



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°4 simplifiée

Exposé des motifs

Bilan de la mise à disposition du public

Justifications des modifications apportées au projet

Note complémentaire

venant compléter le rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2019
approuvant le bilan de la concertation et la modification n°4 simplifiée du PLU

SOMMAIRE

Préambule

- *Document d'urbanisme en vigueur*
- *Coordonnées du Maître d'ouvrage*

I. Objet et cadre législatif de la modification simplifiée

- 1. Objet de la modification**
- 2. Justification et déroulement de la procédure**

II. Eléments modifiés dans le document d'urbanisme

- 1. Modification des règles d'implantation des constructions en zone UC**
 - 1.1. Contexte*
 - 1.2. Les évolutions envisagées et leurs justifications*
 - 1.3. Modifications proposées du PLU*
- 2. Intégration des nouvelles dispositions approuvées lors de la mise en compatibilité du PLU avec le projet de ZAC Ecoquartier**

III. Bilan de la mise à disposition du public

IV. Justification des modifications apportées au projet

Conclusion

- *Synthèse des évolutions de la modification n°4*
- *Bilan des surfaces*

PREAMBULE

Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Crolles dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération en date du 17 septembre 2010.

Trois modifications de ce PLU ont été mises en œuvre et approuvées le 4 mars 2016, le 31 mars 2017 et le 25 mai 2018. Par ailleurs, une mise en compatibilité du PLU avec le projet de ZAC Ecoquartier a été approuvée le 25 mai 2018.

Les PLU peuvent faire l'objet d'évolutions dans les conditions des articles L.153-31 et suivants du code de l'urbanisme. Le plan local d'urbanisme peut ainsi être révisé, modifié ou mis en compatibilité par délibération du conseil municipal après enquête publique ou mise à disposition du public.

Coordonnées du Maître d'ouvrage

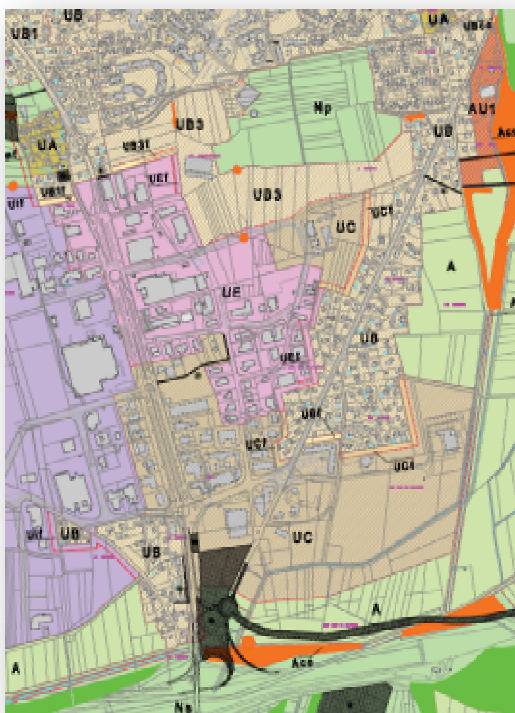
La présente procédure de modification simplifiée du PLU est conduite par le Maire de la commune de Crolles, dont les coordonnées sont les suivantes :

Mairie de Crolles
BP11
38921 Crolles Cedex
04.76.08.04.54
bienvenue@ville-crolles.fr

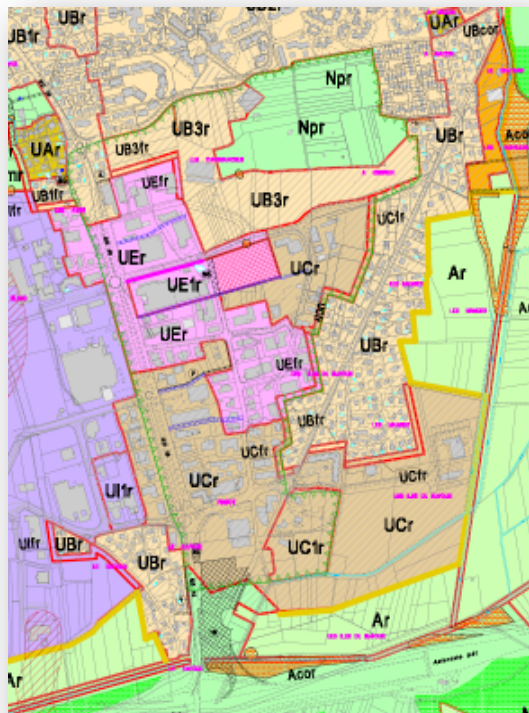
Contact technique : Mme Olivia CARNIE, responsable du service urbanisme et foncier

Suite à l'approbation du Plan local d'urbanisme le 17 septembre 2010,

- Une 1^{ère} modification du PLU approuvée le 4 mars 2016 a permis d'instaurer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite « quartier durable » sur un secteur s'étendant de l'entrée de ville (depuis l'autoroute A41) jusqu'à la rue François Mitterrand.

