

PE :

PN :

Autre service :

22 OCT. 2018

PEMA :

ASST :

PRÉFECTURE DE L'ISÈRE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (DDT-Isère)

Aménagement de la ZAC des Minotiers

Demande originelle de la SPL Isère aménagement

(34 rue Gustave Eiffel, 38000 Grenoble)

pour le compte de la commune de Pont-de-Claix

Enquête publique

Demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau

Aménagement de la ZAC des Minotiers à Pont-de-Claix

- Avis n°2016-ARA-DP-115 de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes du 29 décembre 2016
- Délibérations de la commune de Pont-de-Claix reçues les 22 juin et 07 juillet 2017 en préfecture pour engager le processus de création de la ZAC
- Délibération de la commune de Pont-de-Claix du 21 décembre 2017 désignant la SPL Isère aménagement en tant que concessionnaire d'aménagement du projet
- Avis de la Commission locale de l'eau Drac-Romanche du 25 juin 2018
- Demande du préfet de l'Isère enregistrée au Tribunal administratif le 24 juillet 2018
- Décision du Tribunal administratif n° E18000244/38 du 26 juillet 2018
Arrêté préfectoral n°38-2018-214-DDTSE02 du 02 août 2018
- Enquête publique du 27 août 2018 au 28 septembre 2018 à 17h00

Rapport du commissaire enquêteur

Établi par le commissaire enquêteur et communiqué

- à la DDT.
- au tribunal administratif

22 octobre 2018

Table des matières

| | |
|--|-----------|
| 1. Préambule : | 3 |
| 1.1. <u>Acronymes utilisés dans ce rapport</u> | <u>3</u> |
| 1.2. <u>Vision d'ensemble</u> | <u>3</u> |
| 1.3. <u>Organisation générale de ce rapport. Points d'entrée pour une lecture rapide</u> | <u>4</u> |
| 2. Contexte et généralités concernant l'objet, l'organisation et le déroulement de l'enquête | 5 |
| 2.1. <u>Les grandes lignes du projet</u> | <u>5</u> |
| 2.2. <u>Les raisons de l'enquête</u> | <u>6</u> |
| 2.3. <u>Généralités</u> | <u>6</u> |
| 2.4. <u>Organisation de l'enquête</u> | <u>6</u> |
| 2.4.1. <u>Généralités</u> | <u>6</u> |
| 2.4.2. <u>Dématérialisation de l'enquête</u> | <u>7</u> |
| 2.4.3. <u>Organisation matérielle</u> | <u>7</u> |
| 2.5. <u>Connaissance du projet et de son environnement</u> | <u>7</u> |
| 2.6. <u>Déroulement de l'enquête</u> | <u>8</u> |
| 3. Doléances enregistrées et questions et observations exprimées par le CE | 9 |
| 3.1. <u>Doléances du public enregistrées</u> | <u>9</u> |
| 3.2. <u>Observations du commissaire enquêteur transmises dans le PV</u> | <u>9</u> |
| 3.2.1. <u>Ambitions quantitatives du projet</u> | <u>9</u> |
| 3.2.2. <u>Ambitions qualitatives du projet</u> | <u>9</u> |
| 3.3. <u>Observations du commissaire enquêteur transmises oralement aux représentants d'Isère Aménagement et de Pont-de-Claix</u> | <u>10</u> |
| 3.3.1. <u>Non qualité du dossier :</u> | <u>10</u> |
| 4. Évaluation des réponses apportées par le maître d'ouvrage dans son MeR aux observations du public et aux questions du CE | 12 |
| 4.1. <u>Charte utilisée pour mon évaluation</u> | <u>12</u> |
| 4.2. <u>Doléances du public enregistrées</u> | <u>12</u> |
| 4.3. <u>Questions du commissaire enquêteur</u> | <u>13</u> |
| 5. Considérations sur la dimension « Loi sur l'eau » | 15 |
| 5.1. <u>Capacités des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif</u> | <u>15</u> |
| 5.2. <u>Exigences techniques quant aux eaux pluviales et effets sur les réseaux</u> | <u>15</u> |
| 5.3. <u>Évaluation du commissaire enquêteur</u> | <u>15</u> |
| 6. Considérations sur le cadre de vie | 16 |
| 6.1. <u>Les ambitions</u> | <u>16</u> |
| 6.2. <u>Évaluation du commissaire enquêteur</u> | <u>16</u> |
| 7. ANNEXES : | 17 |
| 7.1. <u>Note de présentation du projet</u> | <u>17</u> |
| 7.2. <u>Procès-verbal d'enquête</u> | <u>17</u> |
| 7.3. <u>MeR – (Copie du...)</u> | <u>17</u> |
| 7.4. <u>Conclusions motivées</u> | <u>17</u> |

1. Préambule :

1.1. Acronymes utilisés dans ce rapport

| | |
|--------------|---|
| « AE » | Autorité environnementale – DREAL Rhône Alpes, service CEPE |
| « CAUE » | Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement. Un organisme qui conseille et aide les collectivités publiques et les particuliers. Le CAUE de l'Isère contribue à l'élaboration du PLUi de la Métropole. |
| « CE » | Commissaire enquêteur (ou code de l'environnement, selon le contexte) |
| « CLE » | Commission locale de l'eau Drac-Romanche. La CLE est l'organisme régional qui veille à la qualité des eaux de surface et souterraines. Elle a remis un avis favorable le 25 juin 2018. |
| « CU » | Code de l'urbanisme |
| « DDT » | Direction départementale des territoires |
| « EPFL » | Établissement public foncier local du Dauphiné. Personne publique compétent pour constituer des réserves foncières en vue d'actions ou d'opérations d'aménagement publiques. Parmi ses membres figurent la Métro et des communautés de communes voisines. |
| « IsAm » | SPL « Isère Aménagement », 34 rue Gustave Eiffel 38400 Grenoble, Siret 524 119 641 00016 |
| « ISO » | Organisation non gouvernementale fédérant 160 organismes nationaux de normalisation, ISO - Chemin de Blandonnet CP401 -1214 Vernier Genève Suisse |
| « LEMA » | Loi sur l'eau et les milieux aquatiques |
| « Métro » | Communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole, 3 rue Malakoff 38000 Grenoble |
| « MeR » | Mémoire en réponse au PV du commissaire enquêteur, reçu le 15/10/2018 |
| « PEP » | Programme des équipements publics. Un document qui doit être produit en vue de l'adoption d'un projet d'aménagement. La réglementation applicable se trouve dans le CU, article R311-6 et suivants |
| « PLU » | Plan local d'urbanisme. Le PLU en vigueur à Pont-de Claix a été approuvé le 30/09/2016 |
| « PLUi » | Plan local d'urbanisme intercommunal. Un PLUi intéressant Pont-de-Claix est à l'étude |
| « PDU 2030 » | Plan de déplacement urbain horizon 2030 de la Métro |
| « PV » | Procès-verbal d'enquête – remis le 05/10/2018 |
| « RNT » | Résumé non technique |
| « SMTc » | Syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération grenobloise |
| « SUP » | Servitude d'utilité publique |
| « TA » | Tribunal administratif de Grenoble |

1.2. Vision d'ensemble

S'agissant de la forme, le contenu du dossier et la procédure choisie me sont apparus conformes à la réglementation.

Mais, en raison de la totale inadéquation du dossier au but visé par l'enquête, à savoir recueillir l'avis du public après le lui avoir présenté en quelques pages compréhensibles par tout-un-chacun, j'ai demandé qu'on établisse un document complémentaire, ce qui fut fait.

L'enquête s'est déroulée dans de parfaites conditions, conformément à l'arrêté qui en fixait les modalités.

Le système de dématérialisation a été parfaitement opérationnel durant toute l'enquête. Aucune contribution originale y a été déposée. Une seule contribution a été déposée sur le registre papier.

J'ai également ouvert une section pour poser mes propres questions.

1.3. Organisation générale de ce rapport. Points d'entrée pour une lecture rapide

A ma demande, une note de présentation synthétique a été ajoutée en tête de dossier

| | |
|--------------|---|
| Présentation | Note de présentation incluse dans le dossier pour le premier jour d'enquête Fichier « DT~ZAC des Minotiers~Présentation du projet~0ZAC Minotiers_DLEau_PdgSomPresentVF.pdf » Attaché en annexe 1 au présent rapport |
|--------------|---|

Conformément à la réglementation, j'ai établi un procès-verbal de synthèse de l'enquête.

| | |
|----|--|
| PV | Procès-verbal d'enquête, transmis le 05/10/18 par courriel Fichier « DDT~ZAC des Minotiers~PV de synthèse~bat.pdf » Attaché en annexe 2 au présent rapport |
|----|--|

IsAm y a répondu par un courrier dont la teneur m'a été présentée lors de la réunion formelle du lundi 15 octobre dans ses locaux :

| | |
|-----|---|
| MeR | Courriel du mardi 16 octobre à 15:57 de madame SIMULA (IsAm) Dossier original « 20181015_mémoire en réponse-CE-Vdéf.pdf », J'ai renommé ce fichier « DDT~ZAC des Minotiers~20181015~MeR.pdf » Attaché en annexe 3 au présent rapport |
|-----|---|

Le récapitulatif de l'ensemble des sujets soulevés par le public et/ou moi-même et l'évaluation des réponses apportées par IsAm dans ce MeR, se trouvent au chapitre 4 « *Évaluation des réponses apportées par le maître d'ouvrage dans son MeR aux observations du public et aux questions du CE* ».

