

Département de l'Isère

Commune de Saint Paul de Varcès

Enquête publique

Modification du PLU

Du 4 septembre au 3 octobre 2017

Rapport d'enquête

Commissaire enquêteur : Robert MARIE

1- Généralités

1.1 Objet :

L'objet de l'enquête publique porte sur la modification n°1 du plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Paul de Varces

1.2 Désignation du Commissaire Enquêteur

Désigné par la décision du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 26 Juin 2017, notifié sous le N° E17000274/38

2- caractéristiques du projet

Elle est stipulée dans l'arrêté N° 2017-150 de GRENOBLE ALPES METROPOLE en date du 3 août 2017 :

Le projet de modification N°1 du PLU porte sur :

- La mise à jour du PLU vis à vis de la loi ALUR : suppression des COS (Coefficients d'Emprise au sol) et des surfaces minimum de terrain
- La modification de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sur la secteur du Villarey afin de mettre en œuvre ce projet de centre-bourg et en garantir la cohérence et la qualité de l'aménagement
- Des modifications du règlement : ajout de règles (zone UB) pour assurer la cohérence avec l'OAP du Villarey, clarifications rédactionnelles, ajout de règles concernant les espaces libres...
- Le toilettage des ER (Emplacements Réservés)
- La mise à jour d'annexes (délibérations u conseil métropolitain sur le taux de la taxe d'aménagement et sur le droit de préemption urbain)

3- publication et information

3.1 les permanences

Elles se sont tenues conformément à l'arrêté prescrivant l'Enquête Publique dans une salle de la mairie et n'ont pas présenté d'incidents. Le personnel de la mairie s'est avéré disponible pour l'accueil du public et la reproduction de documents.

Le dossier était disponible et facilement accessible pendant la durée de l'Enquête Publique

3.2 l'information

3.2.1 Les documents préparatoires

La commune a abondamment communiqué sur le sujet du PLU par le biais du bulletin municipal « Au cœur de Saint Paul », En particulier en 2015 par les numéros de janvier et de juillet, puis par ceux de mai 2016, et de juin 2017.

Par ailleurs une réunion publique s'est tenue le 2 juin 2017 dédiée à la « présentation de la modification du PLU et du projet »

3.2.2 Les affiches

Elles ont été placées sur les panneaux officiels ainsi qu'à des emplacements stratégiques (écoles) et leur fond jaune permettait de les rendre clairement visibles.

3.2.3 la plateforme

Est reproduit ci dessous le courriel en date du 4 septembre 2017 de la METRO indiquant les modalités d'accès :

Dans le cadre de l'enquête publique Saint-Paul-de-Varces, la Métropole prend en charge l'organisation du volet numérique de la participation.

- *La plateforme participative de la Métropole accueillera un espace de consultation et de contribution en ligne : La page est consultable via le lien ci-après :*

<http://participation.lametro.fr/project/enquete-publique-modification-ndeg1-du-plu-de-saint-paul-de-varces/presentation/presentation-et-dossier-d-enquete-publique-11>

Nous actualiseront chaque vendredi cette espace numérique de toutes les contributions déposés par mail, par courrier, ou sur le registre papier.

- *Une adresse mail dédiée a également été créée : enquete-publique-saintpauldevarces@lametro.fr*

Vous pouvez accéder à cette adresse et consulter les mails qui lui sont envoyés via le lien suivant : <https://webmail.lametro.fr/>

Nom d'utilisateur : enquete-publique-sai

Mot-de-passe : grenoble49

4 – le Procès Verbal de synthèse

Il est destiné à transférer au maître d'ouvrage les questions posées sur le dossier objet de l'enquête publique. Les réponses fournies permettent au commissaire enquêteur de donner un avis plus éclairé. Ce PV a été communiqué à la mairie et à la METRO et une réunion s'est tenue en mairie en date du 10 octobre 2017. Etaient présents :

- de la METRO : Yannick Ollivier, VPdt, Marie Pascale Maury urbaniste,
- de la mairie : Danièle Lieutaud élue, Jean Luc Benis, 1^{er} adjoint, Muriel Seux du service urbanisme

Les réponses aux questions posées par le Commissaire Enquêteur lui ont été renvoyées le 19 octobre 2017. Elles sont reprises (en typographie bleue) dans le chapitre 6 concernant l'exploitation des observations

5 – Les observations

5.1 Le registre

1 seul registre a été utilisé. Il comporte 13 observations

8 personnes sont venues pendant les permanences et ont déposé une remarque sur le registre. Elles sont numérotées en rouge sur le registre.

