

Département de L'ISÈRE

COMMUNE de SAINT SAUVEUR

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 11 janvier 2017 au 10 février 2017

E 16000360/38

RÉVISION PLAN LOCAL D'URBANISME

CONCLUSIONS

**Commissaire enquêteur
Véronique BARNIER**

Le président du Tribunal administratif de Grenoble a désigné par décision E16000360/38 Mme Véronique Barnier comme commissaire enquêteur titulaire en vue de procéder à l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Sauveur.

La commune est soumise actuellement au PLU approuvé en février 2011. Une procédure de révision a été engagée par délibération du 26 mai 2015.

M. le Maire a prescrit par arrêté n° 2016-091 du 16 décembre 2016 l'ouverture de cette enquête publique sur le projet de révision du PLU.

L'enquête a eu lieu du 11 janvier 2017 au 10 février 2017, soit 31 jours consécutifs pendant lesquels le dossier d'enquête a été à la disposition du public, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux heures d'ouvertures de la mairie et consigner éventuellement ses observations sur le registre ou les adresser par courrier ou par mail au commissaire au siège de l'enquête.

Le public a pu ainsi s'exprimer et formuler ses observations : 41 observations et 24 personnes reçues aux trois permanences font état d'une relative bonne mobilisation du public à l'échelle de la commune. L'enquête s'est déroulée dans un climat serein, témoignant d'un consensus autour des choix effectués par la collectivité.

L'accueil du public a été bien organisé, ce qui a permis la participation du public dans de bonnes conditions.

La diffusion des informations relatives à l'enquête publique via le site internet de la commune (transmettant également le dossier du PLU) ainsi que par un feuillet distribué dans les boîtes aux lettres avant le début de l'enquête, a contribué à une meilleure et plus large information du public que la seule publicité réglementaire.

Le dossier mis à l'enquête est réglementairement complet. Cependant, dans sa forme, le rapport de présentation comporte des maladresses qui nuisent parfois fortement à sa bonne compréhension, mais qui pourront être facilement corrigées avec une relecture attentive (voir chapitre V du rapport du commissaire enquêteur).

Après avoir analysé les pièces du dossier, visité les lieux à plusieurs reprises, vérifié la régularité de la procédure, reçu et entendu le public et les représentants de la collectivité, examiné et répondu aux observations, entendu à plusieurs reprises avant, pendant et en fin d'enquête les représentants de la collectivité,

Après avoir rappelé le contexte du projet

La commune de Saint Sauveur est une commune de 2058 habitants, située en rive droite dans la plaine alluviale de l'Isère, et contiguë avec la ville de Saint Marcelin par son quartier historique de la Tronche et la Zone d'activités économiques de La Maladière. Commune rurale avec une agriculture dynamique centrée sur la nuciculture, c'est aussi une commune résidentielle pavillonnaire, sous l'influence de la commune voisine.

Le PLU actuel de 2011 est dépassé au regard des objectifs du Grenelle 2, de la loi Alur et des orientations du SCOT de la Région Urbaine de Grenoble, de lutte contre l'étalement urbain, d'économie d'espace et de développement durable.

D'où la volonté de la commune d'identifier, par cette révision, des objectifs en termes de préservation des espaces agricoles, de maîtrise des espaces fonciers stratégiques et d'affirmation d'une centralité actuellement peu lisible.

Le commissaire enquêteur établit les conclusions personnelles et motivées suivantes :

En ce qui concerne les avis des personnes publiques associées ou consultées :

Les personnes publiques associées ont émis un avis favorable avec cependant des réserves. Elles portent essentiellement sur des demandes de modifications relatives à la prise en charge des risques naturels dans le règlement, à une mauvaise application des prescriptions de la loi LAAF sur le bâti en zone

naturelle et agricole, et sur l'organisation commerciale. AREA et RTE ont également préconisé des prescriptions spécifiques, exigées par l'activité autoroutière et les ouvrages publics de transport électrique.

Dans son mémoire en réponse, la commune a répondu favorablement à l'ensemble des réserves, (sauf à certaines émises par la Chambre d'agriculture, voir chapitre III du rapport) sans apporter de précisions sur les modalités. Les modifications apportées ne remettent pas en question l'économie du projet.

Le commissaire enquêteur estime que les réponses à l'avis du SCOT sur l'affichage des principes d'urbanisation (limites à l'urbanisation) et sur les logements sociaux ne sont pas satisfaisantes. Le rapport de présentation devra être complété pour mieux justifier comment la commune va participer à la production de logements sociaux.

En ce qui concerne les demandes des particuliers

Elles portent essentiellement sur des requêtes d'intérêt personnel.

Aucune demande n'est recevable, pour non compatibilité avec les objectifs du PADD, et du SCOT en matière de lutte contre l'étalement urbain et de protection des espaces agricoles et naturels. Il s'agit souvent de demande de reclassement en zone constructible de parcelles situées dans la plaine agricole classées actuellement en zone Ne ou Nh.

