

# COMMUNE DE SAINT NAZAIRE LES EYMES (Isère)

## PLAN LOCAL D'URBANISME



Enquête publique du 21 Octobre au 22 Novembre 2019

## CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR Sur le PLU (Avis motivé)

Ces conclusions sont indissociables du document séparé  
Intitulé Rapport du commissaire enquêteur et de ses annexes



Commissaire enquêteur : Hervé GIRARD

## SOMMAIRE

1. Méthodologie.....	5
2. BILAN.....	8
2.1. AVANTAGES.....	8
2.2. INCONVÉNIENTS.....	8
2.3. Analyse par thématique.....	10
3. AVIS MOTIVÉ.....	13
3.1. RESERVES.....	13
3.1.1. OAP des RIVOULETS et des EYMES.....	13
3.1.2. Zone des MIRIBELLES.....	13
3.1.3. Nombre de places de stationnement par logement.....	13
3.1.4. Classement EBC.....	14
3.2. RECOMMANDATIONS.....	15



## 1. Méthodologie

Le commissaire enquêteur (CE) a été nommée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble par décision en date du 16 Juillet 2019 pour conduire l'enquête publique unique numéro E19000225/38 concernant le Plan Local d'Urbanisme communal de la Commune de Saint-Nazaire-les-Eymes.

Concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme communal (PLU) :

Après m'être assuré du type d'enquête proposée, du territoire concerné, de mon indépendance par rapport au projet et après avoir jugé de l'absence d'intérêts directs ou indirects que j'aurais pu avoir avec le maître d'ouvrage, j'ai accepté la mission de Commissaire enquêteur afin de conduire cette enquête.

Après avoir concrétisé cette acceptation par la signature d'une attestation sur l'honneur transmise à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble,

Après avoir, le 10 septembre 2019 au cours d'une première réunion, rencontré Madame FLAMAND, Maire de la commune, Madame HENOFF adjointe à l'urbanisme et Madame Moyet, Directrice Générale des Services et coordinatrice en charge du PLU à la commune afin d'évoquer avec elles l'organisation de l'enquête, et arrêter les modalités d'organisation de celle-ci, à savoir :

- période de l'enquête : du 21 octobre au 22 novembre 2019 ;
- date de remise du PV de synthèse des contributions du public : 26 novembre ;
- date de réception du mémoire en réponse : 3 décembre ;
- date de remise du rapport d'enquête et de ses conclusions : 18 décembre au plus tard,

Après avoir appris au cours de cette même réunion que le dossier zonage eau et assainissement n'était pas encore disponible à cette date, après avoir, au cours de cette même réunion, pris possession du dossier PLU et commencé l'étude dossier de 731 pages accompagnées de 14 cartes ou plans,

Après avoir, au cours de cette même réunion déterminé les dates et horaires des 5 permanences qui ont été tenues en Mairie,

Après avoir pris connaissance de l'arrêté municipal d'enquête publique signé le 23 septembre 2019 par Madame FLAMAND, Maire de la commune,

Après avoir, le 2 octobre 2019, envoyé à la commune une liste de questions complémentaires suite à notre rencontre du 10 septembre,

Après avoir, les 23 septembre 2019 et 2 octobre 2019, échangé par mail avec la société RTE pour deux lignes de 63 kVA qui passe sur le périmètre de la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes et les contraintes associées,

Après avoir, les 23 et 24/09/2019, échangé par mail avec la société du Pipe-line Méditerranée-Rhône (SPMR) pour évoquer le tracé du pipe-line de produits pétroliers dont une bande SUP1 se situe sur le territoire de la commune et les contraintes associées,

Après avoir, les 21-22 et 23/10/2019 échangé avec le Scot pour discuter de la compatibilité du PLU de la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes avec le SCoT,

Après avoir échangé par mail avec APRR le 23/09/2019 pour évoquer les incidences éventuelles sur le PLU du passage de l'autoroute A41 sur le territoire communal,

Après avoir échangé par mail avec GRT GAZ les 19 et 23/09/2019 sur le passage en limite communale d'une canalisation de gaz et ses contraintes éventuelles sur le PLU,

