

Marie-Georges FAYN
Propriétaire des parcelles AE 33 et AE 25
Commune de Saint-Nazaire-les-Eymes

Mairie de Saint Nazaire les Eymes <i>REÇU LE</i>					
2 2 NOV. 2019					
COPIE				Fait le	

Mairie de Saint-Nazaire-les-Eymes
A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur
385 Chemin du Village
38330 Saint-Nazaire-les-Eymes

Jeudi 21 novembre 2019,

Objet : Enquête Publique – Révision du PLU

Monsieur le commissaire-enquêteur,

Une enquête publique est en cours concernant la révision du document d'urbanisme communal, depuis le 21 octobre 2019 jusqu'au 22 novembre 2019.

Cette enquête nous concerne directement en notre qualité de propriétaire d'un tènement situé au 624 chemin du Piat et composé des parcelles AE 33 et AE 25 (Nous joignons au présent courrier un extrait cadastral qui permet de visualiser les parcelles dont nous sommes propriétaires).

Après avoir pris connaissance du projet, nous avons un certain nombre d'observations à formuler.

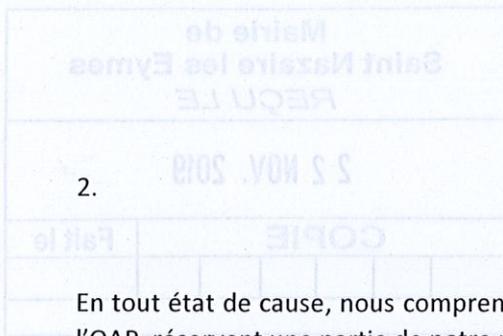
1.

D'abord, au-delà de la question de l'OAP, nous nous interrogeons sur la pertinence de faire état dans le projet de révision d'un emplacement réservé en vue de l'élargissement du « chemin du retour » sachant que cet élargissement ne pourra au mieux que concerner la parcelle AE 33 et ne pourra être étendu aux parcelles privées suivantes en l'absence de toute maîtrise foncière de la collectivité.

Outre que, matériellement, l'élargissement de la voie est compromis par la présence d'un mur de soutènement en pierre existant et de lignes électriques en point haut du talus.

Le projet de la commune nous semble donc entaché tout à la fois d'une erreur matérielle et d'une erreur manifeste d'appréciation.

Quant à l'élargissement du chemin du Pia, ce dernier est en l'état indéterminé dans sa largeur. Or, nous ne voyons aucune raison de dépasser un élargissement qui porterait la largeur du chemin élargi à plus de 9 mètres (Annexe 5). Cette largeur est en effet parfaitement suffisante pour accueillir une voie à double sens assortie le cas échéant de cheminements mode doux. Cette limitation pourrait donc utilement figurer expressément dans les documents de la révision.



2.

En tout état de cause, nous comprenons mal pourquoi cet élargissement (Chemin du Piat), ainsi que l'OAP, réservent une partie de notre propriété à un usage futur de petit espace public.

En effet, la création de cet espace n'est justifiée par aucune nécessité alors qu'il viendrait s'implanter à proximité immédiate de notre maison, nous créant un trouble et un préjudice qu'aucune raison d'intérêt général ne vient justifier dans les documents de la révision.

Par ailleurs, la mairie n'a jamais engagé de quelconque concertation avec nous sur ce sujet.

Ce parti pris est au surplus totalement incohérent avec les orientations du PADD qui prévoit de regrouper les équipements communaux sur le hameau du village.

