ensemble des maisons d'habitation situées en pourtour de la future opération, celui spécifié en zone sud-est se situe au milieu d'une voie d'accès privée, ce qui n'est pas approprié. Il s'agit de redéfinir 2 cônes de vue distincts dans l'axe respectif de chacune des 2 maisons concernées, de manière exactement* similaire à ceux spécifiés pour les 3 maisons existantes en zone nord.

Document PLU actuel



Après modification



4 Le projet d'urbanisation du tènement prévoit d'implanter une très forte densité d'habitats individuel/groupé/jumelé du type R+1 et intermédiaire/collectif du type R+1 ou R+2 qui transformeraient notablement notre quartier actuel du Tartaix. Dans un souci d'intégration au tissu pavillonnaire vert existant, nous voudrions plus de précisions sur les habitations envisagées: hauteur, type d'architecture (charpente traditionnelle ou toit terrasse), parking, voirie, etc ...

5 Enfin, l'implantation d'une cuisine centrale à côté de l'école du Tartaix dans une zone d'habitation existante et future va générer des nuisances olfactives et sonores. L'intensification du trafic occasionné par les camionnettes d'approvisionnement et de livraison entrainera à l'école. De plus, le secteur d'implantation semble être positionné sur un espace vert actuellement planté de cèdres cinquantenaires remarquables à sauvegarder. Par exemple, une zone d'activité telle que celle de Secrétan ne serait-elle pas plus adéquate pour accueillir la réalisation de la cuisine centrale ?

C8 (11 décembre)

Mme. Sarah VALLIER

... « 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

Nous avons pris connaissance du projet de modification du plu de la commune et souhaitons vous dire à quel point nous sommes atterrés !

Horriés, même, de voir la commune se transformer en cité dortoir avec une concentration de parcelles constructibles toujours plus petites, créant des problématiques du nombre : écoles surpeuplées (déjà à saturation), voies de circulation saturées, espaces naturels réduits à peau de chagrin, problèmes de voisinage en croissance, pollution sonore et visuelle accrue dans cette commune qui, rappelons-le, subit déjà la pollution d'une autoroute dont la vitesse est étonnamment limitée à 130 kmh sur cette portion gratuite (les 2 autres entrées de Grenoble sur autoroute sont à 90 kmh).

Nous devons stopper radicalement, maintenant, la progression des constructions nouvelles en lotissement, interdire les permis de démolir l'habitat individuel pour reconstruction d'habitats collectifs, laisser la nature sans la contrainte des hommes et lui redonner une place prépondérante.

Notre regard sur la commune voisine de Meylan qui a cédé aux sirènes de la croissance et des recettes fiscales avant de constater l'échec de sa politique d'urbanisation outrancière, nous laisse penser que Montbonnot Saint Martin, en révisant son plu comme il est proposé, prend à son tour une mauvaise direction.

Nous avons choisi de nous installer dans cette commune il y a quelques années pour sa densité de population et d'habitation "maîtrisée", pour ces espaces verts, ses vergers, ses champs, sa dimension humaine. Nous ne voulons pas de ce développement supposé infini dans un monde

réel fini , nous croyons à un autre développement, une progression de la qualité de vie, loin des sirènes des promoteurs immobiliers et d'une recherche effrénée de recettes fiscales sans évaluation réelle et sérieuse d'un bilan sur le long terme.

Le jeu des mandats électoraux, malheureusement, conduit trop souvent à des politiques de court terme ; cette révision du plu de la commune en est l'exemple.

Nous vous remercions, Monsieur le Commissaire enquêteur, d'avoir pris connaissance de notre avis et de le porter à la connaissance de l'équipe municipale.

Monsieur le Maire autoriserait-il la construction d'un immeuble collectif dans le pré qui jouxte sa résidence principale dans le lotissement du Tartaix?

Permettez nous d'en douter, mais c'est hélas ce qu'il promet à tous les bonnimontins...

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

C10

Carmen Badina « ..nous sommes propriétaires à Montbonnot depuis 2017.

On s'est installé sur Montbonnot car c'était une commune assez proche de la nature, avec pas beaucoup d'immeubles, une campagne. Même vous dans le début de la modification du PLU vous indiquez que vous allez conserver la biodiversité et vous allez tempérez les constructions, mais, depuis 2018 j'ai l'impression que le rythme des constructions a fortement augmenté sur la commune et la densité des immeubles a explosé. Du point de vue conservation de la biodiversité, je ne vois pas les efforts, car même les arbres sont abattus pour planter des panneaux photovoltaïques avec un faible rendement.

Si on regarde les modifications apportées au PLU ne sont vraiment pas dans le sens de la biodiversité ou de tempérer les constructions. Avec les 8 projets de constructions en plus de ceux déjà commencés je trouve que ça fait vraiment énorme. Ca va à l'encontre de la problématique du réchauffement climatique avec ce changement des surfaces naturelles, champs, du bois en béton et même par la fabrication du béton en lui-même

- pour protéger la biodiversité, il faut réduire tout polluant, inclus pollution sonore, lumière, automobiles - et les 8 projets vont apporter beaucoup de pollution sur la commune pas seulement pendant la phase de construction mais beaucoup après, car la nuisance sonore, pollution du gaz d'échappement vont fortement rester et comme notre commune est déjà assez proche de l'autoroute ça ne va pas améliorer les choses.

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. Comment, avec 35 logements en plus, vous avez envisagé de désengorger les embouteillages qui se créent, ce qui amène de la pollution, des situations de tension. Comment vous avez envisagé côté Tartaix aussi le parking pour l'école, car même maintenant il n'est pas suffisant aux heures de pointe et avec 35 logements en plus ça risque de faire encore moins.