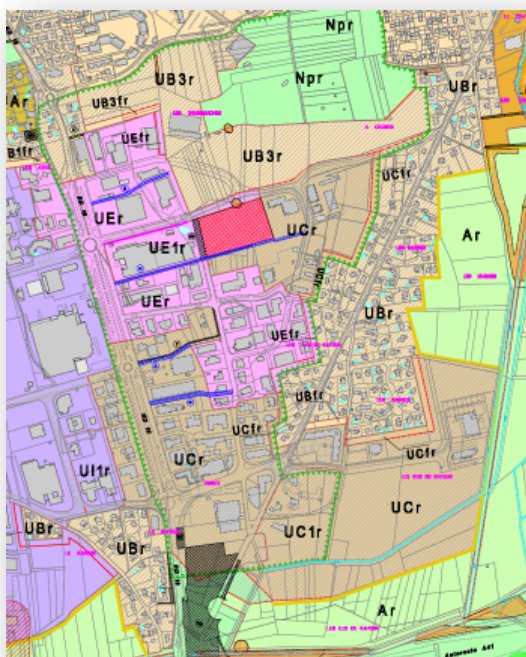


PLU approuvé le 17 septembre 2010

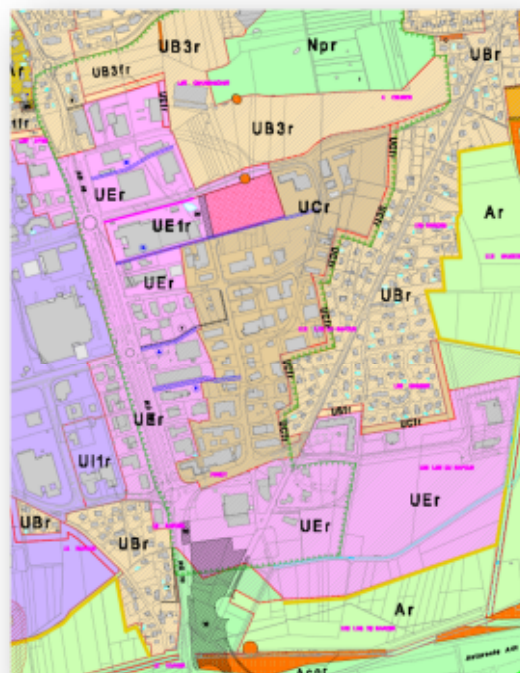


PLU modifié approuvé le 4 mars 2016

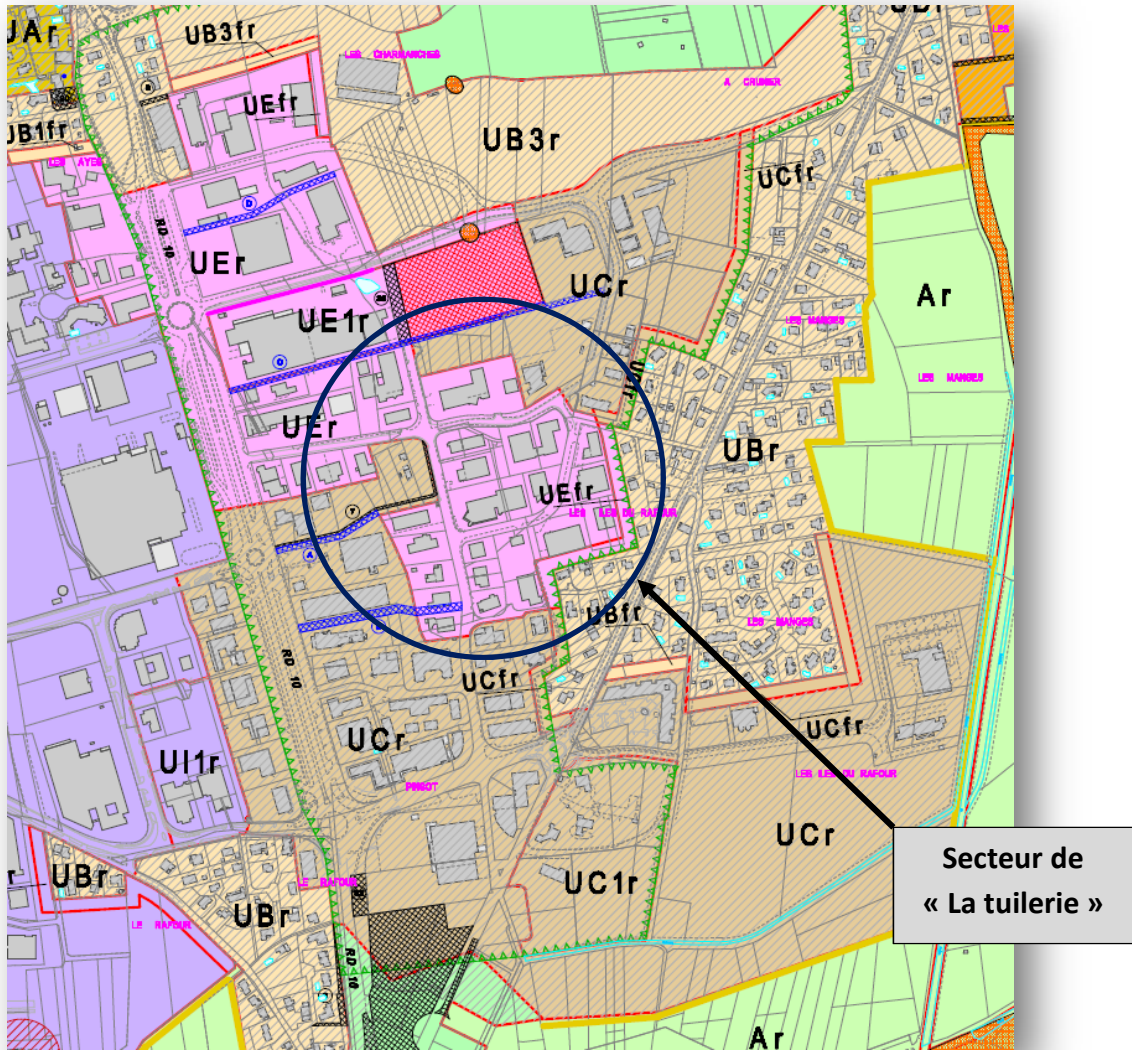
- Une 2^{ème} modification du PLU approuvée le 31 mars 2017 a permis au sein de cette OAP une meilleure organisation sur le territoire entre les zones mixtes ouvertes à l'activité économiques et l'habitat (zone UC) et les zones purement économiques (zone UE).