- N° 1 - René GAMBONNET
- N° 2 - Armand LO SARDO avec un document : pièce A
- N° 2bis- Emilie ASTOUL avec un document : pièce B
- N° 3 - Mr MARTINEZ et Mr DIAZ
- N° 4 - Roselyne UGINET
- N° 5, 6, 9 - Denis BONZY plus 2 documents
- N° 7 - Sandra CAYER-BARRIOZ
- N° 8 - Annick CAYER-BARRIOZ avec une annexe
- N° 10 - Mr et Mme ROCHAT
- N° 11 - C.PELLERIN
- N° 12 - Paulette PIRAUD

Commune de Saint Paul de Varces /Enquête publique sur la modification du PLU du 4 septembre au 3 octobre 2017/ commissaire Enquêteur : Robert MARIE

N° 13 - Valérie CAZAUX

5.2 Les courriers reçus à la mairie :

9 courriers ont été envoyés ou déposés à la mairie et annexés. Ils sont numérotés en bleu.

N° 1 - G.TETIN
 N° 2 - Philippe DUMAS
 N° 3 - Anne Claire GUELLEC
 N° 4 - Laurent PICHON
 N° 5 - M.GUICHARD
 N° 6 - Indivision GEX
 N° 7 et 8 - Denis BONZY
 N° 9 - Stéphane TONDA

5.3 la plateforme dédiée à l'Enquête Publique

5 observations ont été produites :

N° 1, 2 ,3, 4 - Denis BONZY
 N° 5 - Nicolem

5.4 les Personnes Publiques Associées

Chambre d'agriculture de l'Isère

La DDT : Service Aménagement Sud Est

Le Département de l'Isère : Direction territoriale de l'agglomération grenobloise

6 - Exploitation des observations

6.1 - l'origine des observations :

L'observation en provenance de « nicolem » sur la plateforme n'est pas prise en considération car anonyme.

La contribution de Nicole et Bruce Mc Lean, bien que n'apparaissant pas dans l'extraction de la plate forme effectuée le 3 octobre 2017, a été déposée sur la plateforme participative le 1^{er} octobre 2017 à 18:50. Elle sera prise en considération (notée C0 dans le courrier)

Enfin, il est à noter que les dépôts multiples d'une observation, à la fois sur le registre, sur la plateforme et en courrier n'augmentent aucunement la valeur de cette observation

6.2 - les thèmes des interrogations :

6.2.1- L'augmentation de la population et les conséquences sur l'école, le trafic routier, l'alimentation en eau et les nuisances induites.

Observations de Roselyne Uginet, Mr et Mme Rochat, Philippe Dumas, Laurent Pichon, Denis Bonzy

Les réponses apportées :

- Conséquences sur l'école : l'école est en capacité d'accueillir de nouvelles classes. Au minimum 2 salles sont utilisables pour accueillir de nouvelles classes dans l'école). Si besoin des extensions au bâtiment pourraient être réalisées sur le foncier existant. Concernant la cantine, une extension des capacités est possible en utilisant la salle de la médiathèque actuelle, qui se trouve en face de la salle de cantine principale, pour accueillir les nouveaux élèves. Les activités utilisant la

médiathèque seront déplacées vers la nouvelle salle polyvalente dès son ouverture au premier semestre 2019.

- Conséquences sur le trafic routier : en 2013, d'importants travaux sur les voiries communales ont été réalisés. Le trafic généré par l'opération pourra être reporté sur différentes voiries et notamment sur la route du Vercors. La voirie actuelle est en capacité d'absorber cet afflux de trafic.

- Conséquence sur l'alimentation en eau potable (sur la base d'une hypothèse d'arrivée de 750 habitants supplémentaires, soit 3000 habitants au total) : le schéma directeur de l'alimentation en eau potable a été actualisé en 2015. « Les ressources disponibles permettent de satisfaire la demande en eau potable du réseau de Saint Paul de Varces. En situation actuelle et future le bilan ressources-besoins est défini comme excédentaire ». Des travaux de rénovation du réseau, qui présente un taux de fuites très important, sont également entrepris par la Métropole depuis le transfert de la compétence Eau.