Côté bas de la route des Semaises, Pré de l'Eau, vous avez refusé l'implantation du LIDL juste en face de l'actuel projet - dû à la concurrence avec les commerces sur la commune (mais il y a un Carrefour Express qui s'ouvre Place Schuman) et aussi, à cause du trafic qui va générer - comment vous allez résoudre le problème de trafic déjà ralenti dans cette zone aux heures de pointe avec des logements en plus ? Comment allez- vous réduire l'impact sonore, la pollution par du gaz d'échappement dans cette zone qui va devenir une zone aux embouteillages - qui est déjà fortement polluée par l'autoroute qui est juste en face.

Côté Mallettes, je ne comprends pas comment peut-on envisager de construire davantage de logements dans le secteur Amphitea - Tartaix - Mallettes en sachant que ce secteur est déjà plus dense entre les résidences Amphitea, les nouvelles constructions Allée Jean Achard (qui ne sont même pas livrés encore), les au projet Jean Achard (pas livrés encore), les logements et maisons Bas Jayet et les logements et maisons des Semaises. Pensez-vous réellement qu'il y a besoin d'implanter encore 70 logements Mallettes en plus des 35 logements cote Tartaix que vous envisagez ? Sans parler des logements additionnels route de la Doux et du projet Pre de l'Eau ?

Est-ce que vous avez envisagé l'augmentation des places en crèche, écoles, construire un collège sur le territoire de la commune ? Avec les logements en cours de construction et ceux déjà en place, il y a déjà une pénurie des places.

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 ne résultent pas du projet de modification n°2 objet de la présente enquête publique mais de l'application du PLU en vigueur C11

M. Aurélien BERNARD prolonge par écrit (3 pages) ses observations faites le premier décembre (voir P6)

CE : Contribution bien argumentée, intéressante, portée ici pour mémoire (cf avis CE P6)

À la suite de notre entretien lors de la séance du Mercredi 1^{er} Décembre 2021 en toute fin de matinée, je reviens vers vous par écrit au sujet de la problématique des petites parcelles de la zone UC qui ont déjà un CES > 20% et qui ont néanmoins un besoin d'extension mineur, pour répondre à l'évolution des usages de l'habitat individuel. Je sous-entends ici des extensions minimales adaptées 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-estimer les CES existant sur la zone UC. Par exemple, le secteur de la ZAC du Saint Eynard dans lequel je réside actuellement, présente pour ses petites parcelles (500 à 750m²) un CES > 20% alors que la totalité du domaine apparaît en couleur correspondant à la tranche de CES < 18%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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



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

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

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

Aurélien BERNARD.

Membre du conseil Syndical ZAC du Saint Eynard

Représentant Groupe d'habitations Individuelles n°4

2. Avis des personnes publiques associées

Rappels :

- 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. ci-avant).

L'avis de l'Etat, parvenu le 25 novembre et favorable à la poursuite de la procédure, a été intégré dès réception dans le dossier (formats papier et numérique).

Avis CCI

daté du 28 octobre 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 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'émet par conséquent un avis favorable au projet de modification n°1 du PLUi.

CE : Il s'agit bien de la modification n°2 et non n° 1 suite sans doute à une erreur typographique

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 concernées »

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.

Compte-tenu du fait que :

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 articles 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).

CE : Position de la commune ?

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

Avis de l'Etat

Daté du 25 novembre 2021 et reçu le 26 par courriel

(...) « Vous avez souhaité faire évoluer votre document d'urbanisme d'une part pour permettre la mise en œuvre de projets spécifiques et d'autre part pour prendre en compte de nouveaux besoins d'évolution du règlement écrit pour certains secteurs, issus de problématiques liées à l'instruction.

Les évolutions envisagées sont les suivantes :

- la modification de l'OAP n° 3 - Tartaix, afin d'y mener un projet de cuisine centrale en lien avec l'école du Tartaix ;
- la modification sur le secteur de l'École des Pupilles de l'Air (zone UBepa) ;
- la création d'un sous-secteur UB1 sur la Croix Verte et d'une servitude L3 spécifique pour la création de logements locatifs sociaux et en accession sociale ;
- la modification du règlement écrit pour préciser la règle de hauteur avec attique en zone UB ;
- la modification du règlement écrit pour préciser les règles d'implantation en limites avec une hauteur et un linéaire bâti restreint (zones UC, UAh et UA.A2) ;
- la modification du règlement écrit concernant les coefficients d'emprises au sol en zone UC ;
- la modification concernant plusieurs dispositions du règlement écrit pour en faciliter l'application ;
- la modification de zonage d'un secteur UC à UCa et modification de la ligne de recul au sud du centre-bourg ;
- la modification du périmètre du « secteur situé à proximité des transports en commun où s'applique une densité minimale de construction » ;
- la suppression de secteurs C 1 en zone UC ;
- le toilettage des emplacements réservés.

Au regard de l'ensemble des éléments du dossier, cette modification simplifiée n°2 appelle de ma part les remarques suivantes :

a) Notice de présentation

Concernant la modification n°3 - Tartaix, l'ER n°28 a été focalisé 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.

CE : Position de la commune ?

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.

CE : Position de la commune ?

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, il 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.

CE : Position de la commune ?

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.

CE : Position de la commune ?

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.

CE : Position de la commune ?

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.

CE : Position de la commune ?

b) Reglement 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.

CE : Position de la commune ?

En conclusion, **j'émet un avis favorable** à la poursuite de la procédure et vous invite par ailleurs à prendre en compte mes observations, ce qui contribuera à améliorer la qualité de votre document et en facilitera l'application ultérieure.

Je vous demande de bien vouloir, après l'approbation de cette modification, me transmettre le dossier, en deux exemplaires, accompagné de la délibération d'approbation, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Cet envoi devra être accompagné d'un accusé de réception en 3 exemplaires (téléchargeable sur le site de l'État en Isère).