PLU modifié approuvé le 4 mars 2016



PLU modifié approuvé le 31 mars 2017



Extrait du document graphique de la modification n°1 du PLU faisant apparaître la répartition du zonage UC/UE

Suite aux observations du public, le secteur dit « la Tuilerie » est amené à être maintenu en zone UC aux termes de la présente procédure.

2. Justification et déroulement de la procédure de modification n°4 simplifiée

Choix de la procédure d'évolution du PLU

La présente évolution du PLU n'entre pas dans le cadre d'une procédure de révision car elle n'a pas pour objet de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier

Ce projet d'évolution du PLU entre dans le cadre d'une procédure de modification au titre de l'article L153-36 du code de l'urbanisme mais n'est pas soumis à enquête publique au titre de l'article L153-41 du code de l'urbanisme car il n'a pas pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer ces possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

La modification sera donc effectuée selon une procédure simplifiée au titre de l'article L153-45 dont la consultation du public prendra la forme non pas d'une enquête publique mais d'une mise à la disposition du public au titre de l'article L153-47 du code de l'urbanisme.

Elle permettra :

- De modifier les règles d'implantation des constructions en zone UC
- D'intégrer dans le règlement graphique et écrit les nouvelles dispositions du PLU approuvées lors de la mise en compatibilité avec le projet de ZAC Ecoquartier en mai 2018

Déroulé de la procédure de modification

La mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée est définie aux articles L 153-45 et suivants du code de l'urbanisme. Elle se déroule selon les étapes suivantes :

- Elle est engagée à l'initiative du maire ;
- Le projet de modification est soumis à l'examen au cas par cas de l'Autorité environnementale en vue d'une éventuelle évaluation environnementale ;
- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs est notifié au préfet et aux personnes publiques associées avant la mise à disposition du public ;
- Le projet de modification est ensuite mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations qui sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portée à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition ;
- Le dossier mis à disposition du public comporte le projet de modification et ses motifs, et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées ;

- A l'issue de la mise à disposition, le maire établit le bilan (synthèse des observations) et le présente devant le conseil municipal qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Déroulé de la mise à disposition

La présente mise à disposition est organisée dans le cadre de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme qui dispose que : « Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. »

Elle se déroule selon les étapes suivantes :

- Le maire prescrit par arrêté le projet de modification simplifiée du PLU ;
- Le projet de modification est notifié aux personnes publiques associées pour avis ;
- Le conseil municipal définit les modalités de mise à disposition du public et de l'information du public ;
- Le maire informe le public quant à ces modalités, au moins huit jours avant le début de la mise à disposition ; par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que par voie de publication locale.
- Le dossier mis à la disposition du public comporte le projet de modification, l'exposé de ses motifs, et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées,
- La mise à disposition se déroule pendant un mois, dans des conditions permettant au public de formuler ses observations qui sont enregistrées et conservées ;
- Le dossier est mis à disposition du public à l'accueil de la mairie pendant toute la durée de la consultation.