Nous insistons sur le fait que d'autres croisements aménagés par la Communauté de Commune du Grésivaudan (ville de Bernin) permettent le passage régulier de multiples véhicules pour des largeurs moindres (Annexe 4)

Là encore, le dévoiement du chemin du Chemin du Piat dessiné dans l'OAP (annexe 1 et 2) entrainerait une réelle question de sécurité pour les occupants de cette maison qui entrent par l'entrée Ouest de la bâtisse. Cette même entrée se trouverait dans votre configuration de dévoiement bien trop proche de la voirie passante créée. Nous attirons votre attention sur le fait que cet accès par le jardin arboré existant est celui privilégié par une famille avec des enfants. De plus, la réalisation d'un tel dévoiement engendrerait la destruction d'un espace boisé existant, la suppression de places de stationnements existantes de la maison (places pourtant demandées en nombre dans les projets de réhabilitation / constructions nouvelles) mais également la dévalorisation forte d'une bâtisse d'exception faisant partie du Patrimoine de la Ville. (Annexe 2)

Nous préconisons ici la réalisation de l'élargissement de la route existante sans dévoiement quelconque, conformément à son implantation existante. La largeur du chemin élargie à 9 mètres est parfaitement suffisante pour accueillir une voie à double sens assortie de cheminements mode doux, et permettant un croisement avec la RD 1090 sécurisé (Annexe 3, 4 et 5).

Là encore, le projet de la commune nous semble donc entaché tout à la fois d'une erreur matérielle et d'une erreur manifeste d'appréciation.

3.

Enfin, nous constatons que le projet d'orientation d'aménagement, dénommée « LES EYMES », qui a vocation à grever notre propriété, a évolué de manière défavorable dans la mesure où, aujourd'hui, cette orientation aurait vocation à limiter à 50 le nombre de logements réalisables alors qu'au départ elle mentionnait la réalisation d'un minimum de 50 logements.

Cette évolution est contraire à la vocation des orientations telle qu'elle est fixée par le Code de l'urbanisme et la jurisprudence ; puisqu'en effet une orientation n'a pas pour but de fixer des normes quantitatives précises, auxquelles il faudrait strictement se conformer, mais a simplement vocation à déterminer des objectifs et des prévisions ayant seulement valeur « d'orientation ».

Une orientation d'aménagement doit donc nécessairement comporter un minimum de souplesse, ce qui en l'espèce n'est pas le cas.

C'est au demeurant contradictoire avec l'objectif qui est fixé en préambule du projet d'orientation qui rappelle qu'elle « s'inscrit dans l'espace préférentiel de développement défini par la commune » ; alors au surplus que la référence à un nombre minimum de 50 logements, ou, à tout le moins, à un nombre d'environ 50 logements est parfaitement compatible avec les objectifs du PADD et du SCOT.

Nous rappelons en effet que le PADD prévoit d'organiser le développement autour de deux polarités : le hameau du Village, pour le regroupement des équipements communaux, et la RD1090, les secteurs proches de la Route Départementale étant destinés à constituer l'Espace Préférentiel du Développement communal, de sorte que « au moins la moitié de l'offre en logements neufs sera localisée dans ce périmètre. »

Ce n'est donc pas un maximum de 50 logements que l'orientation doit prévoir mais bien un minimum.

Il nous semble aussi que le principe de la desserte – telle qu'elle est actuellement envisagée dans le projet d'orientation – est également à adapter dans la mesure où la voirie envisagée, coupant le tènement en deux sur la longueur, interdit de retrouver en cœur de projet un espace vert et une trame végétale ; outre qu'elle ne permet pas de desservir la maison existante à l'EST.

Nous nous permettons de joindre à l'appui de nos observations, en annexe, un schéma indicatif qui permettrait à l'orientation de retrouver un minimum de souplesse en vue d'une urbanisation cohérente de notre tènement.

Nous nous autorisons en conclusion à solliciter de votre part que vous donniez un avis favorable à leur prise en compte par la commune.



Vous souhaitant bonne réception des présentes et restant à votre disposition pour tout complément que vous pourriez souhaiter, Nous vous prions d'agréer, Monsieur le commissaire-enquêteur, l'expression de nos salutations respectueuses.