J'attire votre attention sur l'obligation pour les collectivités, depuis le 1er janvier 2016, de numériser leurs documents d'urbanisme et leurs évolutions ultérieures et de les mettre à disposition sur un site Internet (ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique). »

Vous remerciant, vous et vos services, pour l'attention que vous voudrez bien porter à ce document, aux questions qu'il comporte et dans l'attente de vos observations et commentaires pour le jeudi 06 janvier 2022 au plus tard.

Le présent document « PV de synthèse des opérations » comprend 27 pages auxquelles sont annexées les documents remis en main propre lors de la dernière permanence :

- Consort DENIS document de 3 pages et un plan A3 (mention R2)
- Bruno SPY Bruno ROBIN Alain Brun document de 3 pages et un plan A3 (mention R3)
- Valérie BELIN Bernard LIBERELLE (document 5 pages) (mention R4)

Fait en deux exemplaires dont un remis ce jour,

mercredi 22 décembre 2021, à l'autorité organisatrice
de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur M. le maire de Montbonnot Saint-Martin

Gilles DUPONT D. BONNET

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



MEMOIRE DE LA COMMUNE EN REPONSE AU

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OPERATIONS

Commissaire enquêteur :

M. Gilles DUPONT

Décision n°E21000181/38 du 06/10/2021

de monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble

Monsieur le maire de la commune de Montbonnot Saint-Martin ;

Je vous transmets le procès-verbal de synthèse des opérations liées à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

Ce PLU a été approuvé par délibération du conseil municipal le 21 mars 2017 puis modifié une première fois le 12 février 2019 (modification n°1).

La commune a souhaité le faire évoluer à nouveau 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, permis d'aménager...

Les modifications projetées concernent :

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

Selon l'avis de la DREAL du 19 octobre 2021(décision n°2021-ARA-2374) le dossier de projet de modification n°2 n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Les mesures de publicité prévues à l'article R123-11du Code de l'Environnement ont été accomplies (avis publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux, publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête et désignant le ou les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiche quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci).

L'enquête publique liée à la procédure de modification du PLU s'est déroulée du lundi 15 novembre 2021 au mercredi 15 décembre 2021 inclus.

Elle est aujourd'hui achevée.

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'environnement, le présent document a pour objet de porter à la connaissance du responsable du projet les suggestions et préoccupations formulées oralement ou par écrit par le public ayant participé à l'enquête.

Article R123-18 du code de l'environnement (extrait)

Après clôture du registre d'enquête le commissaire enquêteur (...) rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur du registre d'enquête et des documents annexés.

Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations. »

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 (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.

Néanmoins au regard du faible nombre de contributions - en rapport direct avec l'importance limitée du projet de modification – j'ai décidé de reporter la quasi-intégralité des remarques du public me contentant de souligner les points qui me paraissent devoir faire l'objet d'un avis en retour.

Ce document est organisé en deux parties :

- Une première partie dédiée à la présentation des observations du public exposées selon les modalités choisies (orales lors des permanences, sur registre, par courriel) et par ordre chronologique.
- Une seconde partie comprenant les avis des personnes publiques associées (PPA)

Tous éléments sur lesquels des précisions et des réponses du responsable du projet de la modification sont attendues.

N.B. : Mes avis commentaires et questions sont portées *en italique de couleur bleu* dans ce PV. Pouvez-vous insérer vos commentaires et réponses avec une couleur foncée de votre choix ?

Les consignations/ observations du public sont numérotées par ordre d'arrivée et sont regroupées 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

→ Les réponses de la commune sont insérées en rouge.

1.OBSERVATIONS DU PUBLIC

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 « interdites » et remblais	Hors dossier modification n°2
P4 P9 R3 C7	OAP Tartaix schéma distribution Tampon vert Cône de vue Secteur cuisine centrale	Risque de voie traversante Pérennité dimensions , Nombre et positionnement /arbres protégées
P5 P8 R2	OAP Tartaix /mention surface parcelle contestée / Secteur cuisine centrale Règlement écrit	Notice explicative Protection L151-23 Opposition à la baisse du CES de 25 à 20%
P6-C11	Pas de changement / CES 20% en UC »	Notice explicative
P7	Opposition à la densification	Règlement écrit et graph. : UB1
R1	OAP Tartaix Accès (existant) jugé dangereux	Accès Sud OAP
R4	OAP Tartaix /cône de vue / Secteur cuisine centrale /Schéma distribution	Hors dossier (proposition) zone arborée / L151-23 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 Habitations collectives	Hors dossier modif n°2 (règlement en vigueur)
C8, C9 et C10	Contestent l'urbanisation « effrénée » de la commun	Hors dossier modif n°2

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.
- 5 contributions contestent le rythme de développement et ses conséquences négatives dont 1 visant la création du sous-secteur UB1(Règlement écrit et graphique)
- 3 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
- 2 ne visant pas explicitement le projet de modification du PLU

Observations orales lors des permanences

Permanence (première) du lundi 15 novembre

P1 : M. DALMAIS et parents, ces trois personnes viennent s'informer sur les possibilités de construire sur des parcelles leur appartenant en zone UC et s'inquiètent notamment des effets du périmètre « PER - Zone de moindres risques soumise à servitude » affectant pour partie une de leurs parcelles. Ce zonage risque est sans lien avec le projet de modification soumis à l'enquête.

Commentaire Commissaire enquêteur (CE) : *Ces interrogations ne concernent pas la procédure en cours et relève de la demande d'information en matière d'urbanisme, j'ai orienté ces personnes vers le service urbanisme de la commune (contact avec ou demande de certificat d'urbanisme).*

P2 : M. MARIN s'inquiète de rumeurs faisant état de velléités de construction dans la zone agricole (A) au sud de son lieu de résidence ; zone A impactée par l'ER n°26 en limite est de la commune.

CE : *Cette demande ne concerne pas la procédure en cours. Je me suis borné à orienter cette personne vers la consultation du règlement de la zone A et notamment de son titre I (Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols...).*

Permanence (deuxième) du mercredi 1^{er} 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 (zone A par définition inconstructible, sous-destination « exploitation agricole » pas clairement autorisée, absence d'autorisation « pour les mouvements de terrains (déblais/ remblais) de la même manière que sur le reste des zones »).