L'état des lieux de ce secteur avait alors fait ressortir la problématique des espaces non bâtis entre les bâtiments et la voie, souvent occupés par des aires de stationnement ou des espaces de stockage empêchant ainsi le développement d'une image urbaine de la zone d'activité.

Des règles d'implantation plus urbaines

Cette OAP, qui a entre autres pour enjeux de requalifier l'image urbaine de la zone d'activités et de relier le quartier à la ville en renforçant la lisibilité et la continuité du réseau de voiries, s'est traduite dans la modification n°1 du PLU de 2016 par l'évolution des règles d'implantation des constructions par rapport aux principales voies de desserte de la zone (avenue Ambroise Croizat, rue de Belledonne, rue Charles de Gaulle et rue des frères Montgolfier).

Des exceptions à la règle de recul de 7 mètres minimum par rapport aux voies publiques ont alors été intégrées afin d'améliorer l'image de la zone d'activité et de donner une ambiance de type « rue commerçante ». Le projet de quartier durable prévoit en effet la création de fronts de rue favorisant la mise en valeur des vitrines des activités économiques.

Ainsi, à ce jour, le règlement du PLU fixe en zone UC une implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques à 7 m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite de fait entre le terrain et la voie.

Il prévoit cependant des exceptions à la règle :

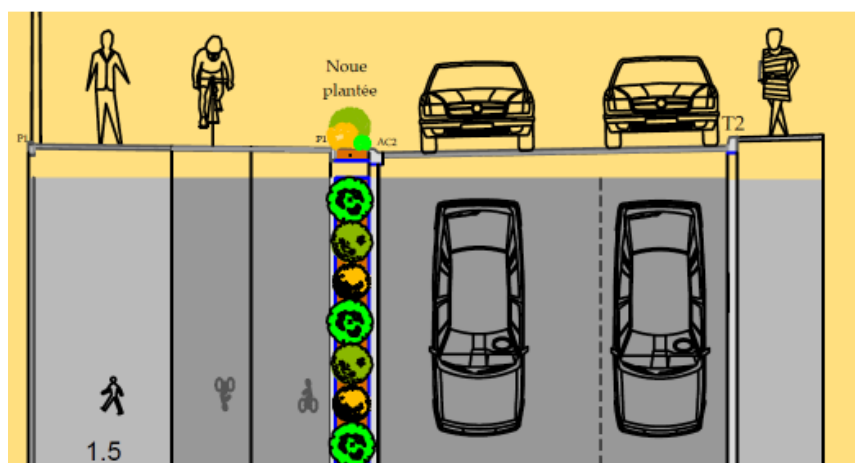
- Entre la rue du Moulin et la rue de Belledonne, pour les constructions ayant une façade sur l'avenue Ambroise Croizat, l'implantation des constructions doit se faire à 7 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait entre le terrain et la voie.
- Entre la RD10 et la rue des frères Montgolfier, pour des constructions ayant une façade sur la rue de Belledonne, l'implantation des constructions est autorisée à l'alignement ou la limite de fait entre le terrain et la voie et jusqu'à 5 mètres en retrait de cet alignement ou de cette limite de fait.

La rue des sources, un nouvel axe urbain au cœur de la zone UC

Lors de la 2^{ème} modification du PLU, les limites géographiques de la zone UC ont été redéfinies afin d'accompagner le transfert de la compétence économique à la communauté de communes, portant uniquement sur les zones UE et UI du PLU. La zone UC s'est alors recentrée sur la rue des sources et non plus sur l'avenue Ambroise Croizat. Dans la configuration actuelle, la rue des sources et la rue des bécasses sont les deux voies de circulation principales au sein de la zone UC.

En 2018, la rue des sources a fait l'objet d'un réaménagement complet et d'un prolongement afin de dessiner un nouvel axe urbain entre la rue de Belledonne et la rue Charles de Gaulle. D'une largeur allant de 12 à 19 mètres de large, la rue des sources dispose aujourd'hui d'un cheminement piéton-cycle continu et offre une ambiance végétalisée par la présence de noues plantées sur plusieurs portions de rue, principalement entre la rue des Bécasses et la rue des grives.