J'ai ajouté des considérations dans les sections 5 « *Considérations sur la dimension « Loi sur l'eau »* » et 6 « *Considérations sur le cadre de vie* »

Mes conclusions motivées font l'objet d'un document séparé :

| | |
|----|---|
| CM | Conclusions motivées du commissaire enquêteur, remises le 22/10/2018 (original signé) et transmises le même jour par courriel Fichier « DDT~ZAC des Minotiers~Conclusions motivées du CE~bat.pdf » Attaché en annexe 4 au présent rapport |
|----|---|

Le certificat d'affichage devait être transmis directement à la DDT

2. Contexte et généralités concernant l'objet, l'organisation et le déroulement de l'enquête

2.1. Les grandes lignes du projet

Il s'agit de développer une zone d'habitat, commerces et services située au nord de la commune, située à la limite avec la commune d'Échirolles.

C'est un projet de renouvellement urbain. Le secteur a un long passé (friches industrielles, maison de maître, développement de voies de circulations à portées métropolitaine ou régionale), et des évolutions à la baisse des contraintes de prévention des risques technologiques affectant le secteur permettent d'encadrer une mutation du tissu urbain, en vue de répondre pour partie à la demande qui s'exprime à l'échelle métropolitaine.

La ZAC en quelques points

- 25 ha, dont 50% sont détenus par une collectivité (Ville, Métro, EPFL)
- Plus de 2000 logements en 20 ans à compter de 2020, de types variés (collectifs, intermédiaires, individuels), dont 30% de logements sociaux
- Une urbanisation qui accompagnera les développements des transports en commun (nouvelle liaison par tram avec le centre de Grenoble et le reste de la métropole, nouvelle halte ferroviaire et point d'échange multimodal)
- Une ville mixte (habitats commerces, activités tertiaires) « où l'espace public s'impose comme le vecteur fédérateur... » (RNT, page 13),
- Une ville apaisée : Trame viaire ouverte aux modes doux, espaces verts interconnectés ; collecte des eaux de pluie à ciel ouvert (RNT, page 13)
- Des services publics urbains communaux ou métropolitains (piscine, écoles, structures sportives et culturelles, planétarium)
- Une urbanisation pensée pour atténuer les conséquences des contraintes exogènes (forte circulation sur le Cours Saint André et l'avenue Charles de Gaulle, Servitudes de risque autour de canalisations transportant des matières dangereuses et imposées par la plateforme chimique voisine, sols encore pollués en raison d'un passé industriel...)
- Une programmation permettant une densification progressive (au début, beaucoup d'espaces de stationnement, et ensuite accompagnement d'un processus de « démotorisation ») (RNT, p.24)
- Des cahiers de prescription et un « Plan-guide » s'imposant aux opérateurs immobiliers
- Budget pluri annuel de 48M€

C'est un projet d'importance majeure pour le logement dans le sud grenoblois, car le fond de la vallée du Y grenoblois est passablement urbanisé, et les surfaces planes offrant un potentiel notable d'urbanisation s'y font rares

2.2. Les raisons de l'enquête

Le projet est soumis à autorisation en raison de la loi sur l'eau

- Rejets d'eaux pluviales (rubrique 2.1.5.0)

Le projet doit faire l'objet d'une déclaration en raison de la loi sur l'eau

- En raison de forage et de la pose de piézomètres (rubrique 1.1.1.0)

2.3. Généralités

- ☞ L'enquête ne porte en rien sur la pertinence du projet, les options urbanistiques, la manière dont il est planifié, les projets de financement..., toutes choses qui pourraient intéresser le public et le contribuable.
- ☞ L'enquête publique n'existe que parce que les aménagements projetés vont modifier le régime de collecte des eaux pluviales, et qu'il faut en évaluer les conséquences.

2.4. Organisation de l'enquête

2.4.1. Généralités

Par courrier adressé à Monsieur le Président du tribunal administratif de l'Isère, enregistré le 24 juillet 2018, la DDT a demandé la nomination d'un commissaire enquêteur, ce qui fut fait par Monsieur le Président du tribunal administratif de Grenoble, par l'arrêté n° E18000244/38 du 26 juillet 2018.

Dès ma nomination, j'ai pris contact avec la personne chargée d'organiser l'enquête pour la DDT, madame Annick Chifflet.

La durée de l'enquête a été fixée à 33 jours, et quatre permanences totalisant 13 heures ont été planifiées. Le siège d'enquête a été fixé à la mairie de Pont-de-Claix.

Conformément aux articles du CE relatifs à la nomenclature des installations soumises à autorisation (R181-1, L214-1, R214-1 et leurs suivants respectifs),

En application de la loi n°83.630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement et notamment des articles du CE L123-2 et R123-2 et leurs suivants respectifs, l'enquête a été prescrite par arrêté préfectoral n°38-2018-214-DDTSE02 du 02 août 2018.

2.4.2. Dématérialisation de l'enquête

L'enquête a été organisée conformément aux nouvelles dispositions entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2017. Des dispositifs numériques ont été ainsi ajoutés aux dispositifs traditionnels :

- Totalité du dossier accessible sur site internet, et sur poste informatique dédié mis à disposition du public ;
- Possibilité de déposer des observations sur site internet dédié, ouvert uniquement pendant la période d'enquête ;
- Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Pont-de-Claix et une procédure a été mise en place pour que des copies des contributions déposées numériquement soient attachées au registre du siège, sous mon contrôle.

Le poste informatique dédié n'aurait pas été utilisé (source orale, personnel municipal).

Aucune contribution n'a été déposée sur le site internet dédié. Il est vrai que si ce site a bien été organisé, s'y connecter comme le proposaient l'avis d'enquête affiché et les annonces légales n'avait rien de trivial.

- ☉ Je n'ai pu y accéder qu'avec l'aide du moteur de recherche « Google search » ; je n'ai pas su le faire, ni avec les menus proposés par le site préfectoral, ni avec le moteur de recherche que propose ce site.

2.4.3. Organisation matérielle

Tout a été mis en œuvre pour faciliter l'accueil du public et mon travail et les services administratifs de la commune de Pont-de-Claix, siège de l'enquête, ont répondu parfaitement à toutes mes sollicitations. De même, Mmes Chifflet pour la DDT et Chardon et Simula pour Isam m'ont toujours assisté avec efficacité.

2.5. Connaissance du projet et de son environnement

Comme la plupart des dossiers établis pour répondre aux exigences qui ont été tirées de la loi sur l'eau, le dossier de ce projet est particulièrement épais. Les parties signifiantes y sont perdues dans une masse de pages qui n'intéressent que les seuls hyper-spécialistes ; Y discerner l'essentiel qui intéresse le public n'est pas si aisé que ça ; et pourtant il s'y trouve bien « un résumé non technique du projet ».

En raison de la totale inadéquation du dossier au but visé par l'enquête, à savoir recueillir l'avis du public après le lui avoir présenté en quelques pages compréhensibles par tout-un-chacun, j'ai demandé qu'on établisse un document complémentaire,

Une réunion de travail au sein d'Isam avec Mmes Chardon et Simula m'a permis de préciser ce que j'attendais du contenu et de la forme de ce document. Un document méritant le titre

« Le projet de ZAC des Minotiers pour les nuls »

- ☉ Un document fort lisible a ainsi été préparé et ajouté au dossier présenté au public, tant au siège de l'enquête que sur le site internet dédié.

J'ai visité seul la zone, à l'occasion de mes voyages pour tenir permanence. J'ai également rencontré monsieur le maire de Pont-de-Claix, qui est également le président de la Métro.

Enfin j'ai utilisé des outils de Google (Earth, Map, Street view) pour « visiter » le terrain.

2.6. Déroulement de l'enquête

Le contenu du dossier m'est apparu conforme aux exigences réglementaires.

Les exigences légales de publicité ont été plus que satisfaites : annonces légales initiales « deux semaines avant le début de l'enquête » et répétées « dans les huit premiers jours de l'enquête », affichage réglementaire sur le panneau d'information municipal, et sur le site, en bordure des voies publiques, qui y étaient encore au terme de la période d'enquête.

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions des articles R 123-7 à R 123-23 du code de l'environnement.

L'enquête a duré 33 jours, du lundi 27 août 2018 au vendredi 28 septembre 2018 à 17h00. Durant toute cette période, les dossiers concernant cette affaire et un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public en mairie de Pont-de-Claix. Le dossier était également accessible sous forme numérique sur un poste informatique de la mairie, mais personne ne l'a utilisé.