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). Elle interdirait toute possibilité d'extension future en l'absence de possibilité de remblai.

CE : *Ces observations ne concernent pas le projet de modification objet de la présente enquête publique et ne peut donc être intégré.*

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.

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.

3- Concernant les 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.

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.

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 : Position de la commune sur les points 1, 2, 3, 4 (2 observations), le point 5 étant à traiter dans la partie consacrée aux avis PPA) ?

Demands complémentaires (document graphique remis le 15/12/2021) : « tampon vert » étendu et dimensionné à 6 m, cônes de vue sur toutes les maisons (y compris projet futur et maison patrimoniale de l'autre côté de la rue des Semaises) et demande de classement en EBC des « cèdres cinquantenaires ».

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

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

→ 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. Cône de vue :

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.

→ 4. Localisation de la cuisine centrale :

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

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, 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.

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.

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.



CE : pour information

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 détournées 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.

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.

Il indique par ailleurs souhaiter un dénouement à l'amiable avec la commune pour l'urbanisation de ce secteur.

CE : Point 2 déjà évoqué ci avant (cf. P4 point 5), avis de la commune sur le point 3 supposant une extension de l'espace vert ?

→ **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.

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.

CE : Pour mémoire, voir aussi C11. Cette demande portant sur une disposition du règlement du PLU ne concernant pas le projet de modification n°2 soumis à l'enquête. Le CES concerné (20%) participe du PLU en vigueur.

Permanence (troisième et dernière) du mercredi 15 décembre :

P7 : Mme BONIFACI

Cette bonimontaine fait part de son inquiétude quant à la direction que prend l'urbanisation de la commune privilégiant des collectifs sur la partie basse avec un risque de scission, « comme à Meylan », entre une partie amont préservée à haute valeur (coût du foncier et des constructions) et une partie aval aux valeurs tirées vers le bas en raison des nombreuses constructions collectives et des nuisances en résultant (augmentations des circulations pourtant déjà difficiles devant les écoles, bouchons, dangers pour les piétons...).

Pour les raisons qu'elle vient d'exposer elle manifeste son désaccord avec la densification prévue sur les anciens terrains de tennis et s'inquiète de l'éventuelle disparition de l'aire de jeux pour enfants existante.

CE : Les craintes exprimées ici à l'échelle de la commune, excèdent largement la portée de la présente procédure de modification et celle de la création du sous-secteur UB1 d'importance relative, sur laquelle se concentre cette critique. La justification de la création de ce sous-secteur UB1 et de son règlement écrit aux points 3.3 et 4.1 de la notice explicative me paraît suffisante.

La question du devenir de l'aire de jeux ne concerne pas la procédure en cours et ce devenir a été évoqué lors de la précédente modification n°1 du PLU (modification n°16.3).

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 (voir 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)

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)

CE : Avis de la commune sur l'usage étendu de cet accès existant ?

→ 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.

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 dessus P8 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.

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 : Si la mention incriminée du « bâti existant à conserver ou démolir » indique clairement que tous les possibles sont ouverts, elle peut être cependant perçue comme une forme d'intrusion dans la gestion patrimoniale privée d'une construction existante. A contrario il s'agit là d'une mention n'emportant aucune forme d'obligation et fermant la porte à toute interprétation erronée de l'OAP qui figerait l'existant. Je laisse ce point à l'appréciation de la commune.

Concernant les deux derniers points : voir ci-après « avis des personnes publiques associées (PPA) remarques de l'Etat.

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)

Mme BELIN et M. LIBERELLE 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 le dévaloriseraient.

2) Espace vert

Nous regrettons que ne soit pas saisie l'occasion de créer un grand espace vert protégé, qui serait bénéfique à la biodiversité et à la santé de nos enfants de l'école du Tartaix. Des espaces de jeux

pour les enfants dans un parc arboré situé à proximité immédiate de l'école seraient très appréciés.

3) Redéfinition des cônes de vue

Il est noté dans le document Modification n°2 du PLU, OAP n°3 Tartaix, Préserver les éléments paysagers actuels : « Respecter ainsi les cônes de vue pour l'ensemble des maisons d'habitation actuellement situées en pourtour de la future opération ».

Nous observons que le cône de vue depuis notre habitation au 746 route des Semaises a été oublié, notre maison disparaissant également sous la légende du schéma. Nous souhaiterions que soit défini un cône de vue dans l'axe de notre 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).

CE : Avis de la commune sur point 3 (en complément remarque P4 point 3) ? Il serait utile à ce sujet que la commune soit 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 ?

→ 3. Cône de vue :

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 apportées précédemment remarque P4 point 3.

4) Concernant le projet de création d'une cuisine centrale

Nous avons bien pris note du projet de création par la commune d'une cuisine centrale. Nous croyons savoir que le concept est d'y réaliser une cuisine de qualité, de provenance locale et à partir de produit issu de l'agriculture biologique et nous nous réjouissons de cette belle initiative. Nous souhaiterions savoir si les repas préparés dans cette cuisine seraient uniquement destinés aux écoles de notre commune (et éventuellement aux écoles des communes environnantes) ou si le projet concerne également la fourniture des repas pour les EHPAD de la commune (et des communes environnantes ?).

Il est à noter que beaucoup d'enfants circulent à pied, en vélo ou en trottinette aux horaires d'entrées et de sorties d'école (soit quatre fois par jour) ou d'entrées et de sorties du centre de loisir du mercredi et des vacances et qu'il ne nous paraît pas opportun de densifier le trafic routier de cette zone avec la création de cette activité à cet emplacement.

De plus, si le projet est de préparer des repas pour écoles et EHPAD, cette cuisine ne fonctionnerait pas uniquement pour le déjeuner, en jours de semaines, et hors vacances scolaires, mais pour le déjeuner et le dîner, tous les jours de l'année, weekend compris.