- les nuisances : le chantier générera des nuisances qui sont déjà anticipées, par la rédaction d'une charte contractuelle de chantier approuvée par le constructeur et les différentes entreprises, et un suivi du chantier et de l'application de la charte.

Avis du CE :

Les réponses apportées permettent de s'assurer que les conséquences de ce projet ont d'une part été prises en compte.

6.2.2- les nuisances liées au City park et autres activités

Observations de Henri Martinez et Charles André Diaz

Les réponses apportées :

Les usages du City Park devraient évoluer avec la proximité des nouvelles habitations. Des travaux d'aménagement sur l'équipement sont également envisagés pour réduire les nuisances.

Avis du CE :

Les nuisances soulevées par cette observation relèvent plus de mesures de police.

6.2.3 – Le corridor écologique et le « sérieux » de la prise en compte de la biodiversité en respect « sérieux » de la loi du 24 mars 2014

Remarque de Denis Bonzy

Les réponses apportées :

Le SCOT n'identifie pas de corridor écologique sur ce secteur.

50 % du projet sera laissé en pleine terre, des aménagements seront réalisés pour maintenir un corridor écologique à l'est du tènement. La biodiversité a été abordée comme un élément structurant du projet.

Avis du CE :

Le contexte géographique de la commune (parois rocheuses, espaces boisés et cultivés ouverts, développement urbain peu dense...) offre déjà de nombreux passages « écologiques ».

6.2.4 – le projet apparaît imposé et quid de sa liaison avec le projet de la municipalité précédente ?

Observations de Roselyne Uginet, Mr et Mme Rochat, Philippe Dumas

Les réponses apportées :

Le PLU en vigueur a été voté avant les dernières élections municipales. L'OAP du Villarey y figurait, ce qui explique certaines contraintes imposées sur l'OAP et le projet actuel. Les grandes orientations du projet sont cependant sensiblement différentes du projet précédent : présence d'une salle polyvalente de 1700 m² précédemment, densité diminuée, végétalisation intense, proportion plus élevée de logements individuels et intermédiaires, logement social dont une partie adaptée pour les personnes âgées, corridor écologique, trame verte, etc...

Avis du CE :

Commune de Saint Paul de Varces /Enquête publique sur la modification du PLU du 4 septembre au 3 octobre 2017/ commissaire Enquêteur : Robert MARIE

Il n'est pas dans les attributions du CE de prendre en compte les considérations politiques.

6.2.5 – La non accessibilité désinformations.

Remarque de Denis Bonzy

Les réponses apportées :

Les documents composant le dossier d'enquête publique étaient accessibles sur la plateforme participative de la Métropole via la procédure de téléchargement. Toutefois, il s'est avéré que les plans en format JPG n'étaient accessibles qu'en téléchargement et pas en lecture directe. Face à cette difficulté, la Métropole a immédiatement réagi pour satisfaire cette demande et améliorer la rapidité d'accès en mettant sur le site les documents graphiques en format PDF, en plus des fichiers originaux en jpg.

L'ensemble des documents a été mis en ligne dès le début de l'enquête publique. Les documents qui apparaissent comme mis en ligne plus tardivement ne sont que les doubles en PDF des documents déjà présents.

Avis du CE :

La dématérialisation du dossier s'est correctement déroulée et les quelques difficultés inhérentes à cette méthode ont été rapidement corrigées.

6.2.6 - Demande d'examen de pièces concernant un contentieux antérieur C7

Remarque de Denis Bonzy

Réponse du CE :

Remarque hors de l'objet de l'enquête publique et par ailleurs il n'est pas dans les attributions du Commissaire Enquêteur d'interférer dans les contentieux

6.2.7 - commercialisation jugée prématurée par le promoteur

Remarque de Denis Bonzy

Les réponses apportées :

Une consultation ouverte et transparente a été lancée en début d'année 2017. Sur 8 candidatures, 3 ont été retenues lors d'un premier jury, puis un projet lauréat (Gilles TRIGNAT Résidences) a été sélectionné lors d'un deuxième jury, le 13 juin 2017, sur la base de critères connus et objectifs.

Le compromis de vente est prévu pour décembre 2017, mais rien n'empêche Gilles TRIGNAT résidences de communiquer sur cette opération et de faire une première évaluation de la demande sur ce projet.