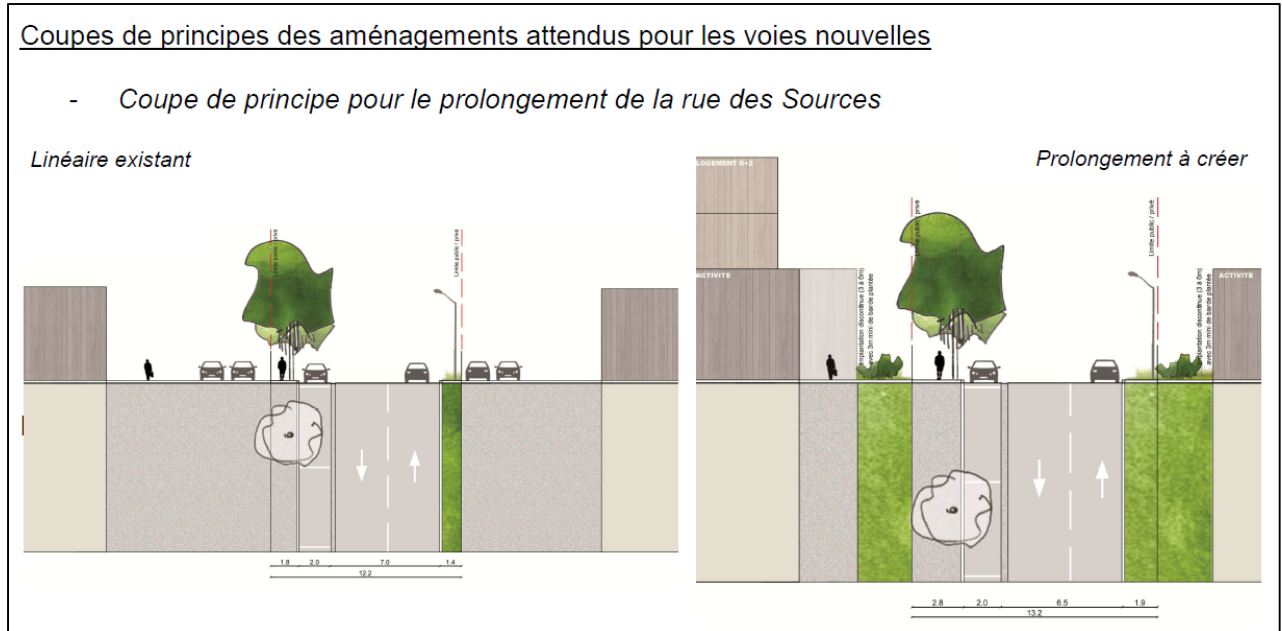
Extrait de la coupe des travaux de la rue des sources – portion rue des Bécasses/rue des Grives



Cependant, l'implantation actuelle des bâtiments de type industriel ou artisanal dans l'ensemble de la zone UC et principalement le long de la rue des sources n'offre pas la vision attendue d'une zone urbaine, et la règle d'implantation actuelle portée à 7 m minimum empêche cette mutation.

C'est ce que soulignait l'OAP Quartier durable dans la coupe de principe des aménagements attendus pour les voies nouvelles.

Extrait de l'OAP Quartier durable – coupe de principe



Il en ressort qu'une implantation des constructions au plus près de la rue offre une ambiance plus urbaine, répondant à l'ambiance d'un secteur urbain.

1.2 Evolutions envisagées et justifications

Les éléments avancés ci-dessus sont confirmés par les premiers projets présentés sur des tènements de la rue des sources, desquels il ressort que le PLU ne permet pas de remplir les objectifs recherchés dans le cadre de la création d'une rue ou dans l'objectif de verdissement de la rue.

En effet, les premiers projets de mutation urbaine dans la zone UC le long de la rue des sources commencent à émerger et il est apparu que le recul imposé de 7 m minimum est beaucoup trop important vu la largeur actuelle de la voie.

Un recul de 7 m des bâtiments par rapport à l'emprise publique permet en effet aux promoteurs de créer une voirie interne parallèle à la voie publique mais aussi de positionner des parkings privés le long de cette voie publique. La vision depuis le domaine public n'est pas à l'image espérée par la commune dans ce secteur qui est celle d'une ville dynamique, mixte et verte. Ainsi, il apparaît nécessaire de redéfinir ces règles de recul dans l'ensemble de la zone UC pour éviter cette bande de stationnement qui mettrait à distance les constructions et, donc, les activités économiques imposées en rez-de-chaussée.

Il est proposé de modifier la règle générale d'implantation par rapport aux voies dans la zone UC en imposant une implantation entre 3 et 5 m au lieu de 7 m. Il est de plus proposé d'ajouter une exception à la règle sur la rue des sources en appliquant une implantation obligatoire à 3 m afin de créer un front commercial et d'activité le long de cette rue et de mettre en valeur les vitrines de ces locaux.

Il est précisé que cette modification n'a pas pour effet d'augmenter les droits à construire de plus de 20%, ceux-ci étant d'ores et déjà limités par le coefficient d'emprise au sol qui n'est pas modifié.