Dans un cas comme dans l'autre, les nuisances seraient réellement présentes. Mais dans cette hypothèse-là, l'impact du volume de trafic et de l'importance des nuisances générés par cette activité est encore plus considérable.

Nous constatons en outre 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 paraît indispensable de sauvegarder.

Nous nous interrogeons pour toutes ces raisons sur le mauvais choix de cette zone d'implantation pour un projet dont l'intention par ailleurs est bonne. D'autres secteurs sur la commune ne pourraient-ils pas être plus appropriés ?

5) Concernant le schéma de circulation

La modification l'OAP n°3 du Tartaix stipule la définition pour le tènement à vocation d'habitat d'un accès au sud et un accès au nord. Nous redoutons que ces deux accès en continuité créent une voie de liaison préférentielle avec la route des Semaises depuis les logements situés en amont, avec une densification du trafic dans notre secteur et de plus sur le trajet de nombreux écoliers.

CE : Voir C6 / Cuisine centrale

6) Intensification du trafic et « Chaussidou »

L'intensification du trafic attendu sur ce secteur de la route des Semaises en regard du projet nous paraît contradictoire avec la mise en place récente du « Chaussidou ».

7) Concernant le projet d'habitat privé

Nous regrettons comme expliqué plus haut que cet espace ne puisse rester vert. Si malheureusement il doit être construit, nous sommes effrayés de la forte densité de logements prévue dans le projet.

Nous nous inquiétons également de la possibilité de logements R + 2 dans notre quartier exclusivement pavillonnaire rural, et nous sommes attachés à ce qu'il le reste.

De plus, ces logements qui se trouveraient dans le cône de vue de notre habitation, nous masqueraient la vue sur le massif de la Chartreuse et nous le regrettons.

Notre habitation se situe en contre bas du terrain en question, à hauteur de moins 1m 10. Pouvez-vous nous indiquer alors quel serait le niveau de référence de la construction, en tenant compte de cet élément ?

Enfin, pourriez-vous nous préciser le type de toitures envisagé ? En effet, nous nous inquiétons de la possibilité d'une élévation secondaire sur des toitures type toit terrasse et serions donc plus enclins à des toitures charpentées traditionnelles.

Le projet d'habitat fait état d'une trentaine de logements. Considérant qu'il faut prévoir environ 2,5 places de parking par habitat, comment allez-vous résoudre le problème de la construction de 30 logements, de 75 places de parking et d'une cuisine sur cet emplacement? Nous ne voyons pas comment cela est possible sans étirer les constructions vers le haut ... hors nous sommes réticents à cette idée dans notre quartier exclusivement pavillonnaire rural.

CE : les possibilités de construction ici évoquées résultent de l'application du règlement du PLU en vigueur, l'OAP en limitant les possibilités sur la partie nord dévolue l'habitat individuel sous ses diverses formes.

8) Source

Notre terrain est le siège d'un bassin d'eau courante, en contre bas de notre maison. Ce bassin est alimenté par une source dont le cheminement passe par un regard situé au sud du tènement dont il est question. Nous sommes préoccupés par le maintien de l'écoulement de cette source dans notre bassin dans le cadre de travaux en cas de future opération.

9) Collecte de déchets

Sur le schéma d'aménagement proposé dans le document de révision, nous comprenons que des espaces de collecte des ordures ménagères sont à prévoir à chaque entrée-sortie des opérations, soit un pour les logements et un pour la cuisine centrale, sachant qu'il y a un existant pour l'école. Pourrait-il être envisagé de réaliser un point unique d'apport volontaire près de l'existant pour éviter de multiplier les nuisances olfactives, sonores et visuelles.

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 sur le fait : soit de ne pas indiquer « PSLA », soit d'indiquer « PSLA ou BRS ».

Commentaire C.E : Cette personne souhaite que l'accession sociale ne soit pas limitée au seul PSLA (prêt social location-accession) et étendue 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) suggérant : soit de s'abstenir de précisions quant au contenu de l'accession sociale, soit d'y ajouter le BRS.

CE : Avis de la commune ?

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

C2 (16 novembre)

Mme HOUPIN Catherine riveraine de l'avenue du Général de Gaulle, ancienne route de Chambéry à laquelle se serait substitué l'axe autoroutier au sud de la commune, constate que les autres communes également traversées par cette avenue ne comportent pas de « zone particulière d'implantation des constructions » (retrait de 25 m inconstructibles à l'intérieur des terrains, à partir de l'axe de l'avenue du Général de Gaulle).

Cette disposition, « mise en place avant les années 60 », « apparaît en effet inchangée sur le règlement graphique joint à l'enquête (...) L'intensification de l'urbanisme sur la commune s'inscrivant dans une orientation nationale, il semble surprenant que cette zone qui limite l'urbanisation en bordure de la rue du Général de Gaulle soit encore en vigueur dans la révision du PLU ».

Avis CE. : Pour mémoire, cette demande, ne porte pas sur le projet de modification n°2 mis à l'enquête publique.

C3 (24 novembre)

Mme Béatrice COSTEA habitant la commune et propriétaire depuis 2007 constate :

« 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 ».

De façon générale cela :

« • génère une densité d'habitation trop importante, une circulation très intense avec la nuisance sonore afférente :

• enlève énormément à l'âme « campagne » qui a attiré tellement de personnes sur la commune de Montbonnot :

• génère des problèmes de places en crèche, école maternelle, primaire et collège ;

• est contraire à la problématique de réchauffement climatique. Le plan propose de remplacer des zones boisées et des terrains agricoles par du béton !!!!!

Plus spécifiquement, je ne comprends pas comment peut-on envisager de construire davantage de logements dans le secteur Amphitea – Tartaix - Mallettes.