6.2.8 - Certains documents détenus par la METRO n'ont pas été pris en compte pour l'Emplacement Réservé n°13 (réservoir des Mallets)

Observations de Annick Cayer-Barrioz et Denis Bonzy

Réponse du CE :

Renseignements pris, il y a effectivement un litige sur la propriété de la parcelle sur laquelle se trouve le réservoir, suite au basculement du cadastre napoléonien vers le cadastre actuel, dans les années 70. C'est un problème d'emprise à vérifier par la METRO pour apporter une modification si besoin, en espérant que cette situation trouve une conclusion avant l'élaboration des PLUI.

Cependant il s'avère nécessaire de maintenir l'emplacement réservé n° 13, correspondant à un réservoir d'eau, dans le PLU.

6.2.9 - Fondements juridiques ?,Et pourquoi ne pas attendre des documents ultérieurs pour mettre le PLU en conformité ?

Observations de Denis Bonzy

Les réponses apportées :

L'objectif est que les PLU des communes de la METRO soient délivrés des diverses procédures en cours de manière à aborder de manière homogène et cohérente la procédure des PLUI

Avis du CE :

La METRO souhaite, à juste titre, qu'avant de commencer l'élaboration des PLUI (I = Intercommunaux), l'ensemble des PLU soient arrêtés de manière à s'appuyer sur des documents homogènes réglementairement.

6.2.10 - Pourquoi un toilettage des ER (Emplacements Réservés) alors que le projet est principalement celui du Villarey ?

Remarque de Denis Bonzy

Les réponses apportées :

Les emplacements réservés ont été toilettés (suppression et création d'ER) en fonction des projets en cours. Par ailleurs une modification de PLU peut porter sur plusieurs thématiques.

6.2.11 - Demande de modification du règlement pour introduire possibilité de logements participatifs et alternatifs, ce que permet la loi ALUR

Observation de Anne Claire Guellec

Les réponses apportées :

Le règlement du PLU n'interdit pas la construction de logement participatif. En ce qui concerne l'habitat alternatif, l'implantation d'une yourte, par exemple, sur le terrain d'un particulier n'est pas considérée comme du caravaning et, de ce fait, est autorisé.

Le règlement du PLU distingue 9 catégories de destinations qui peuvent conduire à des règles différenciées ; parmi ces 9 destinations, il y a l'habitat qui inclut, sans qu'il soit nécessaire de le préciser, l'habitat participatif, la yourte etc.

6.2.12 - Aucune règle n'apparaît concernant l'implantation des bâtiments

Observation de Anne Claire Guellec

Les réponses apportées :

Les règles concernant l'implantation des bâtiments apparaissent dans le règlement du PLU (zone Ub, articles 6 à 10). L'OAP ne comporte pas de plan de masse intentionnellement car les projets doivent rentrer dans un rapport de compatibilité avec celle-ci et seules les grandes orientations, les objectifs et les principes de circulation sont mentionnés.

6.2.13 - Une nouvelle carte des aléas a été présentée avec des contraintes plus fortes que la précédente. Pourquoi ne pas attendre pour tout remettre à plat dans un PLU complet ?

Observation de Mr Guichard, C.Pellerin et de nombreuses questions

C'est une observation qui ne concerne pas l'objet de l'Enquête Publique. Cependant ces observations nécessitent une réponse dont une partie est contenue dans la remarque 6.2.9. Par ailleurs, d'un point de vue réglementaire, la nouvelle carte des aléas prend effet par le biais de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme, en attendant d'être intégrée dans le futur PLUI.

6.2.14 - contestation de la largeur de la zone non constructible au lotissement « le Charbonnier »

Observation de Mr Guichard

Réponse du CE :

Observation hors de l'objet de l'Enquête Publique mais une réponse peut être apportée : C'est la mesure la plus défavorable qui s'applique donc 20m dans ce cas

6.2.15 - Demandes de modifs du zonage PLU,

Observations de Armand Lo Sardo, Emilie Astoul, Paulette Piraus, Stéphane Tonda, Philippe Dumas, Indivision Gex,

Réponse du CE :

Ces demandes sont hors de l'objet de l'Enquête Publique. Cependant force est de constater qu'une confusion s'est installée entre l'objet de l'Enquête Publique, c'est à dire modifications des OAP, des ER etc et la modification du PLU, confusion entretenue par l'intitulé du dossier et de celui de la plateforme participative qui manquaient de précisions.

