

Conclusions de l'enquête publique

Modification n°1 du Plan local d'urbanisme communal

Commune du Cheylas

21 janvier 2019 – 21 février 2019

Décision n° E18000371/38 du 29 novembre 2018 du Tribunal Administratif de Grenoble
Arrêté de Monsieur le Maire du Cheylas en date du 31 décembre 2018

ÉTIENNE BOISSY – COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la ville de Le Cheylas
Conclusions du rapport d'enquête publique du 22 mars 2019

Commune du Cheylas

Projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme communal

Conclusions de l'enquête publique

En application des articles L.123-1 à 19 et R.123-1 à 27 du Code de l'environnement, j'ai conduit l'enquête publique portant sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la ville du Cheylas dont le projet est de mettre en place les moyens de renforcer la centralité urbaine du secteur du Clos du Village, de favoriser l'accueil de nouveaux logements sur le secteur de la ZAC des Vignes, d'installer des liaisons en centre-bourg intégrant des modes doux, de réduire le linéaire commercial du secteur de la ZAC Belledonne et de reconsidérer certaines règles écrites, graphiques et d'aménagement sur ces secteurs.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement rectifié pour tenir compte des avis recueillis auprès du public dans le cadre de l'enquête publique et de ceux du commissaire enquêteur contenus dans son rapport, sera présenté par Monsieur le Maire au conseil municipal, qui en délibérera pour décider de son approbation et des suites de l'enquête publique.

Les caractéristiques du projet

Le projet vise principalement à redistribuer territorialement les objectifs de création de logements à l'horizon du PLU (2025) et à intervenir sur les règles écrites et graphiques dans le cadre des opérations suivantes :

- conforter la centralité urbaine de Cheylas-Bourg, au sein de l'OAP n°1 du « Clos du Village », en classant en zones AU indicées « aa » des zones AU non bâties (surface : 1,54 hectare) et en reclassant des zones UA non bâties (surface : 0,68 hectare) en vue d'y construire 76 logements ;
- créer une OAP n°3 « ZAC des Vignes », comportant un secteur UAa (ancienne première tranche de la ZAC) au sein de la zone urbaine UA, reclasser des parcelles UA non bâties (surface : 3,88 hectares) en zones à urbaniser AUa en vue d'y construire 80 logements et en localisant des éléments de paysage (sentiers piétonniers, itinéraires cyclables) ;
- au sein de l'OAP n°2 « ZAC Belledonne », réduire le dimensionnement du linéaire commercial et l'emprise de l'espace public au niveau du carrefour entre la rue du Rompay et la RD 523 ;
- intégrer dans le projet de modification, la gestion réglementaire de la ZAE des Pérelles, dont le règlement est désormais frappé de caducité ;
- reconsidérer les clauses des règlements écrit et graphique concernées par l'évolution des secteurs précités et la nécessité d'actualiser la rédaction de certains articles ;
- mettre à jour la liste des emplacements réservés [ER n°1 (voirie) prolongé, ER n°14 (espace vert de liaison) créé] au niveau du Clos du village, [ER n°13 (voirie) créé] sur le secteur de la ZAC des Vignes, en liaison avec la route des Chaberts ;
- mettre à jour le tableau des surfaces du PLU.

J'ai pris note de la démarche d'élaboration de ce projet de prendre en compte les exigences et objectifs des documents d'aménagement en vigueur (SCot, PLH, PADD,

PLU communal, OAP) et de conserver une redistribution égale, en matière d'objectifs territoriaux de création de logements, entre le PLU de 2014 et le projet de modification à l'horizon de 2025. Au vu de ces dispositions, il recueille mon assentiment.