Marie-Georges Fayn

Annexes :

1. Extrait cadastral
2. Schéma indicatif de l'OAP revue
3. Annexes 1, 2, 3, 4 et 5

Département :
ISERE

Commune :
SAINT-NAZAIRE-LES-EYMES

Section : AE
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 29/11/2018
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

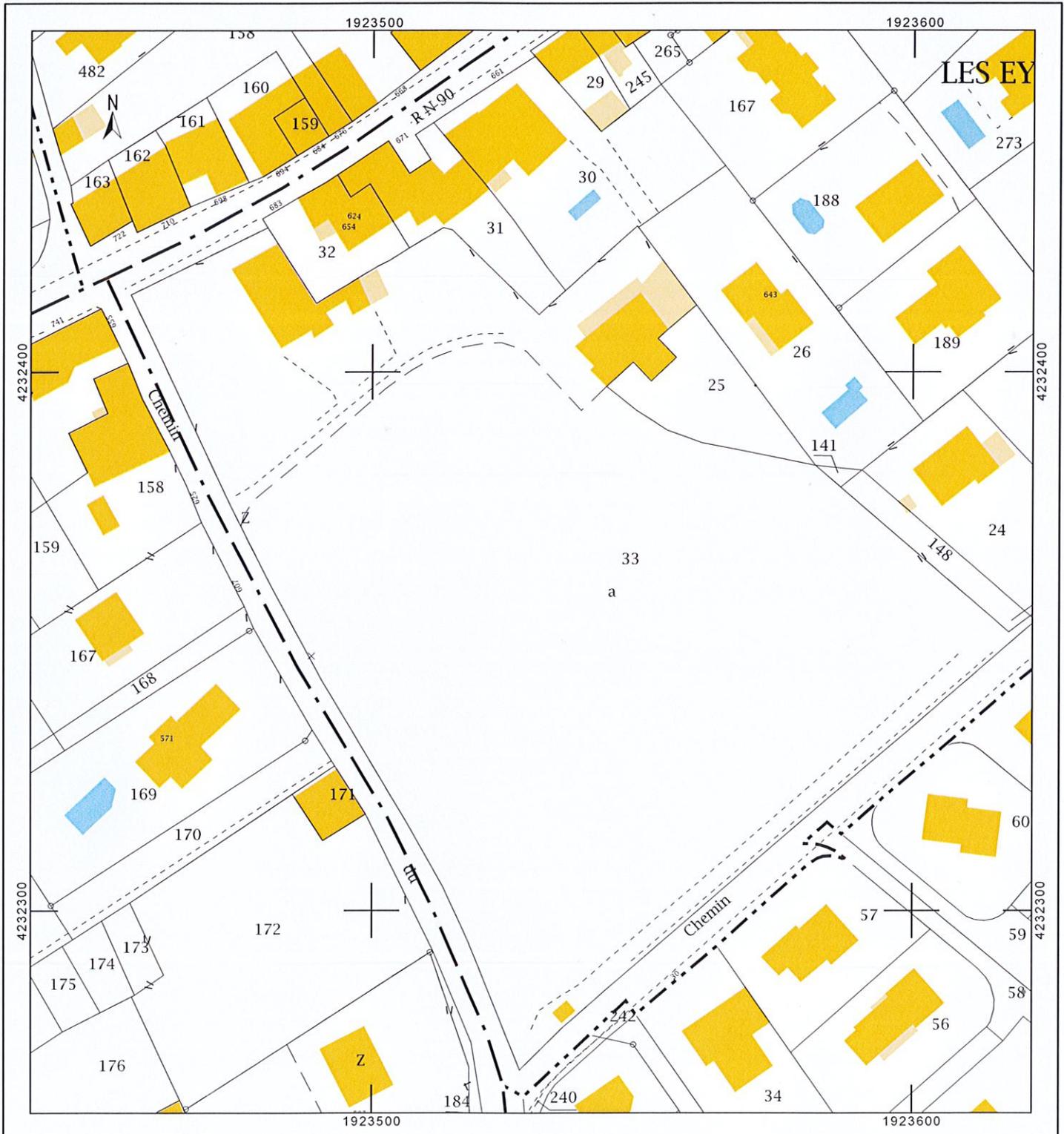
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