Après avoir vérifié la publication dans la presse (Le Dauphiné Libéré et Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné) des avis de mise à l'enquête publique au moins 15 jours avant le début de l'enquête puis dans les 8 jours suivant son ouverture,

Après avoir, le 18 octobre 2019, paraphé les pièces du dossier PLU qui seraient mises à disposition du public à la Mairie ainsi que le registre d'enquête,

Après avoir, le 18 octobre 2019, échangé lors d'une réunion sur les réponses apportées aux questions qui avaient été transmises au Maître d'Ouvrage,

Après avoir, le 24/10/2019, visité l'ensemble des OAP prévues, en présence de Madame HENOFF, adjointe à l'urbanisme de la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes, accompagné d'un employé des services techniques, ainsi que des puits de captage et réservoirs présents sur la commune

Après avoir tenu les 5 permanences prévues au cours desquelles nous avons reçu les personnes venues s'informer, poser des questions, exprimer leurs avis, opinions et points de vue sur le projet de PLU,

Après avoir en fin d'enquête le 22 novembre 2019, clos le registre d'enquête papier avec Madame HENOFF, adjointe à l'urbanisme,

Après avoir pris en compte les contributions faites par le public reçues par mail et mises à la disposition pendant toute la durée de l'enquête,

Après, avoir étudié avec attention le contenu du dossier, pris en compte les premières réponses faites à mes questions et demandes de précisions à la commune,

Après avoir pris en compte puis analysées les **24 contributions** qui ont été portées sur le registre papier, **12 reçues par courrier simple**, **6 reçues en recommandé** et **37 reçues par mail** (incluant celle de France Nature Environnement), sous forme :

- Verbales (retranscrites sur le registre papier d'enquête par le commissaire enquêteur),
- Ecrites par le contributeur sur le registre papier, par courrier ou par mail (avec ou sans annexes).

et avoir pour certaines d'entre elles répondu à la nécessité d'une ultime visite de terrain,

Après avoir pris en compte les avis des Personnes Publiques Associées (PPA),

Après avoir, le 26 octobre 2019, soit dans les huit jours suivant la fin de l'enquête, remis en mains propres au Maître d'ouvrage (Madame Flamand, Maire de la commune, Madame Henoff adjointe à l'urbanisme et Madame Moye Directrice adjointe des Services ) le procès-verbal de synthèse des observations faites par le public augmenté de mes questions de commissaire enquêteur, l'engageant conformément au contenu de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, à me transmettre sous quinzaine au plus tard, un mémoire en réponse contenant ses éventuelles observations,

Après avoir reçu le 3 décembre 2019 de la commune, en réponse à mon PV de synthèse un mémoire de réponses à mes questions,

J'ai procédé à l'étude de tous les éléments alors en ma possession concernant le dossier de projet de PLU, à l'issue de quoi je dresse ci-après le bilan (avantages et inconvénients relatifs à la réalisation du projet), puis expose finalement mes conclusions en donnant un avis motivé.

## 2. BILAN

### 2.1. AVANTAGES

Le projet a pour objectif d'apporter une cohérence dans l'organisation et l'évolution des documents d'urbanisme existant dans la commune en compatibilité avec les documents d'urbanisme de niveau supérieur,

Le projet a fait l'objet d'une solide démarche de concertation avec le public, entreprise longtemps en amont de la mise à l'enquête publique,

Le projet est l'occasion d'établir un diagnostic de la situation sur l'ensemble de son territoire et de mettre en évidence les points à traiter en urgence tels par exemple la circulation, la sauvegarde de la biodiversité, réaffirmer la trame verte et bleue

Le projet a été l'occasion d'amorcer des changements dans les habitudes de traitement de l'évolution de la commune et en particulier dans le domaine de l'urbanisation,

Le projet tend à limiter l'artificialisation des sols en réduisant fortement les surfaces des zones précédemment dévolues au développement de l'urbanisation,

Le projet tend à travers son règlement écrit, à fixer des règles visant à initier des changements dans les habitudes,

Le projet prétend vouloir sauvegarder, voire développer et favoriser le développement des activités économiques et des emplois dans la commune