L'opportunité du projet

Chaque composante du projet se situe dans la continuité de l'approbation du PLU, en 2014, qui lui-même traduisait une démarche réfléchie d'aménagement, basée sur les objectifs des documents d'urbanisme de niveau supérieur (SCoT de la Grande région de Grenoble, notamment) et les orientations du PADD. Le projet se présente comme suit :

- dans la continuité des orientations d'aménagement et de programmation (OAP n°1) qui avaient été mises en place sur le secteur du Clos du Village, la présente modification vient naturellement conforter sa vocation de centre-bourg et affiner les objectifs d'évolution en matière de logements depuis 2014, de besoins d'équipements, de déplacements et de paysage ;
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP n°3), intéressant le périmètre non encore aménagé de la ZAC des Vignes, sont mis en place, suite à la suppression de la procédure de ZAC engagée en 1986/1987, dans la continuité d'aménagement du Clos du Village, avec lequel la commune a décidé d'établir une liaison forte qui fera participer ce secteur à la dynamique de centre-bourg ci-dessus évoquée ;
- dans la logique du débat initial sur le PADD, la ZAC Belledonne, sur le quartier « Gare », est revisitée en matière de logement, de commerce et de déplacements, dans son rôle de complémentarité et d'équilibre par rapport au quartier « Bourg », structuré autour du Clos du Village et la ZAC des Vignes ;
- tout naturellement, la ZAE des Pérelles, dont le règlement est frappé de caducité, intègre le règlement général du PLU, en application des dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014.

A la lumière de ce qui précède, ce projet s'inscrit dans la continuité de la démarche poursuivie par la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme (SCoT, PLH, PADD, PLU de 2014), avec un affichage revisité et réaliste de ses objectifs.

Le projet élaboré par le cabinet d'urbanisme est construit sur ces bases, la commune l'ayant validé en s'entourant du conseil des services compétents en matière d'urbanisme, les avis des personnes publiques associées s'étant avérés explicitement ou tacitement favorables au projet.

Ces conditions, réunies à ma lecture attentive du dossier mis à l'enquête qui, à l'exception des quelques erreurs matérielles que j'ai listées, en annexe à mon rapport d'enquête, me permettent de me prononcer favorablement sur l'opportunité du projet de modification du PLU.

La prescription de l'enquête publique

Par arrêté en date du 31 décembre 2018, faisant suite aux arrêtés des 13 novembre 2015 et 22 octobre 2018, Monsieur le Maire du Cheylas a prescrit l'enquête publique portant sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune du Cheylas et la désignation de Monsieur Etienne BOISSY, en qualité de Commissaire enquêteur, est intervenue par décision du

Tribunal Administratif de Grenoble n° E18000371/38 du 29 novembre 2018.

Je n'ai pas d'observations à formuler, ni sur le fond, ni sur la forme de ces décisions, prises en temps opportun.

L'encadrement juridique de l'enquête publique

L'encadrement juridique de cette enquête publique est essentiellement géré par les textes législatifs et réglementaires suivants :

- la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU);
- la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) ;
- l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 fixant une nouvelle nomenclature des articles du code de l'urbanisme relatifs au PLU ;
- le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-36, L.153-37, L.153-38, L.153-40, L.153-41, L.153-43, L.153-44, concernant la modification de droit commun du plan local d'urbanisme ;
- le Code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27, concernant les modalités de l'enquête publique ;
- le Code général des collectivités territoriales.

Par ailleurs, dans le cadre du PLU de 2014, le projet demeure soumis aux documents d'urbanisme suivants :

- le SCoT (Schéma de cohérence territoriale) de la GREG (Grande REgion de Grenoble), approuvé le 21 décembre 2012 ;
- le PLH (Programme local de l'habitat), adopté par la Communauté de communes du Grésivaudan, le 18 février 2013 ;
- le PLU communal approuvé le 11 mars 2014, assorti de son PADD (Projet d'aménagement et de développement durable), qui définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et traduit la volonté communale, en concertation avec la population, de mieux maîtriser le développement de l'urbanisation.

Les auteurs des études

La conception technique du projet et le dossier soumis à l'enquête publique ont été réalisés par le bureau Cap.T (Collectif d'Aménagement de Projets de Territoire), 20 place Saint-Bruno à GRENOBLE (Mesdames Sylvaine VION, urbaniste (mandataire) et Madame Ségolène COGNAT, avocate.