Le projet de rédaction de l'article UA6 après modification est le suivant :

1-3 Modifications proposées

Documents modifiés : le règlement écrit

Modifications apportées au règlement écrit :
(texte supprimé rayé, texte ajouté en rouge)

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 4 - ZONE UC

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions générales : Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation générale ainsi que les espaces publics (places....) Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

L'implantation des constructions doit se faire à ~~7 m minimum~~ **entre 3 et 5 m** par rapport à l'alignement ou à la limite de fait entre le terrain et la voie à l'exception de :

- Entre la rue du Moulin et la rue de Belledonne, pour les constructions ayant une façade sur l'avenue Ambroise Croizat, l'implantation des constructions doit se faire à 7 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait entre le terrain et la voie.
- Entre la RD10 et la rue des frères Montgolfier, pour les constructions ayant une façade sur la rue de Belledonne, l'implantation des constructions est autorisée à l'alignement ou la limite de fait entre le terrain et la voie et jusqu'à 5 mètres en retrait de cet alignement ou de cette limite de fait.
- **Entre la rue de Belledonne et la rue Charles de Gaulle, pour les constructions ayant une façade sur la rue des Sources, l'implantation des constructions doit se faire à 3 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait entre le terrain et la voie.**

Lorsque par son gabarit ou son implantation une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ladite construction ou pour des travaux qui sont sans effet sur son implantation ou son gabarit.

Lorsque par son gabarit ou sa forme une parcelle permet l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments à l'arrière d'un premier front bâti respectant l'alignement imposé sur la ou les rues, aucune obligation d'alignement secondaire n'est imposée au-delà des limites de prospects.

2 – Intégration des nouvelles dispositions approuvées lors de la mise en compatibilité du PLU avec le projet de ZAC Ecoquartier

Conjointement à la procédure de modification n°3 du PLU, la commune a mené une procédure de déclaration de projet portant sur la réalisation de la ZAC Ecoquartier emportant mise en compatibilité du PLU. Les deux procédures ont été approuvées le 25 mai 2018 et sont applicables.

Vu la procédure de modification n°4 simplifiée présentement lancée, il est opportun d'intégrer les modifications apportées par le dossier de mise en compatibilité avec le projet de « ZAC Ecoquartier » dans le PLU.

Ainsi les diverses modifications portant sur le règlement graphique et écrit du PLU ainsi que la création d'une orientation d'aménagement et de programmation, approuvées lors de la procédure de déclaration de projet « ZAC Ecoquartier », sont conformément intégrées dans le dossier de PLU.

Rappel des éléments approuvés le 25 mai 2018 dans le cadre de la DP ZAC Ecoquartier

- Création d'une OAP ZAC Ecoquartier
- Modification du règlement de la zone UB
- Modification du document graphique :
 - o Modification du périmètre de la zone Npr/UB3
 - o Ajout du périmètre de l'OAP Ecoquartier
 - o Création d'un secteur UB3z et UB3zt
 - o Suppression de la servitude de mixité sociale sur la zone UB3z

L'ensemble de ces éléments seront intégrés au PLU.

III – BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Déroulement de la procédure de modification n°4 simplifiée

La procédure de modification n°4 simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Crolles a été engagée par arrêté n° 070-2019 du 1^{er} avril 2019

Le projet a été notifié au Préfet et aux personnes publiques associées le 22 mai 2019.

La mise à disposition du dossier a été organisée conformément aux modalités définies dans la délibération n° 034-2019 du Conseil Municipal du 17 avril 2019.

Le dossier de projet de modification n°4 simplifiée, l'exposé des motifs et les avis émis par les personnes publiques associées ont été mis à la disposition du public du lundi 17 juin au vendredi 26 juillet inclus, à la mairie de Crolles aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Le dossier a également été mis à disposition sur le site internet de la commune de Crolles (www.ville-crolles.fr).

Un registre papier à la mairie de Crolles et un formulaire en ligne sur le site internet de la commune ont permis au public de formuler ses observations et propositions, lesquelles ont pu également être adressées par écrit à l'adresse postale de la mairie (place de la mairie BP11 – 38921 CROLLES cedex) ou par voie numérique à l'adresse consultation.plu@ville-crolles.fr.

Les avis émis par les personnes publiques associées (PPA)

Le projet de modification n°4 simplifiée a fait l'objet des avis suivants :

1. Avis de la Chambre d'agriculture de l'Isère du 29 mai 2019 (reçu le 5 juin 2019) :
La Chambre d'agriculture de l'Isère indique que ces modifications n'ont pas d'impact sur l'activité agricole et n'impliquent pas de réduction des espaces agricoles. Elle émet un avis favorable sur ce projet.
2. Avis de la Communauté de Communes Le Grésivaudan du 3 juin 2019 (reçu le 12 juin 2019) :
Le Grésivaudan émet un avis favorable sur le projet de modification n°4 simplifiée.
3. Avis de l'Etablissement Public du SCOT de la Grande Région de Grenoble du 12 juin 2019 (reçu le 21 juin 2019) :
L'Etablissement Public du SCOT de la Région de Grenoble indique que ces modifications ne sont pas de nature à contredire les orientations du SCOT et traduisent plutôt un objectif favorisant leur mise en œuvre. Il émet un avis favorable à la modification n°4 simplifiée.