Ainsi des demandes concernant des passages de certaines parcelles ou partie de parcelles en zone constructible, ont été émises, au vu des documents présents dans le dossier.

6.3 - Observations du Commissaire enquêteur:

6.3.1 – Le dossier et en particulier la note de présentation répondent plus à un respect des normes et procédures qu'à un réel souci d'information du public. L'enquête se doit d'être non seulement informative et précise mais aussi d'offrir un aspect pédagogique donnant ainsi l'occasion d'expliquer le plus clairement possible les conséquences des lois et règlements parfois peu compréhensibles pour les non professionnels.

Ainsi il est souhaitable que les sigles utilisés soient expliqués soit dans le texte soit dans un glossaire. De même l'indication des références à des documents extérieurs au dossier mériterait de figurer (ex page 11) ainsi que des légendes de schéma exhaustives (périmètre de l'OAP notamment).

La réponse apportée :

La note de présentation sera corrigée en ce sens.

6.3.2 – L'indication page 16 sur le schéma « zone de rétention des eaux » nécessite des précisions, surtout dans un contexte où les aléas naturels sont particulièrement contraignants.

La réponse apportée :

La note de présentation sera corrigée en ce sens. Le terme « zone » de rétention sera remplacé par « bassin » de rétention.

Avis du CE :

A noter que le changement de vocabulaire n'est pas anodin et recouvre le fait qu'on passe d'une « zone de rétention » sans caractéristiques techniques, à un « bassin de rétention » qui est un ouvrage défini nécessitant une étude et des contraintes techniques à prendre en compte.

6.3.3 – Une partie Sud Est de la parcelle AO 149 a été maintenue dans le périmètre de l'OAP, alors que l'emplacement réservé n°11 qui s'y trouvait a été supprimé. Avec la suppression de l'ER 11, la parcelle AO 149 n'a plus à être maintenue dans l'OAP. Par ailleurs, le périmètre de l'OAP incluait à tort le cheminement piéton vers l'église. Il s'en suit une contradiction entre le document graphique et le schéma de l'OAP, qu'il est nécessaire de rectifier.

Les réponses apportées :

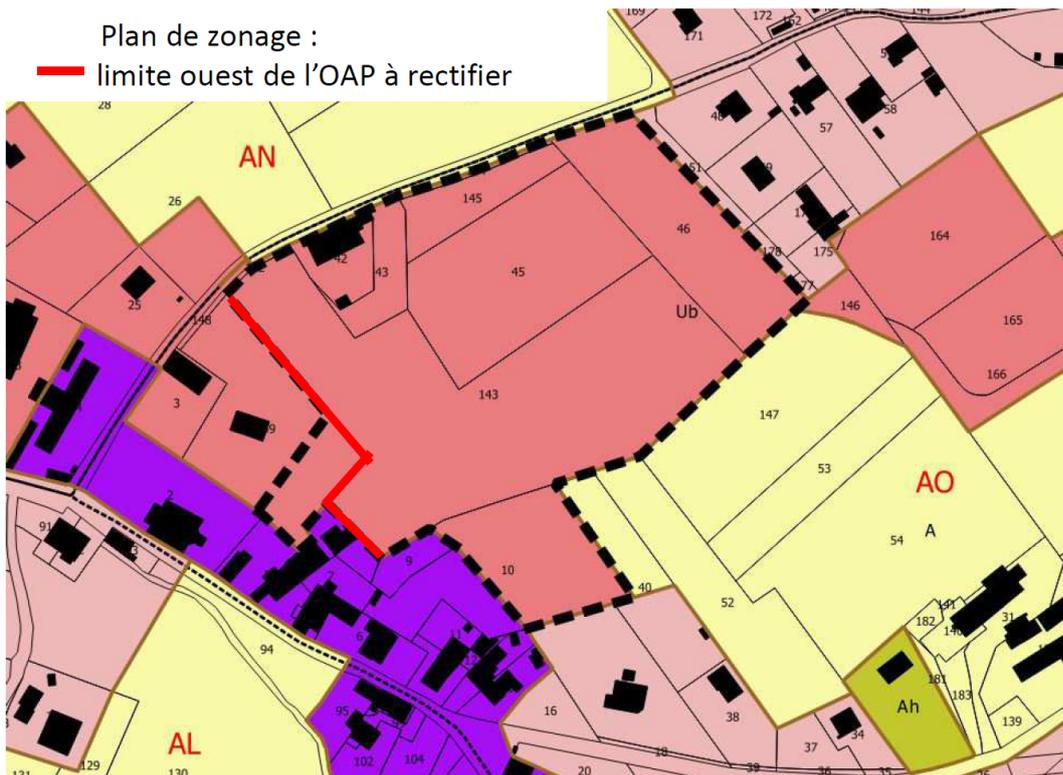
Les surfaces du tènement de l'OAP décrites dans la note de présentation de la modification du PLU et dans l'OAP ne comprennent pas cette partie de la parcelle AO 149. Pour mettre en cohérence les documents graphiques, la note de présentation et l'OAP, il est souhaitable :