Les registres d'enquête ont été ouverts et paraphés par moi-même.
J'ai clos le registre le vendredi 28 septembre 2018 à 17h00.

Le système de dématérialisation a été opérationnel du premier au dernier jour.

Je me suis tenu à la disposition du public à la mairie de la commune durant les quatre permanences prévues, et je n'ai vu personne, en dehors de monsieur le maire qui m'a rendu visite.

J'ai remis un PV de synthèse et reçu un MeR dans les délais réglementaires.

☞ Ainsi, l'enquête s'est déroulée dans des conditions régulières.

3. Doléances enregistrées et questions et observations exprimées par le CE

3.1. Doléances du public enregistrées

Public-1a

M. THIVERNY, domicilié 12 rue MOUNIER,
Requête relative à l'immeuble projeté
à l'angle de la rue de la Fraternité et de l'avenue Général de Gaulle
⇒ Que la hauteur soit limitée à R+4 ou R+5

Public-1b

M. THIVERNY, domicilié 12 rue MOUNIER,
Requête relative au parc Lucie AUBRAC
⇒ Que le parc Lucie AUBRAC soit conservé

3.2. Observations du commissaire enquêteur transmises dans le PV

Certes le dossier traite de ce qui est demandé : c'est une enquête « loi sur l'eau ».

Mais le public ne fait pas de différences aussi fines entre les enquêtes.

Ainsi, j'aurais aimé trouver dans le dossier des arguments répondant aux questions suivantes, que tout habitant de Pont-de-Claix ou candidat à venir s'installer dans le périmètre de la ZAC est en droit de poser.

3.2.1. Ambitions quantitatives du projet

On attend la construction de 1700 à 1900 logements en deux décennies, c'est-à-dire une ville nouvelle, comparativement à la taille de la ville qui comptait 11221 habitants en 2012 (dossier, page 29) ;

Je mesure que : (i) le SCoT fixe un objectif de création de 6,5 logements / an /1000 habitants ; soit 432 pour les six années 2017-2022 (PLH-2017-2022 de l'agglomération grenobloise) (ii) le PLH note que « La commune de Pont-de-Claix porte un ambitieux projet de renouvellement urbain et de rénovation urbaine à l'échelle de la ville » (PLH, page 162) ; (iii) le PLH entérine un objectif de 582 logements nouveaux pour la période qu'il couvre et identifie que 586 logements seront livrés en 4 ans de 2018 à 2021 (PLH, page 165).

Questions du commissaire enquêteur

- **Q1** : Quelles collectivités territoriales seront amenées à se partager les financements des aménagements tout au long de la période, et avec quels montants (ordre de grandeur) ?
- **Q2** : Pour ce qui est de la commune portant le projet (Le-Pont-de-Claix), quelle part des finances locales d'investissement (ordre de grandeur) sera affectée annuellement au financement des aménagements, tout au long de la période ?

3.2.2. Ambitions qualitatives du projet

J'ai compris aussi que l'ambition est de créer une « ville verte ».

Question du commissaire enquêteur

- **Q3** : Le thème du stationnement automobile est à peine effleuré dans le résumé non technique, qui annonce « une ville optimisée et apaisée ». J'aimerais recevoir une analyse de cette question, portant notamment sur la fin de la période, quand près de 2.000 logements auront été livrés.

3.3. Observations du commissaire enquêteur transmises oralement aux représentants d'Isère Aménagement et de Pont-de-Claix

3.3.1. Non qualité du dossier :

Par qualité, j'entends ici l'adéquation à l'usage. (Source ISO : « *Qualité = aptitude d'un ensemble de caractéristiques intrinsèques à satisfaire des exigences.* »)

En d'autres termes, le contenu du dossier d'enquête est-il de qualité s'agissant du but visé ?

But de l'enquête :

« *Présenter au public le projet dont des composantes obligent à une enquête publique, et recueillir son avis et ses observations* »

On propose ici et là à celui qui désire percevoir de quoi il s'agit :

- Une présentation du projet 11 pages
- Un résumé non technique du projet 1 page
- Une justification du projet 2 pages
- Un résumé non technique du projet 49 pages
- Une justification du projet et sa genèse 5 pages
- Une présentation du projet d'aménagement 3 pages
- Etc... pour un total d'au moins..... 71 pages

Naturellement, ces textes ne disent pas tous la même chose et ils sont disséminés dans l'épaisseur du dossier de quelques 530 pages, hors les pièces administratives.

Autant dire que le poids et la complexité du dossier ne sont pas adaptés au but visé par l'enquête publique et qu'on pourrait faire plus léger, plus simple et plus digeste.

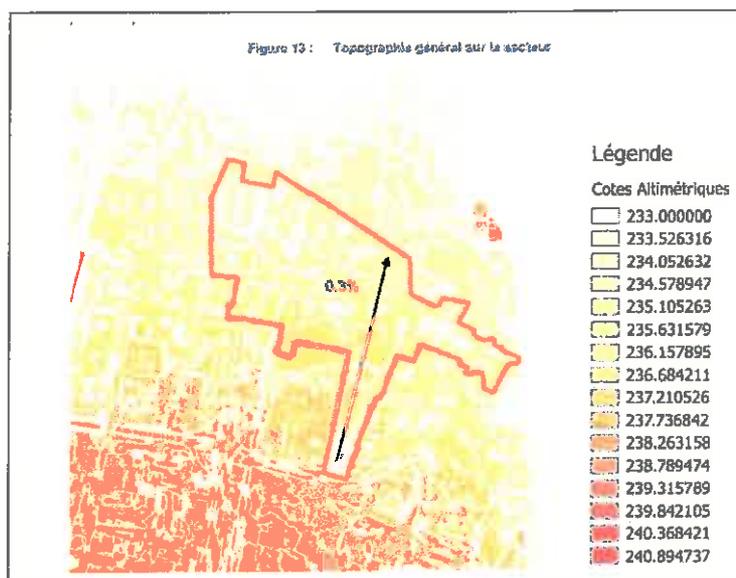
Qui plus est, on y trouve des discours qui n'incitent pas à la confiance.

En voici deux spécimens

- **Les cotes d'altitude sont affichées en microns !**

(1/50ème du diamètre d'un cheveu humain)

(Dossier d'autorisation, page 33)



- **Les tranchées ouvertes pour poser des canalisations locale... vont déranger la faune locale et notamment les moineaux (sans oublier les chauves-souris !)**¹

(Dossier d'autorisation, page 63)

4.1.2.1 Dérangement des individus

Le seul effet indirect temporaire attendu concerne le dérangement de la faune pendant les travaux. Ils sont en effet accompagnés de diverses nuisances telles que le bruit des moteurs, l'augmentation de la fréquentation humaine ou encore la fragmentation du site par la création de tranchées et de fosses



Dans le cas où le chantier se déroule durant la période de reproduction, c'est-à-dire du 01 mars au 31 août, les nuisances vont probablement induire une baisse importante du succès reproductif des espèces installées sur le site et en périphérie (stress et/ou fuite des individus).

Cet effet est jugé modéré compte tenu de la présence de plusieurs espèces protégées sur le site, notamment celle du Moineau domestique (*Passer domesticus*), présentant un statut défavorable en région Rhône-Alpes, et qui se reproduit avec succès sur le périmètre du projet

*J'ai donc demandé (voir en 2.5) la création d'un document méritant le titre
« Le projet de ZAC des Minotiers pour les nuls »*

- ☞ Le constat que j'ai fait n'a rien d'exceptionnel ; je l'ai fait dans la plupart des enquêtes que j'ai conduites.

Recommandation

(adressée aux responsables des services de l'État et aux élus qui pourraient avoir une influence dans l'amélioration des procédures réglementaires)

Faites que soit exigé pour chaque enquête, un dossier autoporteur ayant la qualité requise pour le public visé, limité à quelques dizaines de pages. Dans les pays anglo-saxons, on appelle ce genre de document « Executive summary »

¹ les animaux dont il faut se préoccuper sont notamment... les oiseaux et les chauves-souris (respectivement 82 et 60 mentions dans l'étude d'impact)...

4. Évaluation des réponses apportées par le maître d'ouvrage dans son MeR aux observations du public et aux questions du CE

4.1. Charte utilisée pour mon évaluation

Dans ce qui suit, je rapproche :

*La question que j'ai soulevée dans mon PV
(Le contexte qui conduit à cette question est lisible dans le document original)*

- Le résumé de la réponse qui figure dans le MeR
(je me suis efforcé de ne pas trahir la pensée des auteurs. Le mémoire complet, annexé à ce rapport, est consultable par toute personne qui serait étonnée de la teneur de mes résumés).
- Mon évaluation de cette réponse
- ☞ Ma conclusion accompagnée le cas échéant de recommandations et ou de réserves.