### 2.2. INCONVÉNIENTS

Le projet semble avoir du mal à matérialiser la rupture avec les pratiques et habitudes antérieures, par exemple dans le domaine des réglementations énergétiques, du nombre de places de stationnement,

La maîtrise de l'urbanisation des surfaces agricoles est essentiellement due à un doublement du nombre de logements construits sur la même surface et non une diminution de la surface consommée,

Le règlement écrit n'est pas suffisamment incitatif au regard du changement climatique, aucun objectif quantitatif en termes de consommations énergétique des nouveaux bâtiments et aucune exemplarité en la matière des futurs bâtiments communaux,

Le projet ne prévoit pas de mesures incitatives, voire contraignantes, concernant les économies d'énergie et la limitation d'émission de gaz à effet de serre,

L'absence de carte d'aléa reprenant les différents risques naturels par niveau d'intensité rend difficile l'appréhension des secteurs impactés ainsi que les conditions limitatives qui y sont liées ; la carte du PPRN est trop imprécise sur ce point.

Certains choix d'implantation d'OAP mettent en évidence des contraintes de voisinage, de sécurisation des circulation, de développement des modes doux qui ne semblent pas avoir été anticipées bien que la commune précise que ces points seront étudiés en amont des opérations d'aménagement

Un manque de concertation est apparu au cours de l'enquête concernant les propriétaires de terrains riverains des OAP des RIVOULETS et dans une moindre mesure celle des EYMES,

Aucun élément relatif à la densité du trafic automobile existant et à venir ne figure dans le dossier ce qui me semble un oubli important qui aurait permis de rassurer nombre de contributeurs,

La présentation des OAP n'indique pas la densité des constructions qui y seront implantées, obligeant à chercher l'information dans un autre document,

La justification du choix de la réserve foncière des Miribelles pour un futur développement économique, même si cette zone reste inconstructible dans ce projet de PLU, nécessitant une nouvelle révision du PLU lors de son urbanisation, n'est pas clairement établie et la seule affirmation indiquant que la surface de la zone a été fortement diminuée et que cet espace déjà présent lors du précédent PLU correspond à une demande du SCoT et de la communauté de communes, en raison de la nécessité de nouvelles surfaces de développement économique est en opposition avec la nécessité affichée par le SCoT de préservation des zones humides et de la biodiversité tout en étant située en zone de PPRI

La compensation ne devrait même pas être évoquée tant cette réserve foncière paraît inappropriée.

## 2.3. Analyse par thématique

### Chapitre 1 : Le cadre de vie général

Cette notion est détaillée dans la composition urbaine et architecturale des OAP avec une prise en compte de la qualité paysagère des abords, de la densité urbaine conjointement à une diversité d'habitat. La préservation des cônes de vue est également un élément important du PLU.

Bien que le développement des modes doux soit un élément important dans les objectifs du PADD et dans les orientations des OAP, la présence de la voiture reste prépondérante avec des voies structurantes requalifiées en voies de desserte, mais qui deviendront vraisemblablement très rapidement structurantes compte tenu de leur positionnement dans le tissu urbain. Par ailleurs, le nombre de places de stationnement imposé (2 par logement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de SDP et 3 au-delà de 50 m<sup>2</sup>) va à l'encontre d'une diminution de l'usage de la voiture individuelle.

### Chapitre 2 : L'environnement, le paysage, le patrimoine et l'architecture, les formes urbaines et l'urbanisation

Les notions de paysage, d'environnement végétal, de préservation des cônes de vue sont très présentes, notamment dans les documents graphiques avec la création de zones naturelles, de trames vertes et bleue... etc.

On peut toutefois regretter un manque de concertation (bien que celle-ci ait été relativement complète) avec les riverains des OAP qui pour la plupart, ont découvert la typologie des bâtiments qui seraient construits devant chez eux et qui s'opposent à ce qu'ils considèrent comme une privation de vue sur le grand paysage, les embouteillages et risques accidentogènes que 200 nouveaux véhicules vont induire sur un secteur déjà très contraint... Les remarques sont souvent pertinentes et la composition architecturale des OAP sera sans doute à reprendre.