En dépit des faiblesses

- un rapport de présentation qui pêche dans son aspect rédactionnel
- une analyse de la consommation des espaces qui devra être clarifiée
- l'absence d'affichage clair des limites stratégiques et de principe à long terme du SCOT, ainsi que de l'espace préférentiel de développement
- une réglementation des possibilités d'extension des bâtiments existants en zones agricole et naturelle à revoir, afin d'assurer une réelle maîtrise de la constructibilité dans ces espaces,
- un nombre important de bâtiments susceptibles de changer de destination dans la plaine agricole (40) qui devront être mieux justifiés quant à leur impact sur l'environnement
- des objectifs en termes de logements sociaux non affirmés, dans l'attente de la finalisation du PLH
- une incertitude quant au dimensionnement réel de l'offre foncière destinée aux activités économiques (possibilités d'extension de la Zone d'Activités Economiques de La Maladière), malgré les 4 ha alloués par la CCPSM, le document de gestion communautaire qui devra intégrer cette offre n'étant pas encore produit
- des difficultés à définir des dispositions relatives à l'organisation commerciale réalistes afin de redistribuer les commerces de proximité, actuellement tous localisés dans la ZAE,
- un plan de zonage qui va être amené à évoluer par le reclassement des zones Ni et Ne, d'une superficie non négligeable, en zone U, (voir avis de la CDEPENAF), diminuant d'autant la superficie des espaces naturels sur le territoire de la commune dans un contexte d'équilibre fragile entre les zones naturelles et les autres zones (agricoles et urbaines)

Mais en raison des points forts

- un rapport de présentation qui inclut des analyses cartographiques précises, détaillées et bien exploitées, des milieux naturel et anthropisé, permettant de visualiser les impacts du projet de PLU sur l'environnement
- une prise en compte de principe par la commune des réserves émises par les personnes publiques associées dans son mémoire en réponse
- une concertation préalable qui a permis pendant l'élaboration du projet d'apporter une bonne information à la population avec des explications sur les choix effectués à chaque étape du processus et d'apporter des réponses aux requêtes particulières
- une restitution de 41 ha d'espaces exploités pour l'agriculture,
- un effort de réduction des surfaces constructibles à 11,5 ha pour 135 logements à l'échelle du PLU, dont 10,1 ha dans les dents creuses et les unités foncières mobilisables participant ainsi prioritairement au renouvellement urbain,

- une bonne compatibilité avec les objectifs du SCOT en termes de consommation foncière et de production de logements,
- un projet urbain qui recentre le développement sur les deux principaux pôles de vie de la commune (mairie et école) et freine le mitage de la plaine agricole
- des OAP qui traduisent la volonté d'infléchir la production de logements actuellement tournée vers le logement individuel, vers le logement intermédiaire avec des formes bâties diversifiées, compactes et desservies par des modes doux
- une zone d'activités économique intégrée à la réflexion intercommunale et dont le développement est actuellement circonscrit aux espaces vacants, évitant une extension déraisonnée sur les espaces agricoles
- l'encadrement du développement des unités foncières de taille importante non construites, espaces stratégiques dans l'enveloppe urbaine,
- une densification des zones urbaines sur ces espaces stratégiques par des règles imposant une densité minimale tout en maintenant sur les autres secteurs une qualité du tissu urbain en cohérence avec l'existant (règles d'implantation, emprise au sol, pourcentage d'espaces verts...)
- la finalisation du réseau mode doux existant par des emplacements réservés qui devrait permettre d'infléchir les pratiques de déplacement de proximité et de réduire l'usage de la voiture,
- une bonne prise en compte du paysage par des mesures de protection et de mise en valeur (identification dans le PADD de perspectives visuelles remarquables, amélioration de la qualité des entrées de ville dont celle de la ZAE, et zonage Ap secteur protégé au titre de la qualité paysagère)
- la protection de la biodiversité et le maintien de la continuité écologique par un règlement adapté (zone humide, ZNIEFF, trame verte et bleue) traduisant le respect des exigences environnementales

Le commissaire enquêteur émet **un avis favorable** au projet de révision du PLU de la commune de Saint Sauveur assorti de 3 réserves et de 3 recommandations :

Réserves

- 1 – classer en Ap la parcelle pastillée en A au hameau du Coupier par logique du zonage
- 2 – identifier les bâtiments agricoles, ainsi que les bâtiments d'élevage sur le plan de zonage et leur périmètre de réciprocité
- 3 – prendre en compte dans le document graphique la bande de 100m d'inconstructibilité autour de l'autoroute

Recommandations

- 1 – reprendre le rapport de présentation dans sa forme selon l'analyse faite dans le chapitre V du rapport du commissaire enquêteur, notamment reprendre l'analyse de la consommation de l'espace et de la capacité constructible
- 2 – définir les possibilités d'extension des bâtiments existant en zone A et N, ainsi que les conditions de changement de destination, afin d'assurer une réelle maîtrise de la constructibilité en milieu agricole et naturel
- 3 – compléter le rapport de présentation sur la compatibilité du PLU avec les objectifs du SCOT en termes de logements sociaux et rendre lisible les limites stratégiques d'urbanisation (carte DOO)

Fait à Grenoble
Le 11 mars 2017

Le commissaire enquêteur

Véronique BARNIER