J'émetts une appréciation très favorable sur la qualité du travail réalisé par cette structure professionnelle, tout au moins dans les phases de l'opération qui ont été en lien avec ma mission d'enquête (constitution du dossier de projet et d'enquête, explicitation du dossier; à ma demande, pour en valider les points méritant des éclaircissements, assistance à la commune pour apporter des réponses aux points de réflexion soulevés par le procès-verbal de synthèse).

La composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête est constitué des pièces suivantes :

- le registre d'enquête (sous formats papier et dématérialisé) ;
- les arrêtés du Maire, des 13 novembre 2015, 22 octobre 2018 et 31 décembre 2018, prescrivant la modification n°1 du PLU, puis l'ouverture de l'enquête publique ;
- la désignation du Commissaire enquêteur, en date du 29 novembre 2018 ;
- la décision de la mission régionale d'autorité environnementale du 19 décembre 2018 ;
- les publications des avis d'enquête publique dans la presse accréditée (« Les Affiches » et « Le Dauphiné », dans leurs éditions du 4 janvier 2019 ;
- le dossier de projet constitué de la notice explicative (modifiée au niveau de ses pages 34 à 37 suite à la contribution de Madame Sylvaine VION, urbaniste), les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit et le cahier des modifications apportées au règlement graphique ;
- le bilan de la concertation préalable, organisée du 29 octobre 2018 au 11 janvier 2019 et l'arrêté du Maire en date du 8 février 2018, portant bilan de la concertation.

La présentation du contenu de la modification en réunion publique du mardi 6 novembre 2018 a également été accessible sur le site de la commune du Cheylas : <http://www.ville-le-cheylas.fr>.

J'ai constaté que le dossier soumis à l'enquête publique est bien détenteur du contenu défini par l'article Article R123-8 du code de l'environnement, notamment la décision prise par l'autorité environnementale de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale, la note de présentation, la référence aux textes spécifiques qui régissent cette enquête, les autorités compétentes pour prendre les décisions subséquentes à l'enquête, les avis formellement exprimés sur le projet parvenus avant le début de l'enquête et le bilan de la concertation préalable définie pour ce projet.

Considérant ce qui précède, ce dossier, dont j'ai jugé la composition conforme aux exigences réglementaires, m'est apparue comme satisfaisant pour être mis à la disposition du public et lui permettre d'apporter ses contributions.

Les modalités de mise à l'enquête et de son déroulement

Le dossier d'enquête publique a été notifié aux personnes publiques associées parmi lesquelles la commune du Cheylas a enregistré les réponses formalisées de la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes et de la communauté de communes du Grésivaudan, les autres personnes publiques associées n'ayant pas formalisé d'avis étant réputées favorables au projet. La M.R.A.E a stipulé que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale et la communauté de communes du Grésivaudan a fait savoir qu'il n'appelait pas de remarque de sa part.

Je note que la M.R.A.E a émis son avis sur le vu d'un examen attentif du contenu du dossier et des éléments de connaissance établis par la direction départementale des territoires, faisant notamment ressortir que les modifications envisagées n'auront pas d'incidences négatives sur l'environnement et la santé, ne justifient pas que soit soumis à évaluation environnementale le projet de modification qui concerne seulement des zones à urbaniser déjà prévues aux documents d'urbanisme, sans modifier les zones urbaines et à urbaniser du PLU de 2014.

Au vu de la cohérence de traitement du dossier par la M.R.A.E Auvergne-Rhône-Alpes, je ne formule aucune réserve concernant la décision prise et prend acte de la position favorable prise par la communauté de communes du Grésivaudan.

J'ai pu vérifier que l'information du public a été réalisée par publication dans deux journaux habilités « le Dauphiné Libéré » et « Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné », dans les délais requis de quinze jours avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de l'enquête, conformément à la réglementation.