Les observations du public

Deux observations ont été enregistrées au total lors de la mise à disposition du public :

1. Observation envoyée par voie numérique sur l'adresse consultation.plu@ville-crolles.fr :
Le 16 juillet 2019 par Monsieur Wormser Emmanuel
2. Observation enregistrée sur le registre papier à la mairie de Crolles
Le 25 juillet 2019 par Gilles Trignat Résidences

**1- Observation envoyée par voie numérique sur l'adresse consultation.plu@ville-crolles.fr :
Le 16 juillet 2019 par Monsieur Wormser Emmanuel**

(envoi par mail confirmatif d'une saisie laborieuse sur le site web de consultation)

Je souhaite attirer l'attention des conseillers municipaux sur quelques points saillants qui méritent d'être particulièrement signalés dans le cadre de cette « consultation ».

En premier lieu, par décision du 4 juillet 2019, le tribunal administratif de Grenoble a annulé totalement la modification n°2 du PLU de Crolles. Cette annulation a pour effet rétroactif de remettre en vigueur les périmètres de zones Uc et Ub tels que figurant dans le PLU approuvé le 4 mars 2016.

Les zonages décrits en pages 5 et 6 de la note de présentation de la modification n°4 s'avèrent donc, par voie de conséquence, erronés, portant une atteinte évidente à la qualité de la participation du public : le dossier de présentation s'avère même, de fait, insuffisant pour garantir une participation utile du public. Plus grave, les règles de fond qu'il est prévu de modifier pourraient être approuvées pour s'appliquer dans des secteurs où il n'est certainement pas prévu qu'elles le soient, savoir les zones Ue reclassées en Uc par voie de conséquence de l'annulation de la modification n°2.

Réponse de la commune :

L'annulation, sur un seul motif de procédure et non de fond, de la modification n°2 du PLU est intervenue lors de la phase de mise à disposition du projet de modification n°4 simplifiée.

Cette annulation ne change pas les objectifs de la présente modification simplifiée.

D'une part, le périmètre de la zone UB n'est pas impacté par l'annulation de la délibération n°2, comme indiqué dans l'observation.

D'autre part, l'annulation a pour seul effet rétroactif de remettre le périmètre de 3 zones UC et UE tels que figurant dans le PLU modifié le 4 mars 2016.

En second lieu, il est tout simplement faux d'indiquer que la modification envisagée « n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ».

Faute de mise en œuvre d'une bande de constructibilité précisément fixée par le règlement le long des voies, le coefficient d'emprise au sol ne suffit pas à garantir que la réduction des règles de prospect n'aura pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction. Il suffit en effet de diviser les propriétés pour reconstituer du droit à emprise en « deuxième rideau ».

Ce constat est d'autant plus avéré que le projet de règlement prévoit même que :

Lorsque par son gabarit ou sa forme une parcelle permet l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments à l'arrière d'un premier front bâti respectant l'alignement imposé sur la ou les rues, aucune obligation d'alignement secondaire n'est imposée au-delà des limites de prospects.

Au-delà de l'information erronée donnée au public dans le cadre de la présente consultation, le choix de la procédure de modification simplifiée est donc inapproprié en l'espèce.

Réponse de la commune :

Le dépassement de la majoration de 20 % des possibilités de construction est présenté comme une évidence sans aucune démonstration.

Or ce n'est pas le cas. En effet le coefficient d'emprise au sol et la hauteur maximale des bâtiments n'évoluent pas. Le passage de 7 m à 3 à 5 m de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'a pas pour effet de changer la situation, le coefficient d'emprise au sol restant le facteur limitant.

En cas de division des propriétés, soit les règles, et notamment le CES devront être interprétées à l'échelle du tènement avant division (lotissement), soit les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliqueront. Et l'article 7 n'est pas modifié par la présente procédure.

Autrement dit, l'implantation des constructions en zone UC doit se faire à 7 m des limites séparatives. La division ne peut donc être regardée comme un moyen d'augmenter le droit à construire.

En troisième lieu enfin et comme s'en sont à juste titre émus certains élus de la majorité municipale, cette évolution du PLU, présentée avec un dossier incomplet, erroné par voie de conséquence, et selon une procédure inadéquate, révèle un paysage urbain hétéroclite et un court-termisme caricatural.

Je me tiens évidemment à disposition des conseillers municipaux intéressés pour échanger sur ces points qui présagent ... l'annulation certaine de la délibération d'approbation qui leur sera présentée, le cas échéant, en Conseil municipal.

