

Conclusions d'enquête publique  
Projet d'Ecoquartier DAUDET  
Mise en compatibilité du POS

---

Commune de SAINT MARTIN D'HERES

**30 novembre 2015 - 4 janvier 2016**

**Décision n° E15000285/38 du Tribunal administratif de Grenoble**

**Arrêté préfectoral du 3 novembre 2015**

**Alain CHEMARIN, Commissaire-Enquêteur**



# Conclusions (modifiées) de l'enquête publique relatives au projet de mise en compatibilité du POS Ecoquartier DAUDET

---

## Commune de SAINT MARTIN D'HERES (Isère)

La commune de Saint Martin d'Hères a engagé une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur un périmètre situé à l'Est de son territoire, le secteur Daudet, en vue de la création d'un écoquartier conjuguant logements, commerces, services de proximité et espaces publics.

La commune a confié à la Société Publique Locale (SPL) Isère Aménagement une concession d'aménagement qui rend cette dernière compétente pour conduire le projet et accomplir les tâches nécessaires à la réalisation de l'écoquartier.

Le projet d'écoquartier Daudet se situe sur la Commune de Saint Martin d'Hères, mais s'inscrit dans le territoire de la Métropole Grenobloise, compétente en matière d'urbanisme depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2015.

Le projet, soumis à enquête publique préalable à une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), n'est pas compatible avec les dispositions du Plan d'Occupation des Sols actuellement en vigueur sur la Commune.

Dans ce cadre, j'ai conduit l'enquête publique ayant pour objet la mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols (POS).

Cette enquête s'est déroulée conjointement à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet, et avec une enquête parcellaire.

Ces enquêtes conjointes se sont déroulées du 30 novembre 2015 au 4 janvier 2016, soit pendant 36 jours consécutifs, en Mairie de Saint Martin d'Hères.

*A la suite d'un éclairage apporté par la mairie de Saint Martin d'Hères, j'ai été amené à préciser mes conclusions précédentes en date du 11 février 2016 (cf. réserve 2a).*

### **Considérant d'abord :**

Que par arrêt du 13 Novembre 2014, la Cour Administrative d'Appel de Lyon a annulé la délibération de lancement de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune en Plan Local d'Urbanisme (PLU) du 19 juin 2008.

Que de ce fait, le PLU de la Ville de Saint Martin d'Hères, approuvé le 20 octobre 2011 est annulé, et que le document opposable en matière d'urbanisme est redevenu le POS approuvé le 22 Février 2001 et mis en compatibilité pour la dernière fois le 16 juin 2011.

Que les terrains Daudet sont l'objet d'une volonté constante d'urbanisation : réserve d'urbanisation future inscrite dès le premier POS de 1976, confirmée dans les POS de 1986, de 1995 et dans celui de 2001 et ses modifications successives de 2003 à 2011. Que dans le PLU de 2011 annulé, le secteur était classé en zone AU et faisait l'objet de l'orientation d'aménagement n° 4 dans laquelle les grands principes de l'opération projetée aujourd'hui apparaissaient déjà.

### **Considérant ensuite :**

Que le projet d'écoquartier Daudet est compatible avec les orientations de SCoT de la région Urbaine Grenobloise et avec le PLH de l'agglomération grenobloise.

Que le projet d'écoquartier Daudet s'inscrit dans la suite directe des orientations du POS visant à l'urbanisation de ce secteur, et qu'il est en conséquence strictement compatible avec les orientations du rapport de présentation du POS.

Que cependant, pour permettre la réalisation du projet, il est nécessaire d'adapter le plan de zonage du POS, son règlement, la liste des emplacements réservés, ainsi que de modifier certaines trames végétales et de supprimer un recul d'implantation devenu inutile.

Que le plan de zonage proposé substitue sur le site Daudet une zone d'urbanisation UK nouvelle et unique aux 5 zones actuelles du POS (Nad, Naj, Udb, Uje et Uec1) avec un règlement dédié. Qu'il créé pour des jardins familiaux un sous secteur NDv de la zone ND, qui s'inscrit parfaitement dans le règlement de la zone NDv existante.

Que pour une bonne desserte du projet, un emplacement réservé ER7 existant est proposé d'être prolongé d'environ 15 m, et qu'un nouvel emplacement réservé ER23 est créé pour l'ouverture d'une voie de circulation, le mail central de l'opération projetée. Que le tracé des trames végétales et des emprises de voies sont mis à jour en cohérence avec les deux emplacements réservés ER 7 et ER23. Qu'une ligne d'implantation obligatoire des constructions en retrait de 15 mètres par rapport à la voie ferrée n'ayant plus de raison d'être est supprimée.

### **Considérant cependant :**

Que lors de la réunion d'examen conjoint du projet de mise en compatibilité du POS du 18 mai 2015, il a été suggéré d'inscrire au document graphique, au titre de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme, des servitudes dites de «réalisation de programme de logements» et d'une servitude dite de «prélocalisation d'espaces verts» pour le mail central.

Qu'au cours de cette même réunion, il a été indiqué que s'agissant d'une mise en compatibilité d'un POS et non d'un PLU, il n'était pas possible d'imposer un nombre maximum de places de stationnement pour les bureaux comme indiqué dans le règlement.

Qu'un certain nombre d'erreurs ou d'omissions entachent la compréhension et la précision du projet de règlement du POS.

Qu'en particulier une nouvelle étude de dangers a été établie par la société SPMR concernant la canalisation de transport d'hydrocarbures raffinés suite à l'arrêté ministériel du 5 mars 2014.