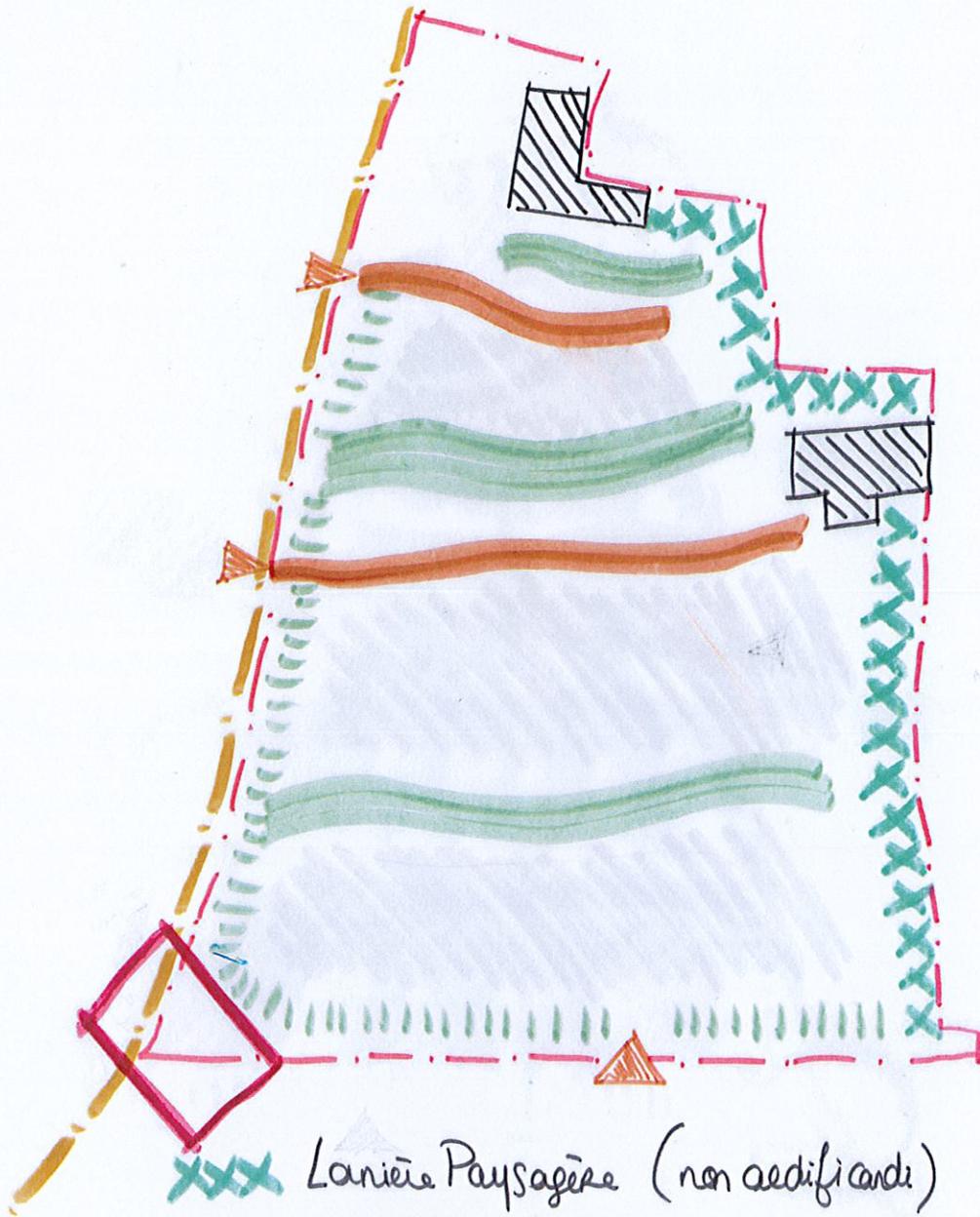
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Grenoble Sud Isère
Pôle de Topographie et de Gestion
Cadastrale Centre des Finances
Publiques 38047
38047 GRENOBLE CEDEX 2
tél. 04 76 39 38 76 -fax
ptgc.sud-isere@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