4.2. Doléances du public enregistrées

Public-1a

M. THIVERNY, domicilié 12 rue MOUNIER,
Requête relative à l'immeuble projeté
à l'angle de la rue de la Fraternité et de l'avenue Général de Gaulle
→ Que la hauteur soit limitée à R+4 ou R+5

- Ce bâtiment est situé dans l'îlot répertorié GH dans le plan-guide. La règle de hauteur est présentement fixée par le PLU en vigueur depuis le 30/09/2016. Le plafond de hauteur à cet endroit est de 47 m, soit R+12.
Un PLUi à l'étude remplacera prochainement ce PLU, en 2019 selon le planning actuel. Le CAUE, qui contribue à la préparation de ce PLUi, recommande que le plafond soit abaissé à R+11 pour le futur.
- La réponse est explicite et sans appel.
- ☞ Dont acte
Recommandation à M.Thiverny :
Vous pouvez demander à consulter le Plan-Guide
Envisagez d'exprimer cette doléance auprès de la commission d'enquête qui conduira l'enquête publique qui sera organisée en vue de l'adoption du PLUi.

Public-1b

M. THIVERNY, domicilié 12 rue MOUNIER,
Requête relative au parc Lucie AUBRAC
→ Que le parc Lucie AUBRAC soit conservé

- L'un des principes directeurs du projet de ZAC est la création d'espaces verts variés (parcs, jardins, allées plantées...) qui sont interconnectés par un réseau de voies piétonnes et/ou cyclables et intégrés dans un ensemble plus large à l'échelle métropolitaine.
- Les études d'avant-projet de ce réseau d'espace ne commenceront que le 23 octobre 2018.
- Cette demande sera prise en compte dans le cadre de ces études.
- La réponse est claire, mais la portée de l'engagement pris est des plus limités.
- ☞ Dont acte
- ☞ Recommandation : que les études de cadrage restant à mener soient faites en associant le public à chaque stade, par des réunions d'information, en instituant des commissions extra-municipales. Créer une ville nouvelle de quelques 5.000 habitants ne doit pas se faire exclusivement dans l'isolement de quelques bureaux d'urbanistes au jargon ésotérique.

4.3. Questions du commissaire enquêteur

Q1 : Quelles collectivités territoriales seront amenées à se partager les financements des aménagements tout au long de la période, et avec quels montants (ordre de grandeur) ?

- Trois collectivités territoriales se partageront la dépense : la commune de Pont-de-Claix, la Métro et le SMTC.
- Le dossier de réalisation de la ZAC sera soumis au vote du conseil municipal de la commune de Pont-de-Claix le 20/12/2018. Il contiendra le PEP (programme des équipements publics) définissant les montants en jeu et le partage des financements.
- « *Nous ne pouvons donner aucun chiffre précis, au jour de la remise du MeR* » (Commentaire oral enregistré en réunion le 15/10/2018)
- Les exigences réglementaires relatifs à la réalisation d'une ZAC déjà créée sont définies par les articles R311-6 et suivants du code de l'urbanisme.
Ainsi, les programmes d'aménagements publics, les programmes de constructions publics et les accords des autres collectivités appelées à financer une part de l'ensemble doivent figurer dans le dossier de réalisation soumis à l'approbation de l'organe délibérant.
Ce dossier devant être soumis au conseil municipal de la commune dans moins de deux mois, je suis fort étonné qu'on n'en sache pas plus aujourd'hui sur le partage des financements, au motif que tant le SMTC que la Métro ont aussi à obtenir l'aval de leur organe délibérant pour engager des financements de l'ordre grandeur qui est probable.

☞ Dont acte

Q2 : Pour ce qui est de la commune portant le projet (Le-Pont-de-Claix), quelle part des finances locales d'investissement (ordre de grandeur) sera affectée annuellement au financement des aménagements, tout au long de la période ?

- Un contrat de concession a été signé entre la commune et Isam après approbation en conseil municipal du 21/12/2017. Il fixe les contributions annuelles de Pont-de-Claix comme suit :
 - 2018 à 2020 378 k € / an
 - 2021 à 2037 583 k € / an
 - Soit sur la période **11 M€**
- En comparaison, le plan pluri annuel d'investissement de la commune est, pour la mandature en cours, de 17 M€, et donc
 - L'effort annuel moyen est de **2,9 M€**
correspond à une allocation de 13% du budget annuel d'investissement
- J'ai consulté les montants publiés par la commune pour le budget 2017. Sur un total de 6513 k€ d'investissements, la part consacrée aux aménagements est de l'ordre de 25%.
Ainsi, on peut aussi dire que
 - L'effort annuel moyen de **2,9 M€**
correspond à une allocation de **50%** du budget annuel consacré

aux aménagements

☞ La ZAC des Minotiers n'est donc pas un projet anodin pour les finances municipales des 20 prochaines années.

Pour être complet, il faudrait aussi prendre en considération que l'arrivée de nouveaux habitants et services va entraîner une augmentation des recettes communales. Et donc une baisse du poids relatif du financement de cette ZAC, pour autant qu'il ne sera pas nécessaire d'engager d'autres dépenses (écoles...) à hauteur de l'augmentation des recettes.

Q3 : Le thème du stationnement automobile est à peine effleuré dans le résumé non technique, qui annonce « *une ville optimisée et apaisée* ». J'aimerais recevoir une analyse de cette question, portant notamment sur la fin de la période, quand près de 2.000 logements auront été livrés.

- Le nombre de places de stationnement exigibles par type de besoin (logement, logement social, bureaux, commerces...) est fixé par le règlement du PLU ;
[Note CE : le MeR contient un extrait du règlement fixant les exigences]
- Les voiries sont une compétence de la Métro et lui seront transférées. Il faut donc respecter les prescriptions de la Métro dès la phase conception ;
- Les études préliminaires de la ZAC ont retenu, s'agissant du stationnement résidentiel
 - Que des poches venant compléter les places exigées sur les parcelles résidentielles seraient aménagées sur du foncier public mutable en parking silo à terme,
 - Que les places visiteurs seraient aménagées sur l'espace public, à hauteur d'une place pour 10 logements et un total estimé à 245 places dans le plan-guide ;
- Le projet anticipe une modification des comportements sociaux sur la période, se traduisant par une réduction du nombre de voitures par habitant (commentaire oral enregistré le 15/10/2018).
- Je n'ai pas la compétence d'urbaniste et ne suis pas en mesure de contester le bienfondé du parti consistant à n'imposer en moyenne que moins d'une place de stationnement par famille à l'intérieur des parcelles privées.
- J'ai de la peine à comprendre le but des exigences du PLU qui sont du type « *une place au maximum pour 60m² de plancher* », ce que je comprends comme « *il est interdit de construire plus d'une place de stationnement par tranche de 60m²* »².
- ☞ Je veux bien admettre que la société évoluera et que la famille moyenne aura moins de voitures personnelles qu'aujourd'hui à terme, mais j'ai de la peine à imaginer que dans les deux prochaines décennies les familles ne coloniseront plus l'espace public pour y entasser des voitures excédentaires.
- ☞ Je crains que la ville apaisée voulue par les promoteurs du projet s'avère, en définitive, bien moins verte que ne l'annoncent les dossiers. Cela étant posé, je partage les grandes orientations consistant à réintroduire la nature et l'eau dans la ville, et à y apaiser les déplacements en faisant la part belle aux modes doux et aux transports en commun.

² Ceci figure dans l'extrait du règlement du PLU qui m'a été fourni dans le MER

5. Considérations sur la dimension « Loi sur l'eau »

5.1. Capacités des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif

Les capacités des réseaux actuels sont suffisantes pour satisfaire les augmentations des besoins résultant du projet.

5.2. Exigences techniques quant aux eaux pluviales et effets sur les réseaux

- Les eaux pluviales recueillies sur les parcelles privées devront être infiltrées à la parcelle dans des ouvrages dimensionnés pour l'évènement trentennal, sauf dérogations en cas de difficultés très spécifiques à justifier ;
- Les eaux pluviales recueillies sur l'espace public seront véhiculées en surface dans des canaux paysagers orientés sud-nord et conduites à des ouvrages d'infiltration dans la nappe, dimensionnés pour l'évènement trentennal.³

Ainsi, les collecteurs principaux existants seront suffisants et le ruissellement excédentaire en cas d'évènement centennal (on prévoit une lame d'eau maximale inférieure à 1,5 cm) sera moindre qu'aujourd'hui et tout à fait supportable (dossier, page 85).

La CLE pour sa part retient que :

« ...l'incidence du projet sur les eaux superficielles sera positive... car [leur infiltration très générale] permettra de réduire le ruissellement pluvial vers les réseaux de collecte par rapport à la situation actuelle et donc d'éviter des rejets dans le Drac comme c'est le cas actuellement. »

[Avis officiel en date du 25 juin 2018, intégré au dossier d'enquête].

Le Maître d'ouvrage s'engage à entretenir convenablement les ouvrages et à les débarrasser en tant que de besoin des détritiques urbains, et annonce que des dispositions ayant le même but seront imposées au promoteur privé par le cahier des charges de cession de terrain (article L311-6 du CU) [dossier, pages 97-98].

5.3. Évaluation du commissaire enquêteur

Je partage celle qu'a faite la CLE. Je partage également ses inquiétudes quant au respect des principes à long terme.