- de rectifier le tracé de l'OAP (page 13 de la note de présentation) et d'enlever la partie de la parcelle AO 149 qui était précédemment incluse dans ce périmètre.
- De rectifier le périmètre de l'OAP sur le schéma de l'OAP, en enlevant la partie qui englobe le chemin piéton vers la mairie (documents graphiques).

Ces erreurs seront corrigées (cf schéma ci-après).

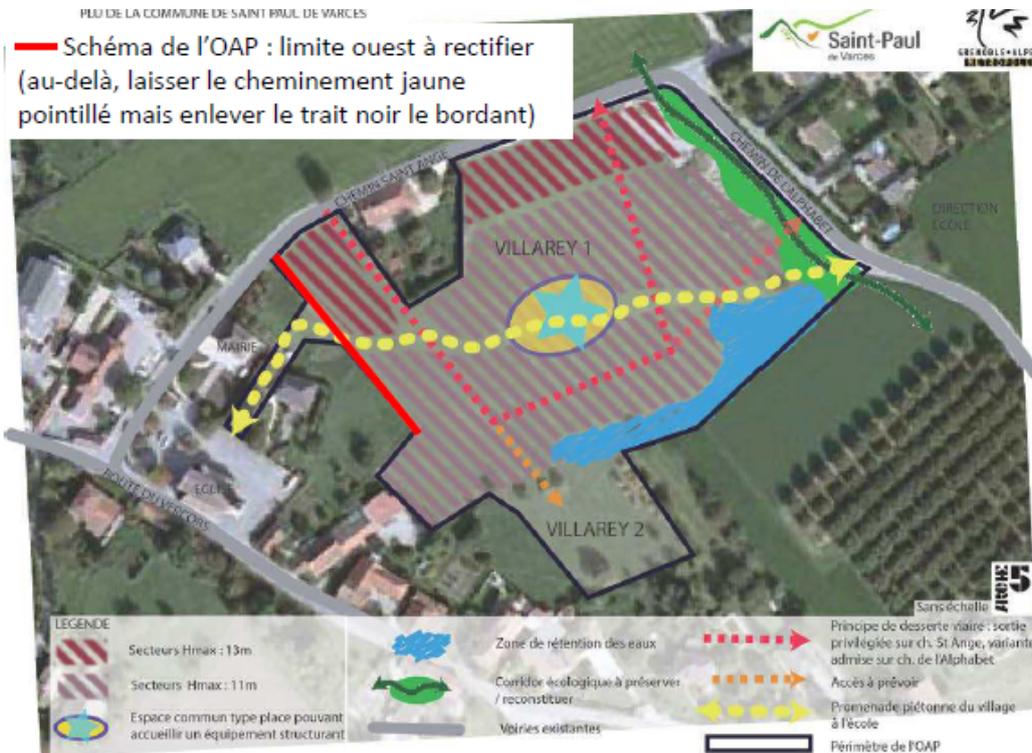
Plan de zonage :

— limite ouest de l'OAP à rectifier



PLU DE LA COMMUNE DE SAINT PAUL DE VARCES

— Schéma de l'OAP : limite ouest à rectifier (au-delà, laisser le cheminement jaune pointillé mais enlever le trait noir le bordant)



6.3 - Avis des personnes publiques associées

6.3.1 – la chambre d’Agriculture de l’Isère demande de mobiliser la capacité maximale de l’OAP en terme de logement ainsi que le respect des parcelles agricoles lors du tracé des emplacements réservés aux cheminements doux

6.3.2 – Le département de l’Isère par sa Direction territoriale de l’agglomération grenobloise n’a pas d’observations

6.3.3 – La DDT constate un manque de cohérence et de clarté dans la note de présentation notamment *sur les données chiffrées, et en particulier le nombre de logements : 67, 80 ou 111 ?*

Réponses apportées :

La DDT a refait un calcul de la densité par rapport aux chiffres de la note de présentation. Dans celle-ci, le calcul a été fait avec l’exemple d’un projet comportant 67 logements. Mais ceci n’est qu’un exemple et ne remet pas en cause l’OAP puisque celle-ci prévoit entre 65 et 80 logements.