xxx Lanrière Paysagère (non aedificandi)

||| Haie Vive

~ Continuité Paysagère

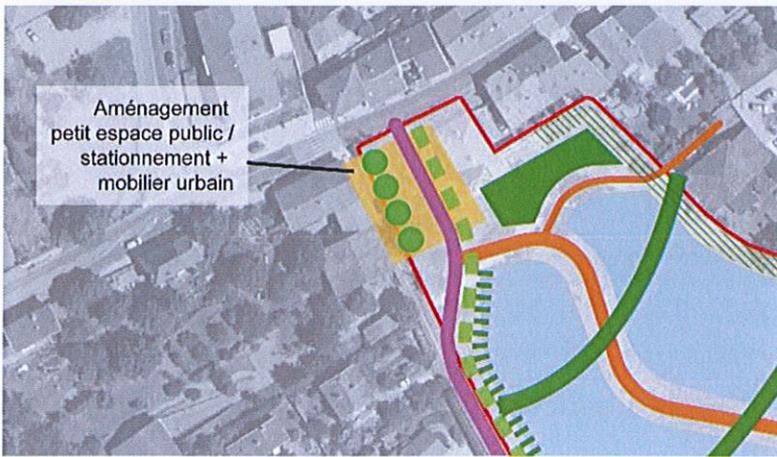
Hauteur 12m faitage et 10m acedère

Principe de desserte ▲ Principe Accès

— mode Deux

Aménagement du Carrefour

ANNEXE 1

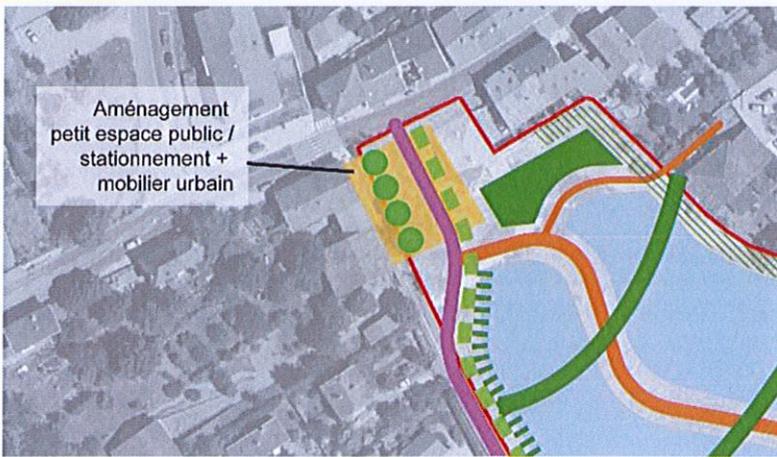


1 Distance route existante : 5m

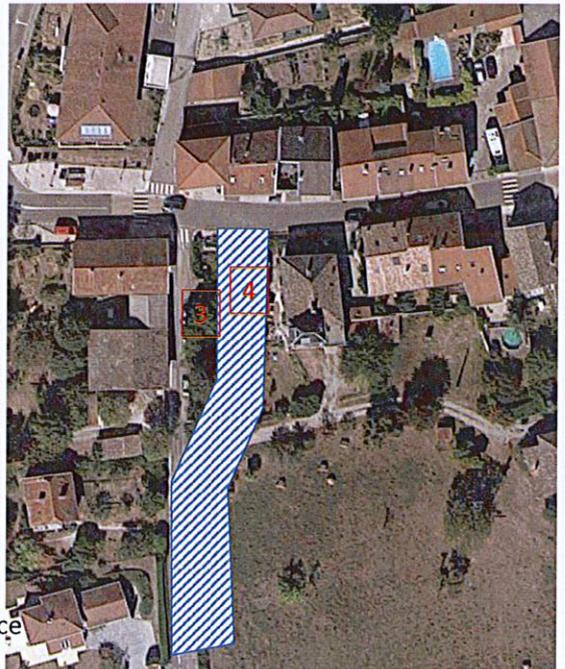
2 Distance entre 2 maisons 20m



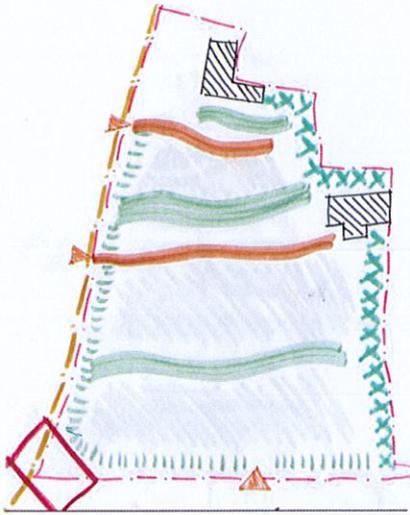
ANNEXE 2



- 3 Destruction d'un espace arboré existant
- 4 Suppression des stationnements, génère trouble et préjudice pour la maison existante + sécurité des occupants ?



ANNEXE 3



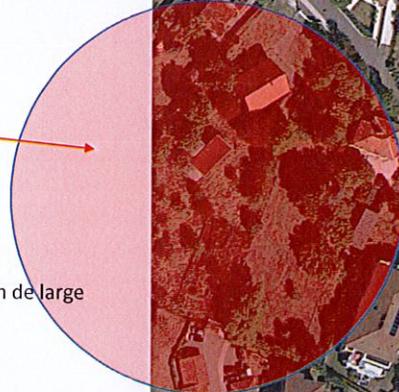
5 Proposition de voie double + vélo + piéton de 10m de large