Je pense qu'il est nécessaire que la collectivité publique et les propriétaires privés soient mieux responsabilisés sur le long terme quant à la gestion des eaux pluviales et des pollutions accidentelles, en sorte que le principe de non pollution de la nappe ne soit jamais transgressé.

Certes, le dossier indique que ce sera le cas en écrivant :

« La surveillance des ouvrages réalisés sera assurée par le Maître d'ouvrage à l'issue de la période de travaux. Celui-ci mettra en place les moyens nécessaires pour l'entretien et la surveillance des ouvrages après leur mise en œuvre sur les parties publiques. Cette responsabilité sera déléguée aux associations syndicales privées ou copropriétés regroupant les propriétaires sur les lots privatifs. Ces structures seront ainsi mise (sic) en place pour assurer la gestion et l'entretien des voiries, des réseaux et des noues d'infiltrations. [Dossier, page 96]

Mais cet engagement ressemble à une phrase toute faite extraite d'une bibliothèque. Le Maître d'ouvrage est, dans le cas présent, Isère Aménagement et je ne suis pas convaincu que c'est cet organisme qui enverra des équipes pour entretenir les ouvrages publics, et sera responsabilisé vis-à-vis des services de contrôle de l'État. De surcroît, le MeR stipule que les voiries seront transférées à la Métro.

³ Ces ouvrages seront en matériaux drainants qui traverseront la couche de surface imperméable dont l'épaisseur est documentée à 4-5 mètres (dossier, page 35)

J'aurais préféré lire des engagements plus précis, de la forme suivante :

- S'agissant des ouvrages publics, les aménagements initiaux seront contrôlés et validés par la DDT, puis transférés à la Métro qui aura obligation contractuelle d'en assurer l'entretien et la maintenance, dans le respect des dispositions de l'arrêté d'autorisation.
Il est prévu que la Métro assumera les responsabilités suivantes... et exécutera au minimum les tâches suivantes...
- S'agissant des obligations des preneurs privés acquérant une parcelle publique, les exigences qui sont décrites en détail dans le dossier sont intégrées dans les actes authentiques de cession des terrains sous forme d'un cahier des charges.
Les contrôles de conformité tant à l'occasion du contrôle de conformité de la construction initiale, que lors de chaque mutation seront assurés par Grenoble-Alpes Métropole et Isère Aménagement. Chaque propriétaire privé devra tenir un journal de bord auquel les autorités publiques auront accès.
Pour toutes les activités générant des rejets non domestiques, une convention devra être passée avec le service spécialisé de la Métro, qui pourra exiger des analyses annuelles.
Lors d'une cessation d'activité, la Métro vérifiera que le démantèlement du site restituera des terrains compatibles avec la préservation de la ressource souterraine.
- S'agissant des obligations des propriétaires privés, leurs obligations quant aux eaux pluviales sont définies dans le règlement du PLU. Le PLUi qui lui succèdera devrait naturellement reprendre celles qui figureront dans l'arrêté d'autorisation.

Recommandation : Préciser les responsabilités des collectivités publiques et des propriétaires privés en matière de surveillance et d'entretien des ouvrages de gestions des eaux pluviales, les engagements opérationnels des collectivités publiques (qui fera quoi et quand) et les procédures de contrôle qui seront appliquées vis-à-vis des collectivités publiques d'une part et des propriétaires privés d'autre part.

6. Considérations sur le cadre de vie

6.1. Les ambitions

Le dossier indique que :

« Au sein du projet..., l'eau est un vecteur de paysage majeur. Le système de collecte des eaux de pluie à ciel ouvert renoue avec la présence visible de l'eau dans la ville... »
[dossier, pages 13 et 31]

« La gestion à ciel ouvert des eaux pluviales est une opportunité, au-delà de limiter les risques d'inondations, d'améliorer le cadre de vie des habitants ; de lutter contre les phénomènes d'îlots de chaleur urbains et de développer une trame verte et bleue urbaine, favorable à la biodiversité ordinaire »
[dossier, pages 13 et 31]

6.2. Évaluation du commissaire enquêteur

Je partage les grandes orientations consistant à réintroduire la nature et l'eau dans la ville, et à y apaiser les déplacements en faisant la part belle aux modes doux et aux transports en commun.

Je regrette cependant que l'étude d'impact n'ait pas abordé une conséquence probable qui est le développement des moustiques, si des espaces d'eau stagnante sont aménagés (parcs et jardins publics) ou résultent des aménagements gérant les eaux pluviales.

7. ANNEXES :

7.1. Note de présentation du projet

Fichier :

« *DT~ZAC des Minotiers~Présentation du projet~0ZAC Minotiers_DLEau_PdgSomPresentVF.pdf* »

7.2. Procès-verbal d'enquête

Fichier : « *DDT~ZAC des Minotiers~PV de synthèse~bat.pdf* »

7.3. MeR – (Copie du...)

Fichier : « *DDT~ ZAC des Minotiers~20181015~MeR.pdf* »

7.4. Conclusions motivées

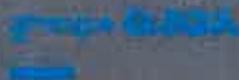
Fichier : « *DDT~ZAC des Minotiers~Conclusions motivées du CE ~bat.pdf* »

Fait le 22 octobre 2018,



Le Commissaire enquêteur

 ISÈRE
Aménagement



ZAC LES MINOTIERS

Dossier d'Autorisation
au titre des articles
L.214-1 à 6 du code de
l'environnement

20 juillet 2018

Note de
Présentation
du projet



SOMMAIRE

INTRODUCTION - note de présentation

1 – Dossier d'autorisation au titre des articles L214-1 à 6 du Code de l'Environnement

2 - Annexe graphique : Plan des Réseaux EP existants et Sous-bassins versants et Vue en plan – Principe de gestion des eaux pluviales –DLE

3 – Volet milieu naturel de l'étude d'impact sur l'environnement

4 – Formulaire d'Evaluation Simplifiée des Incidences Natura 2000

5 – Etude d'impact (dossier relié – à part)

ZAC Les MINOTIERS

INTRODUCTION

NOTE DE PRÉSENTATION

Le projet en quelques pages...

PONT-DE-CLAIX - ZAC LES MINOTIERS

NOTE DE SYNTHÈSE sur Dossier d'autorisation au titre des articles L214-1 à 6 du Code de l'Environnement .

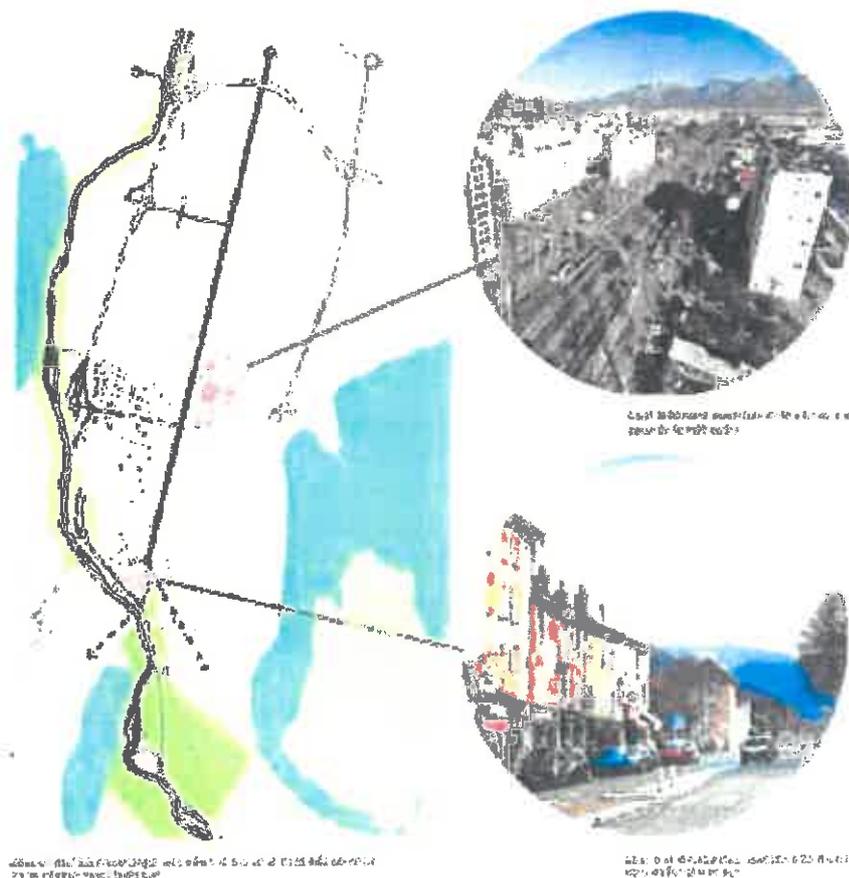
Rappel des prérogatives de l'Etat :

« La loi sur l'eau (codifiée dans le code de l'environnement dans les articles L210-1 et suivants) définit une procédure en fonction de la nature ou du volume des travaux à réaliser.