Le nombre de 80 logements est cité p. 11 de la note de présentation. Suite à la consultation qui a eu lieu en juin 2017, et le choix de Gilles TRIGNAT Résidences pour un projet de 80 logements, la note a apporté cette précision, pour montrer la compatibilité du projet avec le PLH qui prévoit 75 logements sur le Villarey.

Avis du CE :

Ces précisions apportées auraient gagnées à être intégrées dans la note de présentation pour rendre le projet plus lisible et plus compréhensible.

Elle constate également un manque de définition, de localisation et de caractéristiques des servitudes et des voies et ouvrages publics.

Les Réponses apportées :

Les emplacements réservés figurent sur le plan de zonage. L’ER n° 21 est prévu pour la desserte piétonne de l’OAP, en direction de la mairie.

L’OAP ne comporte pas de servitudes et d’emplacements réservés intentionnellement car les projets doivent rentrer dans un rapport de compatibilité avec celle-ci. Néanmoins, le principe de desserte viaire, les accès, les chemins piétons, l’emprise du corridor écologique à maintenir, un bassin de rétention des eaux, un espace destiné à accueillir un équipement public sont mentionnés. Ceci permet d’avoir une meilleure adaptation aux contraintes du site pour les aménageurs et une pluralité de propositions.

Avis du CE :

La demande delà DDT s’appuie sur des dispositions réglementaires qu’il était possible de mettre en place. Cependant le projet, au sens plan masse, n’est pas finalisé et une certaine souplesse permet une meilleure adaptation.

Elle demande également de s’assurer réglementairement de la réalisation des 20% de logements sociaux

La réponse apportée :

Le règlement de la zone Ub, dans son article 2, prévoit que les constructions à usage d’habitation ne sont autorisées dans le secteur de l’OAP Villarey 1 qu’à la condition de comporter 20 % de logements sociaux.

Avis du CE :

Il serait souhaitable que les articles R151-37 et R151-38 du Code de l’Urbanisme soient utilisés pour garantir et s’assurer réglementairement que les 20% de logements sociaux soient réellement réalisés.

7 – Conclusions motivées

La commune de Saint Paul de Varces est dotée d'un PLU approuvé le 27 février 2014, juste avant le passage de la loi ALUR sur la suppression des COS et la taille minimale des terrains.

Ainsi les mises en œuvre du PLU et de la loi ALUR ont nécessité des modifications sur le document d'urbanisme qui sont dans le cas présent :

- Mettre à jour le règlement du PLU vis à vis des réglementations nationales : suppression du COS et de la surface minimum (art 157 de la loi ALUR et art L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme) et réintroduction de nouvelles règles permettant le contrôle de la densification en cohérence avec les objectifs du SCOT
- Rédiger une nouvelle rédaction du règlement
- Intégrer le projet du centre-bourg sur le site du Villarey
- Effectuer un toilettage des emplacements réservés

La procédure suivie est celle d'une modification n°1 du PLU

Le projet est un projet cohérent et permet une urbanisation renforçant le centre du village. Il autorise ainsi l'arrivée de nouveaux habitants en évitant un mitage préjudiciable à l'ambiance village de cette commune.

Les contraintes générées par ce projet ont été prises en compte dans le dossier que ce soit dans sa rédaction ou dans les réponses fournies.

Néanmoins j'émet des réserves sur le fond rédactionnel, et la présentation du dossier ainsi que sur certains points précisés ci après :

En conclusion, je suis favorable à la modification N°1 de la commune de Saint Paul de Varces, avec les réserves suivantes :

- **Modifier graphiquement le tracé de l'OAP**
- **Intégrer dans le règlement la possibilité de garantir la construction de 20% de logements sociaux**
- **Rédiger la note de présentation de manière plus compréhensible pour le public et clarifier les données chiffrées**