De même, les opérations d'affichage de l'avis d'enquête publique ont dûment été attestées par le service de police municipale de la ville du Cheylas.

Au niveau local, l'enquête publique a été publiée sur la page réservée à l'enquête du site internet de la commune et en pleine page du bulletin mensuel d'informations municipales durant le déroulement de l'enquête.

J'ai aussi pu vérifier que le dossier d'enquête publique a été tenu à la disposition du public dans les locaux de la mairie du Cheylas, en version papier et accessible, en version électronique, sur le site internet de la commune et un poste informatique tenu à la disposition du public. Il a eu accès aux registres (formats papier ou dématérialisé) pour déposer ses observations et propositions.

La commune avait également organisé, sur le projet de la modification n°1 du PLU, une démarche de concertation en vue de sensibiliser la population sur le devenir du centre-bourg, entre les dates des 29 octobre 2018 et 11 janvier 2019, dont elle avait arrêté le bilan, sans observation de nature à entraver la poursuite du projet.

Au vu de ces éléments, je n'ai pas noté de manquement, de la part de la commune pour mettre en place les mesures d'information et de publicité de nature à permettre une efficace expression du public.

Malgré une fréquentation qui a pu paraître modeste, le public a pu s'exprimer, dans le cadre des quatre permanences du commissaire enquêteur, dont les créneaux horaires ont été choisis pour permettre à chacun de trouver des possibilités adaptées à ses contraintes personnelles et professionnelles. En particulier, une permanence tenue hors des vacances scolaires et positionnée sur le créneau 16h00/19h00, a donné lieu à une fréquentation un peu plus conséquente que les précédentes.

Les contributions produites dans le cadre de ces permanences ont essentiellement porté sur des questions de constructibilité, de renseignements concernant des terrains extérieurs au périmètres du projet, tandis que les thématiques liées directement à l'objet de la modification ont plutôt été consignées dans le registre dématérialisé.

Les thématiques exprimées concernent la répartition et la programmation des logements, la politique communale du logement social, l'évolution de la densité urbaine, les déplacements en mode doux, le partage de l'espace public et la sécurité des habitants.

En réponse au procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur, la commune s'est positionné comme suit, de façon argumentée, sur les contributions produites :

- sur une demande de renoncer à l'aménagement d'une possibilité de demi-tour en extrémité d'une voie en impasse : *la commune maintient le règlement ;*
- sur la crainte d'un vis à vis face à l'îlot A de l'OAP du Clos du Village : *le projet communal intègre des dispositions opposables pour traiter de façon qualitative la limite entre zones et*

atténuer, le cas échéant, des situations de vis à vis, dans ce secteur situé au cœur du centre-bourg, partie la plus ancienne et la plus dense de la commune du Cheylas ;

- *sur le choix de réserver un contingent de 20 % au logement social et de risquer une densification du secteur des Vignes : le projet communal permet de réduire le programme initialement prévu, tout en veillant à la continuité des tissus urbains en limite du secteur à aménager selon une densification maîtrisée et en réservant un contingent de 20 % au logement social en vue de permettre une mixité sociale dans le logement et favoriser le parcours résidentiel de tous les habitants ;*
- *sur des mesures spécifiques d'aménagement et de sécurité envisagées sur les secteurs réservés aux modes doux : il s'agit de mesures d'aménagement complémentaires au projet de modification du PLU, qui pourront être traitées par des dispositions particulière et de la réglementation ;*
- *sur une demande de rendre constructible une parcelle située en zone A du PLU : la commune maintient le caractère agricole qui ne peut être pris en compte par une procédure de modification du PLU.*

J'estime que chaque vecteur d'enquête et d'expression auprès du public a parfaitement joué son rôle, les permanences demeurant le lieu qui permet au public de prendre connaissance du projet, en direct, et d'être rassuré à son sujet, tandis que le support dématérialisé permet une expression qui nécessitera une réflexion ultérieure.