Trois types de procédures sont applicables au regard de la dimension et des objectifs du projet. Il est nécessaire de procéder à une autorisation pour les projets à impact important après une procédure comprenant une enquête publique, un arrêté préfectoral d'autorisation vous sera délivré. »

Dans le contexte du projet de ZAC des Minotiers à Pont de Claix, la procédure concernée est l'autorisation pour les raisons suivantes :

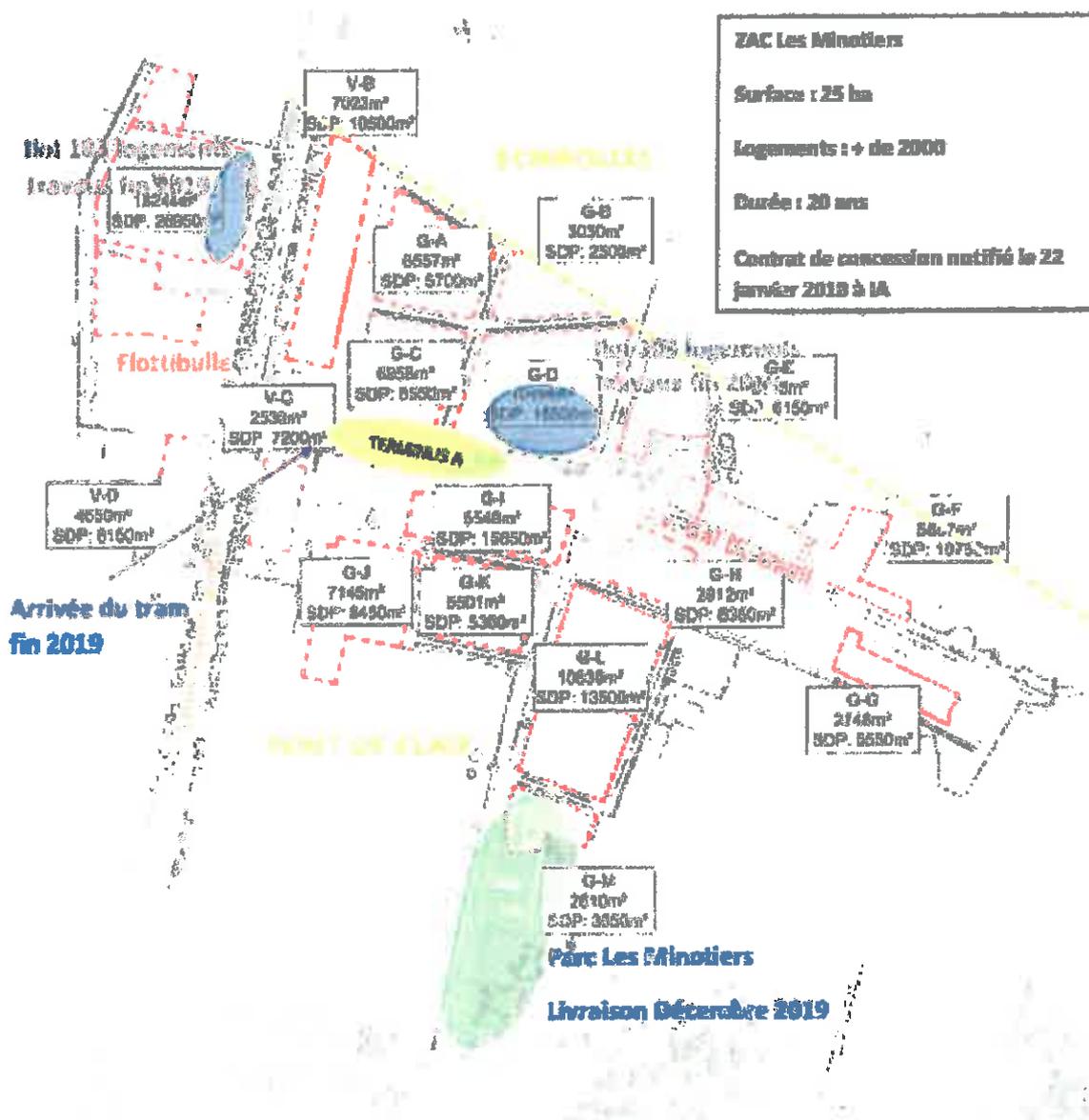
1/ Contexte général



A l'échelle de la Métropole, le secteur de la ZAC Les Minotiers offre une nouvelle porte d'entrée au nord de Pont de Claix et permet de développer une nouvelle centralité.

2/Définition du projet

La Zone d'aménagement concerté, dite « Les Minotiers », se développe sur la frange nord de Pont de Claix, en limite avec Echiroles, sur les principales traces du passé industriel de la commune. Ce secteur, longtemps appelé, centralité nord, s'étend de part et d'autre du cours St André, sur un morceau de ville en pleine mutation qui accueille aujourd'hui des usages variés : industries et activités, réseaux structurants à l'échelle de l'agglomération grenobloise (cours St André, voie ferrée, travaux de prolongement de la ligne A de tramway et réalisation d'un Pôle d'échange multimodal) mais aussi villas individuelles, copropriétés de logements collectifs et équipements publics (piscine, écoles, structures sportives et culturelles,...).



Cette transformation du tissu urbain est envisagée depuis plusieurs années avec une volonté de transformer la ville pour accueillir du logement et proposer aux habitants de toujours et aux futurs, la possibilité de résider à Pont de Claix, dans une notion de « parcours résidentiel » : changer de logement en fonction de l'évolution des besoins au

bon moment, pour le bon endroit.

Par ailleurs, les objectifs de densification et de lutte contre l'étalement urbain, nécessite, dans la Métropole, de reconstruire la ville sur la ville. C'est-à-dire, de trouver de la place où il en reste en déplaçant les activités industrielles aux portes de l'agglomération.

C'est pourquoi, dès le 26 février 2015, le conseil municipal de la ville a procédé à l'engagement de l'opération de renouvellement urbain multi-sites du secteur Nord-Est de la ville. Puis, de mars 2015 à avril 2017, une concertation réglementaire est menée, par le biais de réunions publiques, de communication dans le journal municipal et sur le site internet, d'un registre à disposition du public.

En parallèle, un architecte en chef de cette ZAC est choisi pour élaborer un Plan Guide, qui est issu d'un diagnostic urbain général et propose des orientations d'aménagement pour l'ensemble des 25 hectares que représente la ZAC. Ce plan guide veille à l'évolution lente de ce morceau de ville, prévue durant 20 ans, dans un contexte urbain plus large afin de voir, à terme, la greffe prendre.

Guidés par ce cadre, des bureaux d'études techniques, s'attachent à produire des études précises qui permettent d'avancer dans la procédure.

Le 6 avril 2017, le conseil municipal tire le bilan de la concertation réglementaire, le bilan de la mise à disposition du public du rapport d'étude d'impact et approuve la création de la ZAC Les Minotiers.

C'est le 22 juin 2017 qu'est déposé le dossier d'autorisation loi sur l'eau dont l'instruction a été ralentie par le PPRI DRAC (Plan de Prévention des Risques d'Inondations) qui porte sur un risque spécifique de rupture des digues. Le Porté à Connaissance du préfet au printemps de 2018 a permis de statuer sur les risques engagés sur la commune et il est annoncé qu'il n'y a pas de problématique d'inondation sur la zone du projet des Minotiers.

Ce même dossier est donc aujourd'hui soumis à enquête publique.

3/ Les objectifs du projet

Dans ses grandes lignes, la décision de créer un nouveau quartier d'habitations et de services et commerces repose sur les orientations suivantes :

Accompagner la création d'un nouveau centre au nord de la commune qui s'étend sur près de 25 ha, complémentaire au centre-ville. Cette opération mixte (habitats, commerces, activités tertiaires) s'articule avec la création d'un planétarium, le prolongement de la ligne de tramway A et la création du pôle d'échange multimodal,

Renforcer le positionnement et le rôle de Pont de Claix comme pôle d'attractivité au Sud de la Métropole, par le développement d'un quartier complet, offrant des logements, des commerces et des services et toute la superstructure de fonctionnement,