Ce secteur est déjà TRES TRES dense entre les résidences Amphitea, les nouvelles constructions Allée Jean Achard (qui ne sont même pas livrées encore !), les maisons attenantes au projet Jean Achard (pas livrées encore !), les logements et maisons Bas Jayet et les logements et maisons des Semaises !!

Pensez-vous réellement qu'il y a besoin d'implanter encore 70 logements Mallettes et 35 logements côté Tartaix ??? Sans parler des logements additionnels route de la Doux et du projet Pré de l'Eau ???

Veut-on réellement transformer cette partie de Montbonnot dans un « quartier bétonné » ???
CE : Le projet de modification portant sur l' OAP Tartaix et évoquant 35 logements, cité par cette habitante, n'empêche 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 et y applique, à rebours de cette assertion, un abaissement du CES 25 à 20%. Par contre, la création du sous-secteur UB1 qui pourrait relever de ce constat ne semble pas, sauf erreur, être citée par cette habitante. Auquel cas la question est déjà soulevée (cf. contribution P7)

Les considérations générales exposées par cette habitante et les craintes d'une accélération des constructions ne sont pas liées ni ne concernent le projet de modification en cours.

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 bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole. Cette possibilité a tout simplement disparu du projet de modification du PLU. Si ce projet était adopté en l'état, cela aurait de regrettables conséquences :

- Aujourd'hui mon tracteur et ses outils subissent les intempéries, je lave mes légumes devant ma maison, et suis régulièrement victime de vols de matériels. Une absence de possibilité de bâtir condamnerait mon activité agricole à terme.

- D'autre part, cette interdiction de construire bloquerait toute création d'activité agricole sur la commune pour l'avenir. Or, au vu des départs à la retraite massifs à venir dans le monde agricole, nous avons plus que jamais besoin de nombreux agriculteurs à même de répondre aux besoins alimentaires du territoire.

Malheureusement le prix du foncier rend parfois impossible la transmission du bâti aux jeunes installés.

D'où le besoin de construire un nouveau siège d'exploitation.

- Pour finir, cette interdiction de construire empêcherait l'extension du bâti de la ferme communale.

C'est pourquoi je rejoins l'avis de la Chambre d'Agriculture 38 à ce sujet, vous demandant d'autoriser explicitement la construction de bâtiment nécessaire à l'activité agricole, ainsi que les déblais/remblais nécessaires à la construction. »

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.

C5 (26 novembre)

Mme THOMAS indique, sans plus de précisions, qu'elle n'est « pas favorable aux modifications du plu (OAP 3 Tartaix) »

CE : pour mémoire

C6 (06 décembre)

M. Cedric RAILLON

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

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

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

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

Cuisine Centrale

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

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

Il est très surprenant que l'on fasse le choix de rajouter des mouvements de véhicules dans un espace où évoluent de jeunes enfants.

Par ailleurs, il s'agit d'une zone déjà fortement en tension au moment des rentrées ou sorties de l'école. Avec des véhicules qui devront inévitablement effectuer des manœuvres afin de charger ou décharger leurs marchandises, cela représente une contrainte et un danger supplémentaires sur cette zone.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Collecte des déchets

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

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

Types d'habitats

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

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

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

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 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.

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

C7 (10 décembre) *Pour mémoire : cf. P4 et document remis le 15/12/2021*

MM. SPY, ROBIN, BRUN : souhaitent consigner les 5 observations suivantes concernant l'OAP n°3 du Tartaix

1 Le nouvel accès au nord, s'il est connecté à la voirie venant de l'accès sud existant, créerait un axe traversant nord/sud du tènement qui desservirait additionnellement les lotissements du Tartaix situés en amont. Ce tracé plus direct vers/depuis la route des Semaises engendrerait un trafic supplémentaire et les nuisances sonores associées. Quel est le statut actuel sur ce sujet ?

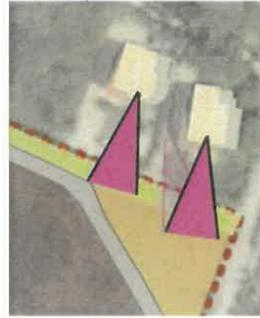
2 La conservation d'un tampon vert au droit des maisons existantes situées au sud-est du tènement mentionne "des pratiques conformes aux autres OAP". Nous voudrions que la création d'un "tampon vert d'au minimum 6m de largeur" soit expressément précisée, comme décrit dans le PLU pour chacune des autres OAP ?

3 Dans le respect des cônes de vue pour l'ensemble des maisons d'habitation situées en pourtour de la future opération, celui spécifié en zone sud-est se situe au milieu d'une voie d'accès privée, ce qui n'est pas approprié. Il s'agit de redéfinir 2 cônes de vue distincts dans l'axe respectif de chacune des 2 maisons concernées, de manière exactement* similaire à ceux spécifiés pour les 3 maisons existantes en zone nord.

Document PLU actuel



Après modification



4 Le projet d'urbanisation du tènement prévoit d'implanter une très forte densité d'habitats individuel/groupé/jumelé du type R+1 et intermédiaire/collectif du type R+1 ou R+2 qui transformeraient notablement notre quartier actuel du Tartaix. Dans un souci d'intégration au tissu pavillonnaire vert existant, nous voudrions plus de précisions sur les habitations envisagées: hauteur, type d'architecture (charpente traditionnelle ou toit terrasse), parking, voirie, etc ...

5 Enfin, l'implantation d'une cuisine centrale à côté de l'école du Tartaix dans une zone d'habitation existante et future va générer des nuisances olfactives et sonores. L'intensification du trafic occasionné par les camionnettes d'approvisionnement et de livraison entrainera à l'école. De plus, le secteur d'implantation semble être positionné sur un espace vert actuellement planté de cèdres cinquantenaires remarquables à sauvegarder. Par exemple, une zone d'activité telle que celle de Secrétan ne serait-elle pas plus adéquate pour accueillir la réalisation de la cuisine centrale ?