Dans le cadre des permanences du commissaire enquêteur, le public qui devait être atteint l'a été de manière opportune, soit sur la base des registres (format papier ou dématérialisé), soit par un contact direct explicatif avec le commissaire enquêteur.

L'appréciation du commissaire enquêteur

Le projet de modification n°1 du PLU communal du Cheylas, porté par la commune qui en confié la maîtrise d'œuvre au cabinet d'urbanisme Cap.T, représente un projet dont le contenu n'a pas soulevé, dans le cadre de l'enquête, d'avis de nature à compromettre la poursuite de sa mise en œuvre pour les raisons suivantes qui correspondent à l'expression de mon avis :

1. le projet de modification du PLU, articulé autour de la notice explicative, qui en représente la pièce maîtresse, a su mettre en évidence son objet fondateur, à savoir le développement du pôle multi-équipements projeté sur le secteur « Clos du Village » ;
2. le cadre juridique du projet de modification, et non de révision, est affiché et parfaitement respecté, au niveau de son l'élaboration et de l'argumentation utilisé par la commune dans la cadre de son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse ;
3. les orientations du PLU initial et les objectifs des documents d'aménagement (SCot, PLH, PADD, OAP), sont affirmés pour préciser le projet urbain intégrant les volets équipements et logements dans le renforcement de la fonction de centre-bourg du Cheylas ;
4. il s'agit d'un véritable projet d'urbanisme qui utilise les aspects législatifs et réglementaires (zonages, règlements, programmation des logements, schémas de principes, liaisons et maillages viaires) pour harmoniser les besoins à satisfaire et les moyens de les atteindre ;
5. le projet s'affiche de manière itérative et logique lors de chaque étape de sa constitution avec des outils adaptés aux besoins, qui sont :
 - optimiser l'outil OAP : secteurs du Clos du Village et de la ZAC des Vignes ;

- densifier le centre-bourg en redistribuant la programmation/logements dans le respect des équilibres initiaux ;
- prendre en compte l'évolution du contexte commercial sur le secteur Gare-Belledonne ;
- modifier en conséquence : règlements écrit et graphique, emplacements réservés, surfaces des zones constitutives du PLU communal ;
- présenter clairement les évolutions : il y a un « avant modification » et un « après modification », assortis de compléments écrits et graphiques.

L'avis personnel que je formule sur ce dossier est la qualité de sa construction qui est le moyen de le fonder assez solidement et faire que les observations qu'il aurait à subir durant l'enquête ne déstabilisent pas le projet, mais lui apportent plutôt de véritables contributions.

À l'issue de la rédaction de mon rapport en date de ce jour, des constatations que j'ai formulée ci-dessus et des considérations que j'ai exprimées dans le cadre de ma mission de commissaire enquêteur,

- suite à l'analyse des pièces du dossier et de leur contenu,
- suite à la visite des lieux concernés par le projet de modification du PLU,
- suite aux opérations de vérification de régularité de la procédure d'enquête publique,
- suite à la réception et à l'analyse des contributions du public par tous les moyens mis à sa disposition pour exprimer son avis sur le projet,
- ayant communiqué à la commune du Cheylas, dans un procès-verbal de synthèse, les observations écrites et orales collectées dans le cadre de l'enquête et analysé le mémoire en réponse du maître d'ouvrage,
- ayant recueilli le constat d'affichage de l'avis d'enquête sur le territoire communal,

j'estime que les contributions, qui devaient être produites dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification n°1 du PLU de la commune du Cheylas, ont pu l'être dans les conditions requises pour ce type de procédure.

En conséquence de ce qui précède, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la poursuite du projet de modification du PLU (plan local d'urbanisme) de la commune du Cheylas, **sous réserve de rectifier les erreurs matérielles** qui figurent en annexe à mon rapport de ce jour.

Fait à Rives, le 22 mars 2019

Le commissaire enquêteur,

Étienne BOISSY