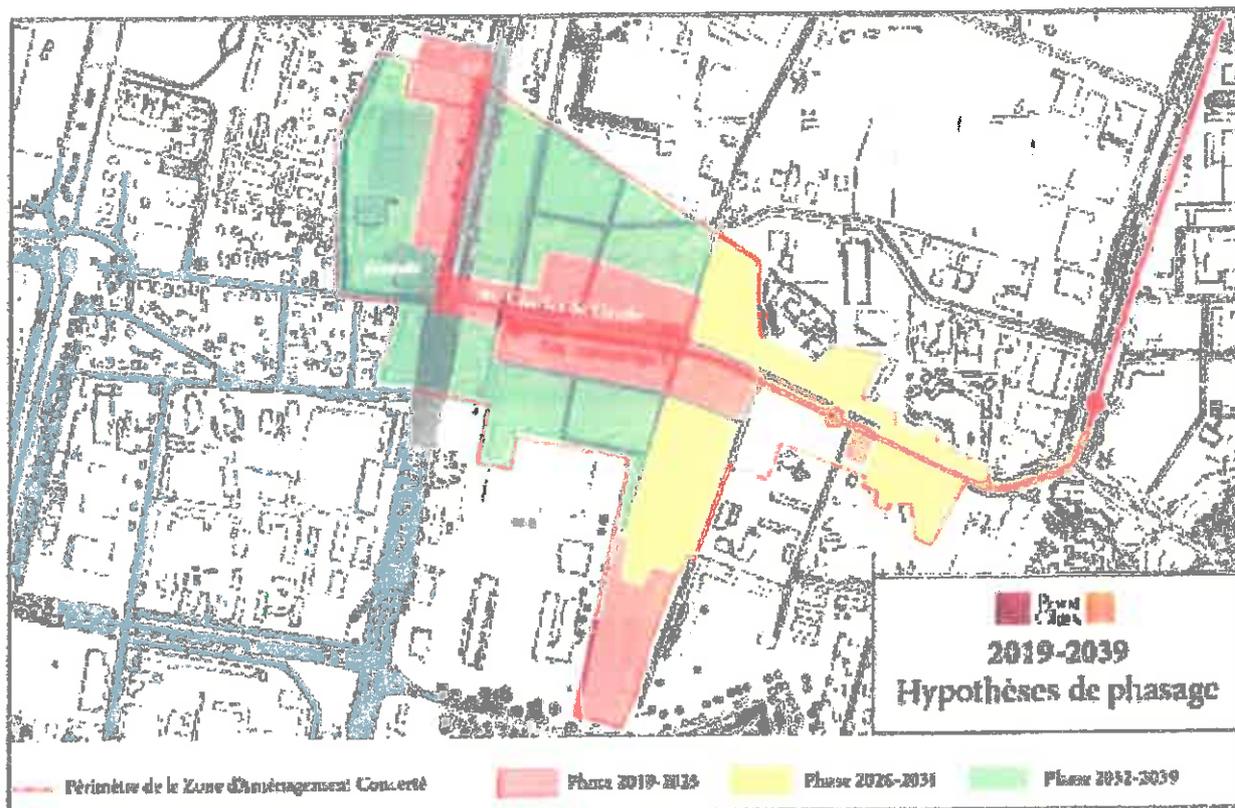
Répondre à la demande croissante à Pont-de-Claix et à l'échelle de la métropole, par une offre de logements abordable et diversifiée en poursuivant des objectifs de mixité sociale (maintien de la part du logement social à son niveau actuel soit 30%),

Distinguer l'entrée nord de la ville en s'installant sur les espaces mutables à forte visibilité, de part et d'autre du cours Saint André afin de permettre l'émergence de signaux urbains forts, qui portent le renouveau de la ville de Pont-de-Claix,

Intégrer les risques et les nuisances dans la conception du projet (nuisances sonores, canalisation d'éthylène le long

de la voie ferrée, ligne haute tension)

Apporter des usages et des services aux secteurs d'habitation existants du quartier pour favoriser l'ouverture.



3/ Le projet en chiffre :

A terme, en 2037, le quartier sera maillé au tissu existant et proposera plus de 2000 logements en accession libre et en locatif social, desservis par des stationnements et des commerces et services de proximité. Par ailleurs, le quartier bénéficiera des équipements publics existants et à venir, avec un développement conséquent des transports en commun avec son pôle multimodal.

La mutation urbaine va se développer pendant 20 ans sur des tènements fonciers détenus à 50% par la collectivité (Ville / Métro / EPFL). Le projet s'élève à 48 millions d'euros au total, avec des réalisations par tranches. L'opération s'articule avec la réalisation du Planétarium, le prolongement de la ligne A de tramway et la création d'un pôle d'échange multimodal.

Des études préliminaires ont été poussées afin de valider ces grands principes d'aménagement des tènements publics qui conduisent, petit à petit vers les phases d'élaboration du projet qui aboutiront à la consultation de différentes entreprises pour réaliser des travaux de structuration du quartier. Ainsi, la mutation s'opérera lentement, en respectant les attentes et orientations de départ, dans le respect des remarques et questions des habitants et futurs usagers.

Les lots privés, réalisés par les promoteurs, sont soumis à un CPAUPE (Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales) mais avant tout au PLU et au Plan guide.

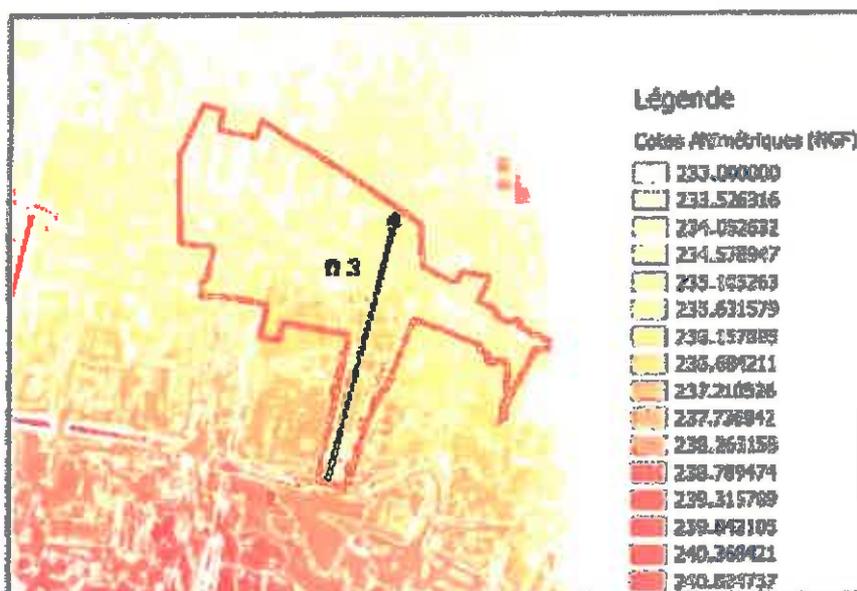
Les travaux des premiers îlots de logements vont commencer fin 2019 et le premier Parc public communal sera livré en décembre 2019, au sud du secteur.

4/ Les conséquences des eaux pluviales sur le projet

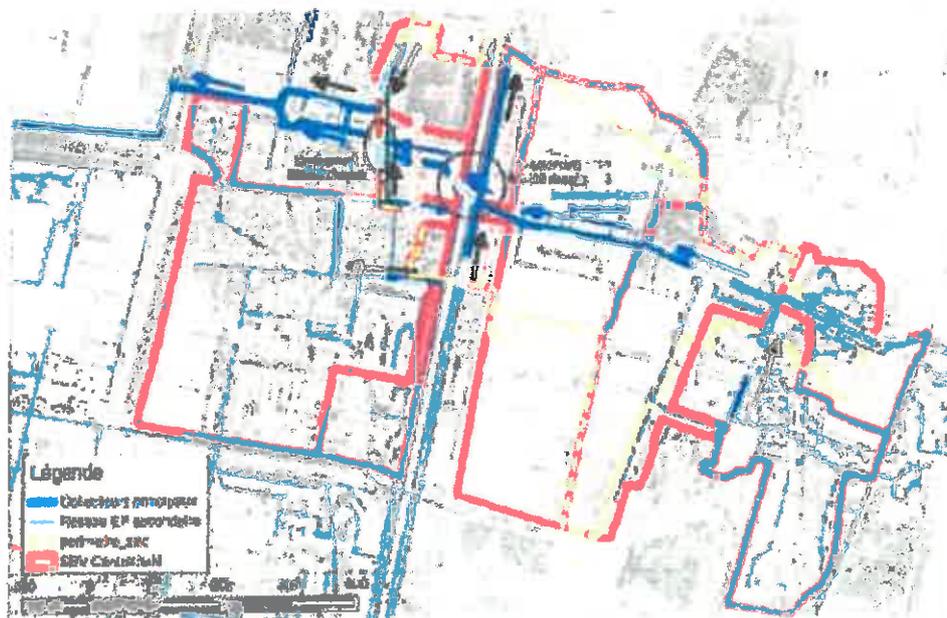
ETAT ACTUEL - Topographie locale et situation. Le terrain est en légère pente vers le nord et s'écoule facilement.