Sur le plan énergétique, on peut regretter l'absence d'orientations et d'incitations à économiser l'énergie que ce soit pour les bâtiments publics ou privés. Rappelons que la loi de transition énergétique demande l'exemplarité aux collectivités sur ce point.

L'architecture, notamment bioclimatique est recommandée pour limiter les consommations énergétiques, mais sans obligation de consommation énergétique, sachant qu'un bâtiment bioclimatique peut se situer au niveau de la réglementation thermique en vigueur, laquelle est le plus mauvais niveau qui puisse être respecté. Les OAP devraient également être exemplaires en ce domaine.

La création d'OAP pose également question, la concertation a certes été importante au niveau du PLU, mais dans le cas des OAP, une concertation spécifique avec les personnes concernées aurait été souhaitée afin d'éviter toute incompréhension et impression de « se faire avoir ».

### **Chapitre 3 : Les équipements et services à la population, l'habitat et le logement, les déplacements, les transports et la mobilité**

La commune est essentiellement concernée par les transports collectifs et l'on peut regretter que ce chapitre qui relève de la compétence de la communauté de communes ne soit néanmoins pas plus développé. D'une manière générale, les déplacements futurs n'ont pas été évalués et les seules propositions en matière de transport collectif concernent l'accompagnement des actions supra-communales en faveur des transports en commun et / ou du covoiturage : aménagement de parc-relais le long de la RD1090, parkings vélos sécurisés.

Les modes doux sont également évoqués dans le projet de PLU et demandent à être sérieusement développés, d'autant plus que les vélos électriques séduisent de plus en plus de personnes sur les distances moyennes.

Concernant le logement, la densité des OAP est cohérente avec les demandes du SCOT, mais l'offre repose majoritairement sur deux projets à forte densité situés en centre village, à proximité de la RD1090 et des transports en commun.

### **Chapitre 4 : L'activité économique**

La commune projette une OAP sur l'extension de la zone d'activité Calendrier / Pré Figaroud, qui semble répondre à une demande des entreprises actuellement présentes sur ce secteur. Une réserve foncière non constructible dans le projet de PLU permettra une nouvelle extension si celle-ci s'avère nécessaire.

Toutefois il n'est nullement fait mention d'un objectif à atteindre en termes de densité de nombre d'emplois par hectare alors que le SCoT a fixé des orientations précises en la matière, à savoir 25 emplois / hectare (SCoT, DOO page 328). Ce point devra être précisé.

Par ailleurs, la réserve foncière à vocation économique pose problème du fait de sa classification en zone humide et identifiée sous PPRI. Rappelons que le SCoT dans ce même document, page 134, précise que concernant les zones humides « Les documents d'urbanisme locaux doivent prioritairement les rendre inconstructibles, y compris en zone urbaine ». La présence de plantes rares et remarquables sur le site est un enjeu de préservation de la biodiversité important, même si une bande de recul de 75 m est prévue, il est certain qu'en cours de chantier le risque de destruction involontaire de la flore n'est pas nul.

### **Chapitre 5 : L'activité agricole**

L'activité agricole est présente sur le territoire communal et représente un enjeu important. Le commissaire enquêteur a pris acte de la modération de la consommation foncière agricole en constatant même une légère augmentation en la cumulant aux zones naturelles. Cette modération pourrait se poursuivre en recherchant une autre zone de développement économique futur que celle des Miribelles ce qui aurait également pour avantage la préservation de la biodiversité dans toute sa dimension laquelle est un enjeu majeur pour la préservation de l'humanité.

## Chapitre 6 : Les risques et aléas

La carte des aléas est remplacée dans ce projet de PLU par la carte des risque naturels. La carte des aléas est toutefois plus précise car elle décline les différents risques par type et niveau d'intensité. Ce document est souvent une nouveauté pour de nombreux contributeurs qui n'en voient pas la nécessité dans la mesure où elle peut entrer en conflit avec leurs intérêts financiers. Il est important de rappeler que cette carte des aléas n'incombe pas à la commune qui ne fait en la matière qu'appliquer les règles qui lui sont imposées.

C'est un enjeu important en termes de sécurité des biens et des personnes, et si certains bâtiments existants se trouvent dans des zones d'alea fort, ce n'est pas une raison suffisante pour rendre constructible des zones soumises à ce même aléa.

