

commissaire enqueteur

De: Chris Guillaudin <chris.guillaudin@orange.fr>
Envoyé: jeudi 21 novembre 2019 02:03
À: commissaireenqueteur.sne@orange.fr
Objet: Enquête publique - Révision du PLu
Pièces jointes: Contribution_PLU_SNZ_Guillaudin_Chris.pdf

A l'attention de Monsieur Hervé Girard ,commissaire enquêteur, Veuillez trouver ci-joint ma contribution.
Cordialement.

Chris GUILLAUDIN et sa famille
188 chemin du cerf
38 330 Saint-Nazaire les Eymes

Mairie de Saint Nazaire les Eymes			
REÇU LE			
21 NOV. 2019			
COPIE			
VH			Fait le
+ com. en p. H. Girard.			21/11/20 19

Monsieur le commissaire enquêteur,
Mesdames et messieurs les élu-e-s,

Mairie de Saint Nazaire les Eymes REÇU LE	
21 NOV. 2019	
COPIE	Fait le

Habitant de Saint-Nazaire les Eymes depuis 10 ans, au 188 chemin du cerf, je me permet de vous transmettre quelques remarques dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Si l'on regarde de prêt la délibération du conseil municipal 2015-009 et l'arrêté municipal 2019 - 226 concernant l'enquête publique sur le PLU (mentionnant le rappel des objectifs de la commune), il apparaît très clairement qu'en dehors de l'intégration de nouvelles dispositions législatives, des prérogatives du SCOT et du PLH, le compte n'y est pas vraiment en matière de développement durable concernant le projet des « Rivoulets ». Et parfois même, il est possible d'y déceler quelques contradictions, il me semble.

Dans le cadre de la révision de notre PLU, rappelons que le conseil municipal dit s'attacher à :

1. Conserver « l'esprit Village »,
2. Lutter contre l'étalement urbain,
3. Déterminer les nouveaux besoins en équipements communaux en fonction de l'évolution prévisible de la population, dont la création d'un nouveau cimetière,
4. Conforter et développer les activités économiques et commerciales pour enrichir l'offre existante et poursuivre la réflexion de l'aménagement de la zone d'activités des Miribelles,
5. Maintenir les zones agricoles et analyser les possibilités d'installation ou d'extension d'exploitation agricole,
6. Préserver et accroître la biodiversité,
7. Organiser les déplacements et toutes les circulations.

Si je partage sur le fond la nécessité d'une modernisation du PLU, tenant compte de plusieurs « documents supracommunaux » et de l'évolution des textes de loi, nous pouvons nous inquiéter de la forme que pourrait prendre le projet dit des « Rivoulets ».

De nos jours, il est devenu très facile pour un habitant, en quelques lignes, par mail ou par le biais des réseaux sociaux, de mettre à mal l'action d'une collectivité. J'imagine les heures passées sur ce travail fastidieux réalisé par des agents municipaux, des bureaux d'études et des élus. Je remercie toutes les personnes qui, guidées par l'intérêt général et le bien-être de tous, ont participé à la rédaction de ces documents. Des documents que quelques habitants, comme moi, survoleront, et que beaucoup ne liront peut-être pas du tout.

Aussi, c'est avec humilité et mesure que je vous donne mon ressenti en tant qu'expert d'usage. Car oui, l'habitant est un expert d'usage qui vit, respire, mange, dort, cultive, consomme, circule,... Il est vrai qu'il est parfois éloigné des problématiques techniques, foncières ou encore stratégiques que peuvent avoir des élu-e-s pour le bon développement ou le renouvellement d'un territoire.

Pourtant des outils de concertation et de démocratie locale existent aujourd'hui pour les collectivités afin d'aller au delà du minimum syndical imposé par la loi, en terme d'information et d'enquête publique. S'il est vrai que les éléments administratifs sont accessibles à tous et que des réunions ont eu lieu, la commune a peut-être pêché en matière de communication, d'« aller vers » et de pédagogie, pour faire réfléchir et faire adhérer l'ensemble de la population aux propositions faites, au souhait d'un développement harmonieux en cœur de village, qui impactera bien plus que quelques riverains protégeant leurs biens. En tout cas, tel est mon ressenti suite à la lecture de l'OAP concernant le projet des « Rivoulets ».

Ayant grandi dans un quartier populaire de la banlieue grenobloise, la mixité sociale est pour moi une évidence. Décohabitation, monoparentalité, logement pour tous, accessibilité, vieillissement de la population, lutte contre l'isolement... autant de raisons qui font de la loi SRU une nécessité. Concernant le logement social, nous savons qu'en France, le parc est accessible à environ 70 % de la population. L'arrivée de nouveaux voisins n'est pas à craindre. Je ne reviendrai donc pas sur le besoin de solidarité (tout le monde a droit à un toit) et de densification des communes. J'en suis convaincu. Là n'est pas le problème.

Je vous invite plutôt à nous attarder sur la notion de bon sens et sur l'appréciation que seul **un point des 7 recommandations de la commune est intégré à cet OAP (le n°2, portant sur la « lutte contre l'étalement urbain »)**. Bien évidemment, le PLU s'intéresse à un territoire dans son ensemble et pas seulement à 2 ha de terrain. Mais cela semble tout de même un peu maigre en terme d'engagements pour un projet d'une telle envergure pour notre village.