--

Emmanuel Wormser
Crolles

- 2- Observation enregistrée sur le registre papier à la mairie de Crolles :
Le 25 juillet 2019 par Gilles Trignat Résidences

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Contre-déclaration modification du PLU n°4 - secteur Tuilerie

Nous avons été informés de ce que le Tribunal Administratif de Grenoble aurait annulé par vice de procédure la modification n°2 du PLU telle qu'approuvée par le conseil municipal le 31 mars 2017.

Le Tribunal aurait toutefois, d'après nos informations, rejeté les arguments de fond soulevés par l'opposant de la commune, qui soutient que cette modification était incohérente et entachée d'une erreur d'appréciation.

Effectivement, cette modification était tout à fait cohérente et justifiée : elle avait notamment pour objet d'étendre, dans le secteur de la Tuilerie, la zone UCR à la zone UEpr, située en contiguïté d'une zone d'habitation existante (UB), pour organiser la mutation progressive de la zone d'activité, anticiper les besoins futurs et favoriser la mixité d'usage entre habitat et activité.

Les projets, qui ont d'ores et déjà été mis en œuvre, sont toujours d'actualité.

Nous avons d'ailleurs constaté que les travaux projetés sur la rue des Saucés en prévision de cette évolution avaient été achevés.

Le retour à un classement en zone UE n'aurait aujourd'hui aucun sens.

Il nous paraît donc nécessaire et important que cette option de la modification n°2 soit confirmée par la modification n°4, et ce d'autant que le Tribunal a rejeté l'argumentation mettant en cause le contenu de la modification n°2.

De plus, l'avis des personnes publiques associées et du public a déjà été recueilli en 2016 sur le passage d'une zone UE à UC. Le parti d'urbanisme, non modifié à l'occasion de la modification n°3, doit ainsi être confirmé expressément par la modification n°4, qui lui apportera par ailleurs les aménagements qui s'imposent, dans la continuité de ce classement en zone UC.

Enfin, à défaut de reprise des options fondamentales de la modification n°2, il nous semble que beaucoup de propriétaires pourraient se plaindre auprès de la commune d'un retour à des règles totalement obsolètes, bloquant l'évolution de leurs biens.

Nous prions la Commune de tenir compte de ces observations.

Par Mmes Trignat Résidences

Réponse de la commune :

L'annulation de la modification n°2 du PLU par le tribunal administratif de Grenoble le 4 juillet 2019 entraîne effectivement un retour en arrière sur la répartition des zones UC et UE, avec notamment un reclassement du secteur dit de « la Tuilerie » en zone UE. Ce secteur englobe entièrement la rue des sources qui était jusqu'à présent au cœur de la zone UC et a fait l'objet d'un important programme de réaménagement réalisé en 2018 afin de rendre cet axe plus urbain et de s'inscrire dans la mutation d'ores et déjà observée du secteur dans un objectif de mixité entre habitat et activité, et ce, avant même la modification n°2.

La confirmation du caractère de zone UC du secteur de la tuilerie comme demandé dans l'observation paraît justifiée, c'est pourquoi il est proposé de modifier le projet de modification n°4 en ce sens.

D'ailleurs, le jugement rendu par le Tribunal ne conteste pas ce choix urbanistique.

CONCLUSION

Synthèse des évolutions de la modification n°1

Evolutions	Zones concernées	Détails
Modification des règles d'implantation en zone UC	UC	Evolution de l'article UC 6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voie et emprises publiques
Modification du document graphique	UC/UE	Maintien en zone UC du secteur de la tuilerie Passage en zone UCr d'une partie de la zone UEr
Intégration de la mise en compatibilité avec le projet de ZAC Ecoquartier	UB	Les éléments approuvés le 25/05/2018 sont intégrés au PLU. <ul style="list-style-type: none"> - Création d'une OAP ZAC Ecoquartier - Modification du règlement de la zone UB - Modification du document graphique : <ul style="list-style-type: none"> o Modification du périmètre de la zone Npr/UB3 o Ajout du périmètre de l'OAP Ecoquartier o Création d'un secteur UB3z et UB3zt o Suppression de la servitude de mixité sociale sur la zone UB3z

Bilan des surfaces

Zones du PLU	Surface en ha APRES modification n°1	Surface en ha APRES modification n°2	Surface en ha SUITE ANNULATION de la modification n°2	Surface en ha APRES Modification n°4
Zone U	460	460		
<i>Zone UA</i>	38	38	38	38
<i>Zone UB</i>	243	243	243	243
<i>Zone UC</i>	43	20	43	50
<i>Zone UD</i>	13	13	13	13
<i>Zone UE</i>	22	45	22	15
<i>Zone UI</i>	101	101	101	101
Zone AU	7	7	7	7
Zone A	476	476	476	476
Zone N	511	511	511	511
Superficie totale de la commune	1454	1454	1454	1454
dont EBC	305	305	305	305