C8 (11 décembre)

Mme. Sarah VALLIER

... « 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

Nous avons pris connaissance du projet de modification du plu de la commune et souhaitons vous dire à quel point nous sommes atterrés !

Horriés, même, de voir la commune se transformer en cité dortoir avec une concentration de parcelles constructibles toujours plus petites, créant des problématiques du nombre : écoles

surpeuplées (déjà à saturation), voies de circulation saturées, espaces naturels réduits à peau de chagrin, problèmes de voisinage en croissance, pollution sonore et visuelle accrue dans cette commune qui, rappelons-le, subit déjà la pollution d'une autoroute dont la vitesse est étonnamment limitée à 130 kmh sur cette portion gratuite (les 2 autres entrées de Grenoble sur autoroute sont à 90 kmh).

Nous devons stopper radicalement, maintenant, la progression des constructions nouvelles en lotissement, interdire les permis de démolir l'habitat individuel pour reconstruction d'habitats collectifs, laisser la nature sans la contrainte des hommes et lui redonner une place prépondérante.

Notre regard sur la commune voisine de Meylan qui a cédé aux sirènes de la croissance et des recettes fiscales avant de constater l'échec de sa politique d'urbanisation outrancière, nous laisse penser que Montbonnot Saint Martin, en révisant son plu comme il est proposé, prend à son tour une mauvaise direction.

Nous avons choisi de nous installer dans cette commune il y a quelques années pour sa densité de population et d'habitation "maîtrisée", pour ces espaces verts, ses vergers, ses champs, sa dimension humaine. Nous ne voulons pas de ce développement supposé infini dans un monde réel fini, nous croyons à un autre développement, une progression de la qualité de vie, loin des sirènes des promoteurs immobiliers et d'une recherche effrénée de recettes fiscales sans évaluation réelle et sérieuse d'un bilan sur le long terme.

Le jeu des mandats électoraux, malheureusement, conduit trop souvent à des politiques de court terme ; cette révision du plu de la commune en est l'exemple.

Nous vous remercions, Monsieur le Commissaire enquêteur, d'avoir pris connaissance de notre avis et de le porter à la connaissance de l'équipe municipale.

Monsieur le Maire autoriserait-il la construction d'un immeuble collectif dans le pré qui jouxte sa résidence principale dans le lotissement du Tartaix?

Permettez nous d'en douter, mais c'est hélas ce qu'il promet à tous les bonnimontins...

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

C10

Carmen Badina « ..nous sommes propriétaires à Montbonnot depuis 2017.

On s'est installé sur Montbonnot car c'était une commune assez proche de la nature, avec pas beaucoup d'immeubles, une campagne. Même vous dans le début de la modification du PLU vous indiquez que vous allez conserver la biodiversité et vous allez tempérez les constructions, mais, depuis 2018 j'ai l'impression que le rythme des constructions a fortement augmenté sur la commune et la densité des immeubles a explosé. Du point de vue conservation de la biodiversité, je ne vois pas les efforts, car même les arbres sont abattus pour planter des panneaux photovoltaïques avec un faible rendement.

Si on regarde les modifications apportées au PLU ne sont vraiment pas dans le sens de la biodiversité ou de tempérer les constructions. Avec les 8 projets de constructions en plus de ceux déjà commencés je trouve que ça fait vraiment énorme. Ça va à l'encontre de la problématique du réchauffement climatique avec ce changement des surfaces naturelles, champs, du bois en béton et même par la fabrication du béton en lui-même

- pour protéger la biodiversité, il faut réduire tout polluant, inclus pollution sonore, lumière, automobiles - et les 8 projets vont apporter beaucoup de pollution sur la commune pas seulement pendant la phase de construction mais beaucoup après, car la nuisance sonore,

pollution du gaz d'échappement vont fortement rester et comme notre commune est déjà assez proche de l'autoroute ça ne va pas améliorer les choses.

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. Comment, avec 35 logements en plus, vous avez envisagé de désengorger les embouteillages qui se créent, ce qui amène de la pollution, des situations de tension. Comment vous avez envisagé côté Tartaix aussi le parking pour l'école, car même maintenant il n'est pas suffisant aux heures de pointe et avec 35 logements en plus ça risque de faire encore moins.

Côté bas de la route des Semaises, Pré de l'Eau, vous avez refusé l'implantation du LIDL juste en face de l'actuel projet - dû à la concurrence avec les commerces sur la commune (mais il y a un Carrefour Express qui s'ouvre Place Schuman) et aussi, à cause du trafic qui va générer - comment vous allez résoudre le problème de trafic déjà ralenti dans cette zone aux heures de pointe avec des logements en plus ? Comment allez-vous réduire l'impact sonore, la pollution par du gaz d'échappement dans cette zone qui va devenir une zone aux embouteillages - qui est déjà fortement polluée par l'autoroute qui est juste en face.

Côté Mallettes, je ne comprends pas comment peut-on envisager de construire davantage de logements dans le secteur Amphitea - Tartaix - Mallettes en sachant que ce secteur est déjà plus que dense entre les résidences Amphitea, les nouvelles constructions Allée Jean Achard (qui ne sont même pas livrés encore), les au projet Jean Achard (pas livrés encore), les logements et maisons Bas Jayet et les logements et maisons des Semaises. Pensez-vous réellement qu'il y a besoin d'implanter encore 70 logements Mallettes en plus des 35 logements cote Tartaix que vous envisagez ? Sans parler des logements additionnels route de la Doux et du projet Pre de l'Eau ?

Est-ce que vous avez envisagé l'augmentation des places en crèche, écoles, construire un collège sur le territoire de la commune ? Avec les logements en cours de construction et ceux déjà en place, il y a déjà une pénurie des places.