Cette carte est absente du règlement graphique et devrait être ajoutée.

Les remarques formulées ci-dessus permettent la hiérarchisation ci-dessous ; à noter que pour les équipements et services, une bonne partie du sujet dépend de la CCLG.

		Niveau d'avancement du projet	Etat du dossier	Adhésion du public au projet
1	Cadre de vie			
2	Environnement			
3	Equipements et services			
4	Economie			
5	Agriculture			
6	Risques			

Légende :

Oppositions	
Nécessite des améliorations	
Adhésions	

### 3. AVIS MOTIVÉ

Au vu des avantages et des inconvénients et de l'analyse thématique exposés ci-dessus, le commissaire enquêteur émet sur ce projet de PLU un avis **FAVORABLE** assorti de **4 RESERVES** et accompagné de **8 RECOMMANDATIONS**.

#### 3.1. RESERVES

##### 3.1.1. OAP des RIVOULETS et des EYMES

Compte tenu de la forte mobilisation des riverains opposés à ces OAP dans leur conception actuelle, le commissaire enquêteur demande qu'une concertation ait lieu avec l'ensemble des riverains afin de trouver un consensus sur l'aménagement de ces zones. La hauteur des bâtiments, la préservation des cônes de vue depuis le haut de la parcelle, la circulation des véhicules, le développement des modes doux et la gestion des eaux pluviales doivent faire partie des points de discussion au cours de cette concertation.

##### 3.1.2. Zone des MIRIBELLES

Cette zone humide située dans le périmètre du PPRI présente un intérêt floristique et faunistique intéressant qu'il convient de préserver comme il l'est demandé dans le SCoT.

Par ailleurs, cette zone, éloignée du centre bourg, génèrerait des déplacements qui seraient souvent effectués en véhicule automobile, générateur de pollution et de gaz à effet de serre.

Cette zone n'étant à ce jour qu'une réserve foncière inconstructible pour un développement potentiel ultérieur, il est demandé que préalablement à toute ouverture à l'urbanisation, une étude soit faite afin de rechercher un autre site moins impactant pour l'environnement, et plus facile d'accès pour la population de Saint-Nazaire-les-Eymes.

Certes une compensation serait obligatoirement mise en œuvre, mais il sera impossible d'y transplanter les espèces florales remarquables qui ont été inventoriées sur le site.

##### 3.1.3. Nombre de places de stationnement par logement

Dans le projet de PLU, il est demandé la création de deux places de stationnement pour des logements de moins de 50 m<sup>2</sup> SDP et trois places de stationnement par logement au-delà de 50m<sup>2</sup> SDP.

Par ailleurs, l'un des objectifs du PADD est de favoriser les modes de déplacement doux en alternative à la voiture individuelle. On ne peut à la fois favoriser les modes de déplacement doux et imposer trois places de stationnement par logements au-delà de 50 m<sup>2</sup>. Pour 4 logements de 55 m<sup>2</sup> type T2bis, cela reviendrait à créer 12 places de parking, ce qui peut impacter fortement l'imperméabilisation des sols, n'est pas en rapport avec les moyens financiers dans les logements sociaux et la limitation de la consommation foncière (plus de 200 places à créer sur l'OAP des Rivoulets). Par ailleurs, ce principe est en opposition totale avec la loi de transition énergétique sur l'incitation aux économies d'énergie. Le commissaire enquêteur demande que soient étudiées d'autres solutions afin de limiter l'occupation de l'espace public et la gêne occasionnée à la circulation des véhicules de sécurité ou d'enlèvement des ordures, objet de cette disposition sur le nombre de places de stationnements. Des mesures de restriction du stationnement sur la voie publique, la verbalisation... peuvent être des solutions

### 3.1.4. Classement EBC

Il est demandé le maintien du classement EBC de l'ensemble des espaces boisés et sujets remarqués, classés comme tels à ce jour (hors ceux identifiés sans végétation).