On peut tout d'abord s'étonner que la totalité des parcelles de champs de la famille Servoz-Gavin soit impactée par le projet et qu'aucune zone pour un producteur ne soit conservée pour « **maintenir les zones agricoles** » (point n°5) ou « **maintenir une activité économique** » (point n°4) et paysanne de proximité. Sauf erreur de ma part, ces terres ne sont jamais restées sans exploitants.

Le projet des « Rivoulets » s'oriente vers la réalisation d'environ 80 logements dont 30% de logement sociaux. Construire et densifier, oui, mais de manière excessive sur ce terrain, NON. Car tel est le sentiment d'une partie des riverains.

Des ensembles de 9 à 12 m de haut alors que bon nombre de maisons limitrophes sont de plein pied ou en R+1, nous cherchons la « transition douce » annoncée avec le bâti existant. Il est évident que, lorsque l'on prend le temps d'arpenter les environs, trop de verticalité défigurerait l'harmonie actuelle du secteur. Malgré toute la bonne volonté des architectes, les volumes seront là. Ils apparaîtront à terme comme un verruc et une opération non maîtrisée que comme une intégration harmonieuse et réussie augmentant le bien-être des habitants actuels et futurs. Un maximum de 30 à 35 maisons de 7 m de haut en cœur d'îlot me semble bien plus correct pour tenir les orientations municipales et garder de l'habitat à taille humaine.

Je ne demande pas à la municipalité ou à des juristes de me répondre ce qui est autorisé pour un opérateur (car, dans ce cas, l'avis du contribuable n'a que peu d'importance) mais plutôt ce qui est acceptable pour des élu-e-s à l'écoute de la population. L'urbanisation proposée sur le secteur ne correspond pas véritablement à une valorisation du patrimoine existant, **conservant l'esprit « village » (point n°1)**, la densification étant trop forte. 80 logements, c'est finalement faire supporter à cet unique secteur la construction de plus d'un tiers des logements envisagés à l'horizon 2028. Sommes-nous si pressés de passer le cap des 3 500 habitants ?

D'autre part, la « zone paysagère » proposée reste très limitée. Veut-on un espace dédié uniquement aux nouveaux riverains ou un espace ouvert sur le reste de la commune accessible au plus grand nombre ? Il aurait été souhaitable d'envisager (à défaut d'« **équipements communaux** » comme évoqué dans le point n°3) de garder une centralité structurante pour tous, en plus de constructions, autour d'un grand espace vert/zone de rencontre par exemple, ou de prairies fleuries, complémentaires au parc des Ecoutoux. Ce dernier étant excentré, il n'est pas accessible sans transport pour les personnes âgées, à mobilité réduite et les familles avec jeunes enfants habitant le haut du village.

Un nouvel espace conséquent, un « poumon vert » au moins 4 fois supérieur au « square » proposé, pourrait compléter l'offre de verdure et permettre à long terme, si besoin, de garder du foncier pour y positionner un équipement public. Bref, une alternative **qui aurait pu honorer correctement le point n°6 « Préserver et accroître la biodiversité »**.

D'ailleurs, au vu de la déclivité, de la zone, a-t-on mesuré l'incidence de la bétonisation sur le ruissellement des eaux de pluie qui remplacera l'absorption de la terre. Et puis, qu'en est-il pour l'assainissement et les autres réseaux enfouis à terme ?

Nous pouvons également nous poser la question de la préservation des vues remarquables, que ce soit en direction de la chaîne de Belledonne pour les maisons en amont du projet ou en direction de La Dent de Crolles et de la Chartreuse, pour les maison en aval, et de l'intimité des habitants si vis-à-vis il y a. Comment l'OAP limite-elle la dévaluation des biens actuels qui pour certaines familles sont le projet de toute une vie ?

La densification du secteur entraînera une densification du trafic auto, c'est évident et normal, mais cela veut dire, au vu de la taille du projet, entre 120 et 160 véhicules de plus sur le « chemin » du cerf - dont la circulation est parfois compliquée pour de l'intermodalité et très insécure pour les piétons et cycles. Un projet moins « ambitieux » en matière de construction pourrait être l'occasion de la création d'une vraie voirie de traverse plus franche en zone 30 complétée d'une zone cavalière végétalisée pour les modes doux et non interrompue par un parking, afin de réduire la circulation sur une partie des chemin du cerf et du Piat et de faciliter les déplacements sans rejoindre la nationale pour les intramuros.

Enfin, plus personnellement, je me pose la question de la largeur de la zone de non aedificandi proposée actuellement : 3 mètres ou demi-hauteur des futurs constructions ? Est-ce de la terrasse privée ou bien une bande végétalisée entretenue par la commune ?

Avec ironie, j'aurais pu aborder la question d'un nouveau cimetière qui répondrait à toutes vos exigences sur cet ancien secteur agricole, mais aussi à celle des riverains inquiets, avec en prime l'assurance d'avoir à terme des voisins bien plus nombreux et plus discrets, et un parterre fleuri répondant davantage à la trame verte et bleue souhaitée. Mais la réalité est tout autre, et c'est en ayant bien conscience que les terres agricoles actuelles pourront difficilement être préservées, qu'il est bien nécessaire de pouvoir construire et de tendre vers davantage de mixité. Mais sans démesure et avec respect s'il vous plaît, pour le bien de notre petite commune, du vivre-ensemble de ses habitants d'aujourd'hui et de demain. Seuls, les élus en sont les garants, jamais les promoteurs.

Je souhaite que le projet soit revu et corrigé. Changeons en mieux.

Je vous remercie pour l'attention que vous porterez à cette modeste contribution.

Bien cordialement.

Monsieur Chris Guillaudin et sa famille