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 ne résultent pas du projet de modification n°2 objet de la présente enquête publique mais de l'application du PLU en vigueur**C11**

M. Aurélien BERNARD prolonge par écrit (3 pages) ses observations faites le premier décembre (voir P6)

CE : Contribution bien argumentée, intéressante, portée ici pour mémoire (cf avis CE P6)

À la suite de notre entretien lors de la séance du Mercredi 1^{er} Décembre 2021 en toute fin de matinée, je reviens vers vous par écrit au sujet de la problématique des petites parcelles de la zone UC qui ont déjà un CES > 20% et qui ont néanmoins un besoin d'extension mineur, pour répondre à l'évolution des usages de l'habitat individuel. Je sous-entends ici des extensions minimales adaptées 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-estimer les CES existant sur la zone UC. Par exemple, le secteur de la ZAC du Saint Eynard dans lequel je réside actuellement, présente pour ses petites parcelles (500 à 750m²) un CES > 20% alors que la totalité du domaine apparaît en couleur correspondant à la tranche de CES < 18%.

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

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

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

Proposition n°1 : Augmenter le CES de la zone UC à 25% pour les petites parcelles.

Cette proposition s'appuie sur une logique identique à ce qui est proposé pour la zone UCa et UCb où le CES est modulé en fonction de la surface de la parcelle (page 22 et page 23 de la

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

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

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

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

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

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



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



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

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

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

Aurélien BERNARD.

Membre du conseil Syndical ZAC du Saint Eynard

Représentant Groupe d'habitations Individuelles n°4

2. Avis des personnes publiques associées

Rappels :

- 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. ci-avant).

L'avis de l'Etat, parvenu le 25 novembre et favorable à la poursuite de la procédure, a été intégré dès réception dans le dossier (formats papier et numérique).

Avis CCI

daté du 28 octobre 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 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'émet par conséquent un avis favorable au projet de modification n°1 du PLUi.

CE : Il s'agit bien de la modification n°2 et non n° 1 suite sans doute à une erreur typographique

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 concernées »

→ La commune apportera cette précision.

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.

Compte-tenu du fait que :

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).

CE : Position de la commune ?

→ 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 <i>Justifications au titre du PADD (articles L.151-8 et 9 / R.151-9)</i>	Éléments 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 AFFECTATIO S DES SOLS, CONSTRUCTI	<u>Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites</u> Sont seules autorisées les exploitations agricoles et forestières, et les constructions et installations liées 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	<u>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 :</u> 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

Ce n'est pas un des objets initiaux de la présente procédure de Modification n°2. 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.

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

Avis de l'Etat

Daté du 25 novembre 2021 et reçu le 26 par courriel

(...) « Vous avez souhaité faire évoluer votre document d'urbanisme d'une part pour permettre la mise en œuvre de projets spécifiques et d'autre part pour prendre en compte de nouveaux besoins d'évolution du règlement écrit pour certains secteurs, issus de problématiques liées à l'instruction.

Les évolutions envisagées sont les suivantes :

- la modification de l'OAP n° 3 - Tartaix, afin d'y mener un projet de cuisine centrale en lien avec l'école du Tartaix ;
- la modification sur le secteur de l'École des Pupilles de l'Air (zone UBepa) ;
- la création d'un sous-secteur UB1 sur la Croix Verte et d'une servitude L3 spécifique pour la création de logements locatifs sociaux et en accession sociale ;
- la modification du règlement écrit pour préciser la règle de hauteur avec attique en zone UB ;
- la modification du règlement écrit pour préciser les règles d'implantation en limites avec une hauteur et un linéaire bâti restreint (zones UC, UAh et UA.A2) ;
- la modification du règlement écrit concernant les coefficients d'emprises au sol en zone UC ;

- la modification concernant plusieurs dispositions du règlement écrit pour en faciliter l'application ;
- la modification de zonage d'un secteur UC à UCa et modification de la ligne de recul au sud du centre-bourg ;
- la modification du périmètre du « secteur situé à proximité des transports en commun où s'applique une densité minimale de construction » ;
- la suppression de secteurs C 1 en zone UC ;
- le toilettage des emplacements réservés.

Au regard de l'ensemble des éléments du dossier, cette modification simplifiée n°2 appelle de ma part les remarques suivantes :

a) Notice de présentation

Concernant la modification n°3 - Tartaix, l'ER n°28 a été focalisé 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.

CE : Position de la commune ?

→ Le règlement du PLU précise : « 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, 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.

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.

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.

CE : Position de la commune ?

→ 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, 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.

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.

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, il 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.

CE : Position de la commune ?

→ 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.

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.

CE : Position de la commune ?

→ 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.

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.

CE : Position de la commune ?

→ 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.

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.

CE : Position de la commune ?

→ 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.

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.

CE : Position de la commune ?

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

En conclusion, **j'émet un avis favorable** à la poursuite de la procédure et vous invite par ailleurs à prendre en compte mes observations, ce qui contribuera à améliorer la qualité de votre document et en facilitera l'application ultérieure.

Je vous demande de bien vouloir, après l'approbation de cette modification, me transmettre le dossier, en deux exemplaires, accompagné de la délibération d'approbation, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Cet envoi devra être accompagné d'un accusé de réception en 3 exemplaires (téléchargeable sur le site de l'État en Isère).

J'attire votre attention sur l'obligation pour les collectivités, depuis le 1er janvier 2016, de numériser leurs documents d'urbanisme et leurs évolutions ultérieures et de les mettre à disposition sur un site Internet (ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique). »

Vous remerciant, vous et vos services, pour l'attention que vous voudrez bien porter à ce document, aux questions qu'il comporte et dans l'attente de vos observations et commentaires pour le jeudi 06 janvier 2022 au plus tard.

Le présent document « PV de synthèse des opérations » comprend 27 pages dont celle-ci.

Fait en deux exemplaires dont un remis ce jour

Mercredi 22 décembre 2021 à l'autorité organisatrice
de l'enquête publique

Le commissaire enquêteur M. le maire de Montbonnot Saint-Martin

Gilles DUPONT D. BONNET