Que la volonté affirmée par les maîtres d'ouvrage de protéger les habitations existantes en périphérie de la ZAC écoquartier Daudet d'une proximité de bâtiments d'une hauteur trop élevée ne trouve pas de traduction suffisante dans le règlement du POS proposé.

### **Considérant encore :**

Qu'aucune contestation n'a été émise concernant la mise en compatibilité du POS.

Que s'il n'y a eu aucune observation notée sur le registre d'enquête publique, j'ai pu obtenir auprès des services de la mairie toutes les informations nécessaires à ma connaissance des évolutions des documents d'urbanisme antérieurs et de l'évolution liée à la mise en conformité du POS actuel.

Et que dès lors, j'ai pu exprimer moi même en toute connaissance de l'ensemble des éléments du dossier un certain nombre d'observations personnelles, de commentaires, de réserves et de recommandations complémentaires.

Que j'ai présenté le 12 janvier 2016 la synthèse de ces observations écrites et orales au maître d'ouvrage et son concessionnaire et que cette synthèse a fait l'objet d'un procès verbal, signé par toutes les parties.

Qu'à l'issue du délai réglementaire de 15 jours, un mémoire en réponse de la mairie de Saint Martin d'Hères et de la SPL Isère aménagement m'est parvenu.

Que ce mémoire justifie que la mise en œuvre de servitudes suggérée lors de la réunion d'examen conjoint du projet de mise en compatibilité du POS n'était pas nécessaire, au vu de contexte du projet Daudet. Qu'il indique que la ville a pris acte de l'impossibilité d'imposer un nombre maximum de places de stationnement pour les bureaux et que l'article UK12 du règlement a été modifié en ce sens.

**Considérant enfin :**

Que mon étude du projet de ZAC écoquartier Daudet et mon rapport d'enquête publique concernant son utilité publique tendent en faveur de cette dernière et de la réalisation du projet.

Que par conséquent dans mes conclusions j'ai émis un avis favorable à la demande de Déclaration d'Utilité Publique du projet de ZAC écoquartier Daudet.

Qu'au vu des conclusions de l'enquête DUP, la poursuite de la procédure s'impose et la Déclaration d'Utilité Publique du projet de ZAC écoquartier Daudet pourra emporter la mise en compatibilité du POS.

L'ensemble de ces considérations ayant été développées et évaluées dans mon rapport, j'estime qu'il y a lieu de donner un **AVIS FAVORABLE** à la poursuite de la procédure de mise en compatibilité du POS de la commune de Saint Martin d'Hères.

J'émet cependant les deux **RÉSERVES** suivantes :

1- Le règlement modifié du POS mis en compatibilité énonce § IV - Obligations pour les secteurs situés en zone de risques, page 163 :

«Conformément à l'arrêté interministériel du 4 août 2006, la zone est également concernée par le passage de la canalisation de transport d'hydrocarbures raffinés».

Il convient de modifier cette partie du règlement :

«Conformément à l'arrêté interministériel du **05 mars 2014**, la zone est également concernée par le passage de la canalisation de transport d'hydrocarbures raffinés».

2- Je demande que soient corrigées les erreurs matérielles suivantes :

a) En haut de la page 166 du règlement de la zone UK, concernant l'article UK6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies :

«1- Règles générales : Les constructions doivent respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté + 4m ( $H \leq L + 4$ ) (figure 2)».

Il faut comprendre, et modifier selon l'une ou l'autre des formulations suivantes :

«**2-** Règles générales : Les constructions doivent respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté plus 4 mètres ( $L \geq H + 4m$ ) (figure 2)».

«**2-** Règles générales : Les constructions doivent respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté moins 4 mètres ( $L \geq H - 4m$ ) (figure 2)».

b) Page 170 du règlement de la zone UK, concernant l'article UK14 : Coefficient d'occupation du sol :

«Il n'est pas fixé de COS. Celui ci résulte de l'application des articles AU3 à AU13».

Il faut comprendre et modifier en ce sens :

«Il n'est pas fixé de COS. Celui ci résulte de l'application des articles **UK3 à UK13**».

J'ajoute les trois RECOMMANDATIONS suivantes :

1- Je recommande fortement de traduire dans le POS la volonté affirmée par les maîtres d'ouvrage de protéger les habitations existantes situées au Sud Ouest de la ZAC, en bout de la rue Auguste Blanqui, d'une proximité de bâtiments du projet d'écoquartier d'une hauteur supérieure à R+3.

Il s'agit concrètement de substituer au zonage UKb (H < 22 m) un zonage UKa (H < 13 m) sur ce secteur, comme cela a été fait pour les autres secteurs périphériques de la ZAC proches de l'habitat résidentiel, selon le schéma proposé dans mon rapport d'enquête au chapitre V, § 2.2.4.

2- En cohérence avec la recommandation n° 2 de mes conclusions concernant l'enquête publique préalable à la DUP, je recommande de modifier le règlement de la zone UK, principalement son article UK 10, afin de limiter les hauteurs maximales des bâtiments à :

- 13 mètres dans les zones UKa,
- 19 mètres dans les zones UKb ( au lieu de 22 mètres).

3- Le projet de POS mis en compatibilité supprime, sur le règlement graphique, la ligne d'implantation obligatoire des constructions en retrait de 15 mètres par rapport à la voie ferrée.

Je propose, si cette disposition n'est pas applicable sur d'autres zones NAj éventuelles, de supprimer le texte correspondant sur le règlement écrit, à l'article 6 de la zone NA, spécifiquement pour le secteur NAj : «Les constructions édifiées en bordure de la rocade Sud doivent être implantées sur la ligne d'implantation indiquée sur le document graphique».

Fait à Saint Bernard, le 23 février 2016

Alain CHEMARIN, Commissaire enquêteur