En effet, le défrichement est une opération **soumise à AUTORISATION** (art. L.341-3 du code forestier), sauf cas particuliers ou exemptions prévus par le Code Forestier (cf. paragraphe suivant) :

#### **En forêt des collectivités**

Toute opération de défrichement est soumise à autorisation, **quelle que soit la superficie ou la taille du massif impacté.**

#### **En forêt privée**

Quelle que soit la superficie à défricher, toute opération sur une parcelle attenante à un massif forestier de taille **supérieure ou égale au seuil départemental**, est soumise à autorisation. **En Isère**, ce seuil est fixé à **0,5 ha** pour les forêts alluviales et les ripisylves et à **4 ha** pour les autres boisements.

Ceci signifie qu'un propriétaire privé disposant sur la commune d'un bois ou d'un sujet actuellement classé en EBC et ne jouxtant pas un massif forestier de plus de 4 ha (et de ce fait interdit au défrichement) serait tout à fait libre de réaliser cette opération par seule application du code forestier ce qui est interdit en classement EBC.

Par ailleurs, le classement EBC imposant une déclaration préalable avant toute coupe, cela permet une meilleure gestion et préservation des boisements

Les espaces classés en EBC doivent figurer sur le règlement graphique et être facilement identifiables.

### 3.2. RECOMMANDATIONS

- 1- Intégrer des objectifs de consommation énergétiques plus performants que la seule réglementation thermique (y compris la future réglementation thermique 2020) sur les OAP et les constructions de bâtiments publics (référentiel de type BEE logements neufs, NF Habitat, Effinergie, bâtiments à énergie positive... ou tout autre). Il pourrait également être envisagé d'insérer dans le règlement les dispositions de l'article L151-21 du Code de l'Urbanisme en complément d'objectifs chiffrés. Prévoir la possibilité d'une tolérance pour une isolation par l'extérieur en limite séparative (30 cm).
- 2- Le CE recommande de prendre en compte la problématique de la trame noire dans le cadre de la création de ses OAP et zones urbanisables.
- 3- Prévoir d'intégrer une circulation modes doux sur la totalité de l'OAP Chalandrier / Pré Figaroud et non pas seulement sur Chalandrier
- 4- Afin de favoriser les modes doux, le CE recommande de déterminer un nombre de places de stationnements vélos précis pour les zones d'activité. De même, des emplacements couverts et sécurisés doivent être réservés en ville pour permettre aux adeptes de ce mode de déplacement en plein développement, notamment avec les vélos électriques, de stationner pour faire leurs courses, rendez-vous... Même si une piste dédiée n'est pas envisageable sur l'ensemble des voies, une signalisation au sol permet de rappeler que la route est partagée entre plusieurs types de véhicules.
- 5- Le CE recommande une prise de position sur la distance minimale de traitement phytosanitaire des zones agricoles vis-à-vis des habitations, en conformité avec les discussions en cours au niveau gouvernemental. Cette prise de position pouvant faire référence aux conclusions de ces discussions, ou préconiser la plantation de haies en limite de propriété agricole afin de limiter la propagation des produits de traitement.
- 6- Les voiries des OAP devront prendre en compte le sens de ruissellement des eaux et ne pas être créées dans le sens de la pente afin d'éviter tout dégât des eaux dans les habitations situées en contrebas.
- 7- Le règlement est très générique et renvoi à d'autres documents pour certains sujets (PPRI, PPRN, Règlement d'assainissement, Règlement eaux pluviales...) obligeant l'administré à faire une chasse aux règlements et documents alors qu'une intégration des obligations dans le règlement serait beaucoup plus conviviale. Une première partie reprenant les dispositions applicables à toutes les zones permettrait de préciser nombre de ces informations.  
Même si certaines de ces informations sont de compétence de la CCLG, leur traduction dans le PLU est très fortement recommandée.

- 8- Concernant les couleurs RAL, celles-ci sont citées dans le règlement ; leur présentation avec un nuancier serait plus facile pour les usagers plutôt que d'aller à la recherche de celui-ci. Par ailleurs, les couleurs claires pour les menuiseries extérieures sont à favoriser car elles réfléchissent la chaleur et participe de ce fait au confort estival.

Fait le 17 Décembre 2019 par le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hervé Girard', written over a horizontal line.

Hervé GIRARD