6 Préserver le stationnement existant, l'espace boisé et le caractère de la bâtisse existante (préservation du Patrimoine)

ANNEXE 4

Exemple de carrefours existants
(Bernin – Communauté de Commune du Grésivaudan – Idem Saint Nazaire les Eymes)

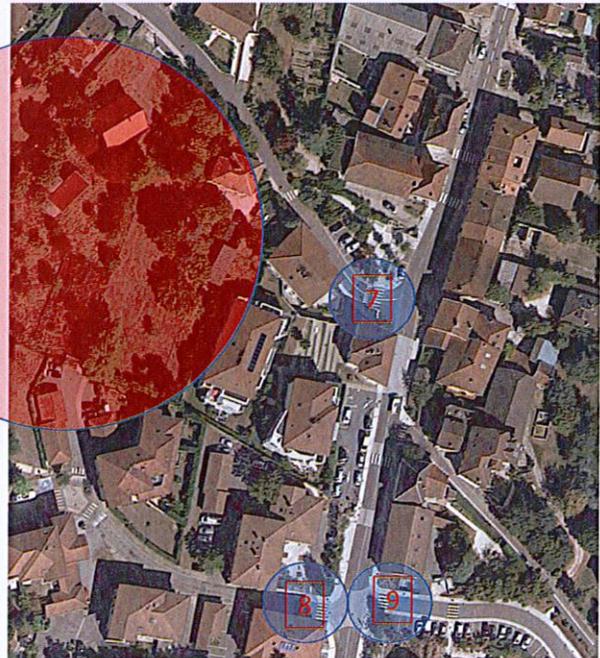
Projet Rive Droite Réalisation
Environ 50 logements



7 Carrefour existant Chemin de Craponnoz / RD 1090 : 10m de large

8 Carrefour existant Chemin Des Vergers/ RD 1090 : 6m de large

9 Carrefour existant Chemin de la Proula / RD 1090 : 8m de large



ANNEXE 5

Exemple d'aménagement d'une route à double sens + modes doux
(Bernin – Communauté de Commune du Grésivaudan – Idem Saint Nazaire les Eymes)

