

Bernard GUILLAUDIN  
188 chemin du Cerf  
38330 Saint Nazaire les Eymes

Tuteur de Madame Carmen GUILLAUDIN  
propriétaire au 188 chemin du Cerf  
38330 Saint Nazaire les Eymes

Monsieur le Commissaire Enquêteur  
Mairie de Saint Nazaire les Eymes  
385 chemin du Village  
38330 SAINT-NAZAIRE-LES-EYMES  
Enquête publique Révision du PLU

Courrier transmis par voie électronique à [commissaireenqueteur.sne@orange.fr](mailto:commissaireenqueteur.sne@orange.fr)  
Copie à Madame La Juge des Tutelles Tribunal d'Instance de Grenoble, pour information

Saint Nazaire les Eymes le 20 novembre 2019

<b>Mairie de Saint Nazaire les Eymes</b> <i>REÇU LE</i>	
21 NOV. 2019	
<b>COPIE</b>	<b>Fait le</b>

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous avons pris connaissance de la délibération 2019-035 du Conseil Municipal de la commune de Saint Nazaire les Eymes du 27 juin 2019 dont l'ordre du jour principal est la révision du plan local d'urbanisme et dont les objectifs sont clairement exprimés au chapitre 1 et 2 de la délibération.

Nous tenons tout d'abord à exprimer notre satisfaction de voir inscrit au PLU l'aménagement de zones de construction avec obligation d'y intégrer des logements sociaux.

Trop longtemps nos enfants n'ont pu habiter dans la commune car l'arrivée en masse des classes moyennes et classes moyennes supérieures sur le territoire a fait grimper les prix de l'immobilier rendant totalement inaccessible le logement pour des ménages à faible revenus ou les jeunes ménages débutant dans la vie.

En voisins immédiat, nous nous intéressons plus particulièrement aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (AOP) de la zone N°1 des RIVOULETS, et nous avons pris connaissance du chapitre 4.9 qui donne les grandes lignes de la justification des choix et orientations d'aménagement et de programmation de ce site.

Les autres quartiers de Saint Nazaire les Eymes nous sont moins familiers par conséquent nous ne pensons pas être pour le moment assez qualifiés pour émettre des avis pertinents.

Voici la première question qui nous vient à l'esprit :

- quelle compensation de surface à qualité égale la commune va pouvoir proposer à l'agriculteur qui exploite actuellement les parcelles concernées par la zone de l'AOP N°1 vouée à l'urbanisation ? 2 Ha de terrain est une surface importante pour un agriculteur.

Voici nos autres remarques au sujet de l'AOP N°1:

1 - Sous l'ancien PLU la commune aurait sans doute permis grosso modo 50 logements sur cette surface de 2,5 Ha et nous allons en autoriser 80 par l'application de ce nouveau PLU. Soit une augmentation de 60 % de la densité d'habitations pour ce nouveau quartier.

**Cette augmentation est trop importante, elle est considérée comme une rupture avec le premier objectif de ce nouveau PLU : « conserver l'esprit de village ». Elle engendre déjà de très nombreux mécontentements dans le quartier.**

De nombreuses questions sont posées qui ne trouvent pas de réponses dans la présentation de ce PLU :

- quelle étude d'impact sur le trafic routier, sur la collecte des eaux usées, sur l'évacuation des eaux de pluies qui ne seront plus absorbées par les cultures, sur la distribution de l'eau potable, etc.

Hors un PLU est d'autant mieux réussi qu'il est accepté par la grande majorité des habitants.

2 - Une lanière paysagère est prévue en bordure de zone.

C'est une bonne idée qui permet d'une part de préserver le cône de vue des nouvelles constructions et des habitations existantes tout en adoucissant le passage de la zone à forte densité à la zone déjà construite. Sauf que sa largeur n'est pas précisée !

Les promoteurs et lotisseurs ne manqueront pas de s'engouffrer dans la brèche pour répondre à minima à cette obligation.

Aussi nous pensons que **cette zone de non aedificandi doit être définie avec précision.**

L'interdiction de planter ou de laisser pousser des végétaux de grande hauteur est également nécessaire pour éviter les murs verts et pour préserver à termes les cônes de vues que le PLU veut instaurer.

3 – hauteur des immeubles prévus ; deux hauteurs sont spécifiées :

- 12 m au faîtage ou 10m à l'acrotère pour certaines constructions et 9m au faîtage et 7m à l'acrotère pour d'autres bâtiments.

Mon interprétation est la suivante : 12m au faîtage correspond à R+2+combles soit 4 niveaux et 10 m au faîtage correspond à R+1+combles soit 3 niveaux.

**4 niveaux autorisés me paraît être bien au-delà de ce qui est généralement admis par les habitants pour que soit « conservé l'esprit village ».**

J'attire votre attention sur le fait que le Conseil d'État a invité les collectivités locales à définir plus précisément le calcul des hauteurs des constructions admises dans leur PLU afin d'éviter toute difficulté d'interprétation et éviter les contentieux.

La définition de la hauteur des bâtiments est incomplète dans la rédaction du PLU surtout sur pour les terrains du RIVOULET ou la pente est importante et ou les constructions vont nécessiter d'important mouvement de remblais.

**La définition précise de la référence des hauteurs est dans ce cas absolument nécessaire.**

4- Tracé du contour de la zone de l'AOP N°1

Le tracé de l'AOP suit le contour des parcelles.

Ce tracé paraît naturel pour sa partie amont avec des murets en limite de propriété, à l'ouest avec la voie publique (Chemin du Cerf) et en aval avec notre chemin d'accès 188 chemin du Cerf.

Mais ce n'est pas le cas à l'Est de la zone ou l'ancienne propriété SERVOZ-GAVIN se voit amputée de son jardin et d'une partie amont de la parcelle (AH193). Du coup le tènement ne correspond plus à sa configuration historique, et la grosse bâtisse se trouve serrée dans une parcelle étriquée .

Le bâtiment apparaît déjà sur le cadastre parcellaire de 1807. ( source Album Flâneries dans Saint Nazaire les Eymes du Groupe Patrimoine).

La maison des derniers agriculteurs du PIAT, la famille SERVOZ GAVIN fait partie du patrimoine du hameau et doit être protégé.

Il convient de modifier le périmètre de la zone AOP N°1 afin de garder l'aspect de cette grosse bâtisse agricole en lui associant son jardin situé à l'ouest des bâtiments et de ne rogner que le strict nécessaire et indispensable au projet dans sa partie amont.

Il y a aussi une partie respect des personnes dans cette affaire.

Voilà une famille qui amène à la commune sur un plateau d'argent la possibilité de réaliser une grosse opération de 2,5Ha, et la commune la remercie en lui rognant la parcelle qui supporte la maison mère.

Surtout que ce rognage n'apporte pas de plus-value significative au projet.

Le devoir de mémoire nous rappelle : c'est grâce, entre autres, à l'intervention de Monsieur André SERVOZ-GAVIN que la commune a pu, par le passé, faire l'acquisition de la partie supérieure de la zone de l'OAP N°1 qui permet ce projet aujourd'hui.

La commune consent d'importantes ressources pour préserver le cône de vue de la famille VILLEROY (château des Eymes), je pense qu'au titre de l'égalité de traitement elle doit revoir l'étude de cette zone afin de préserver un peu les intérêts de la famille SERVOZ-GAVIN.

Voilà Monsieur le Commissaire Enquêteur les remarques que nous voulions porter à votre connaissance afin d'enrichir ce projet de nouveau PLU.

Je vous prie d'agréer Monsieur le Commissaire nos meilleures salutations.

Bernard GUILLAUDIN