Projet situé en milieu urbain :

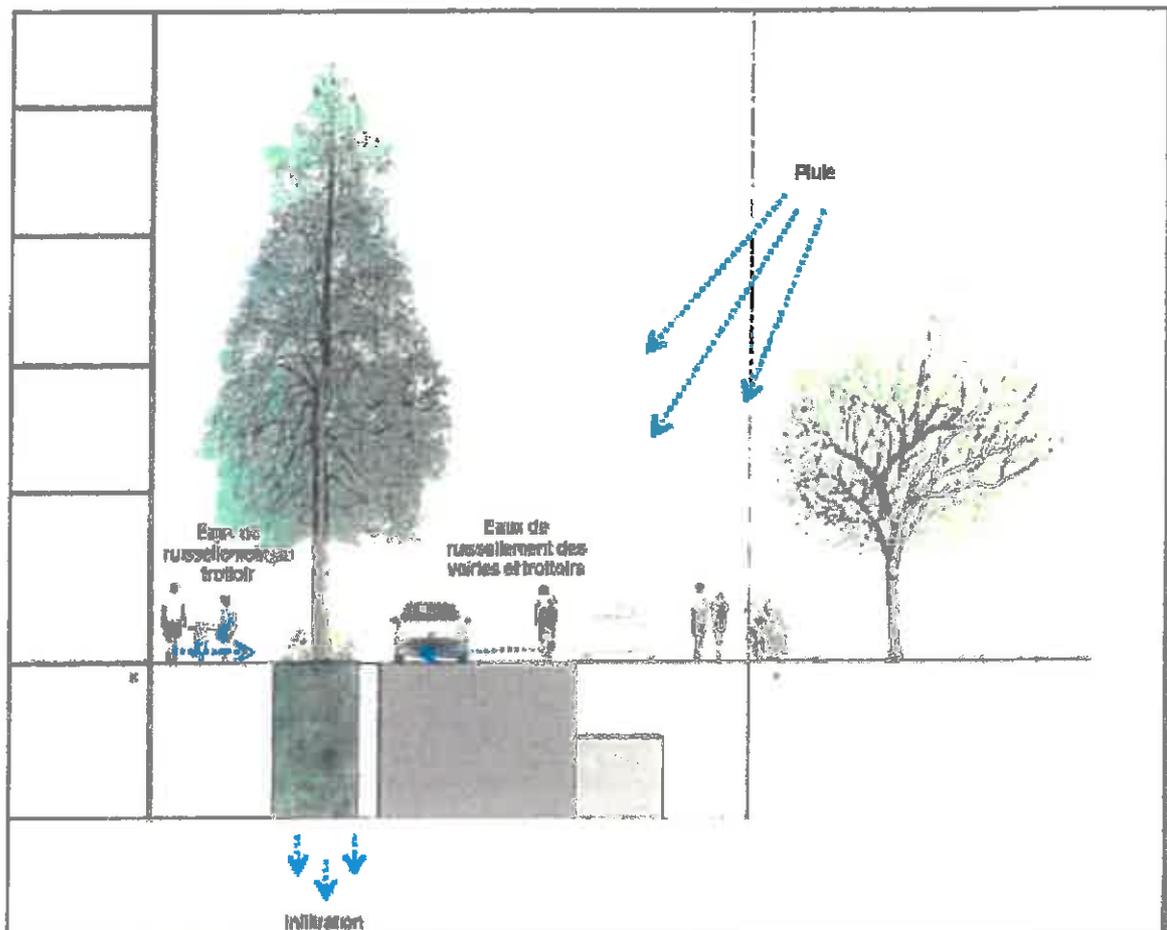
- hors zone humide,
- hors zone naturelle protégée,
- hors zone inondable



ETAT ACTUEL - Réseaux Eaux Pluviales et dérivation Canal Romanche



Principes de gestion des eaux pluviales dans le projet :



Les voiries Est/ Ouest

Les bâtiments existants :

Pas de modification des systèmes existants en matière de gestion des eaux pluviales

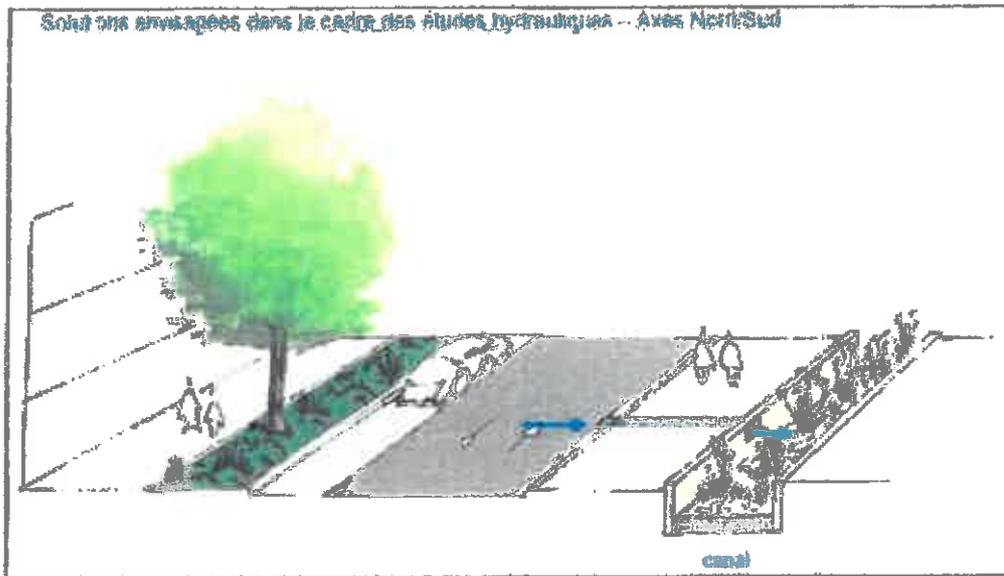
Les Bots privés :

Une gestion à la parcelle, à la charge des opérations privées, conformément au règlement de la Métro Eaux et assainissement.

NB : des dérogations envisageables sous réserve de la justification de l'impossibilité d'infiltrer les eaux à la parcelle. Dans ce cas, un rejet à débit limité peut être autorisé vers les ouvrages de gestion des eaux pluviales publics

Les espaces publics :

100% des espaces publics créés seront gérés par des systèmes d'infiltration et collecte des eaux via des regards à grilles en bord de voirie, équipés d'une décantation.



Les voiries Nord / Sud

Ruisselement des eaux à travers un caniveau transversal et rejet dans un canal paysagé aménagé en bord de voirie.

PRÉFECTURE DE L'ISÈRE

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (DDT-Isère)

Aménagement de la ZAC des Minotiers

Demande originelle de la SPL Isère aménagement

(34 rue Gustave Eiffel, 38000 Grenoble)

pour le compte de la commune de Pont-de-Claix

Enquête publique

Demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau

Aménagement de la ZAC des Minotiers à Pont-de-Claix

Avis n°2016-ARA-DP-115 de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes du 29 décembre 2016
Délibérations de la commune de Pont-de-Claix reçues les 22 juin et 07 juillet 2017 en préfecture
pour engager le processus de création de la ZAC
Délibération de la commune de Pont-de-Claix du 21 décembre 2017 désignant la SPL Isère
aménagement en tant que concessionnaire d'aménagement du projet
Avis de la Commission locale de l'eau Drac-Romanche du 25 juin 2018
Demande du préfet de l'Isère enregistrée au Tribunal administratif le 24 juillet 2018
Décision du Tribunal administratif n° E18000244/38 du 26 juillet 2018
Arrêté préfectoral n°38-2018-214-DDTSE02 du 02 août 2018
Enquête publique du 27 août 2018 au 28 septembre 2018 à 17h00

**Synthèse des observations et questions soulevées,
appelant un mémoire en réponse, dans les quinze jours**

Établie par le commissaire enquêteur
et communiquée à la SPL Isère-aménagement

05 octobre 2018

Positionnement du présent document

L'article R123-18 du code de l'environnement prescrit notamment :

« A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations. »

Pour établir votre mémoire en réponse,

Vous êtes libre du format, mais pour faciliter mon travail d'exploitation, je vous saurai gré de me fournir un fichier numérique utilisable au format word (.doc, ou .docx).

Je reste à votre disposition pour tout renseignement ou commentaire qui vous serait utile.

Sincères salutations.



G.Barillier

Vision d'ensemble

S'agissant de la forme, le contenu du dossier et la procédure choisie me sont apparus conformes à la réglementation.

Mais, en raison de la totale inadéquation du dossier au but visé par l'enquête, à savoir recueillir l'avis du public après le lui avoir présenté en quelques pages compréhensibles par tout-un-chacun, j'ai demandé qu'on établisse un document complémentaire, ce qui fut fait.

L'enquête s'est déroulée dans de parfaites conditions, conformément à l'arrêté qui en fixait les modalités.

Le système de dématérialisation a été parfaitement opérationnel durant toute l'enquête. Aucune contribution originale y a été déposée. Une seule contribution a été déposée sur le registre papier.

J'ai également ouvert une section pour poser mes propres questions.

Doléances du public enregistrées sur les registres

Public-1a

M. THIVERNY, domicilié 12 rue MOUNIER,
Requête relative à l'immeuble projeté
à l'angle de la rue de la Fraternité et de l'avenue Général de Gaulle
⇒ Que la hauteur soit limitée à R+4 ou R+5

Public-1b

M. THIVERNY, domicilié 12 rue MOUNIER,
Requête relative au parc Lucie AUBRAC
⇒ Que le parc Lucie AUBRAC soit conservé

Questions du commissaire enquêteur

Certes le dossier traite de ce qui est demandé : c'est une enquête « loi sur l'eau ».

Mais le public ne fait pas de différences aussi fines entre les enquêtes.

Ainsi, j'aurais aimé trouver dans le dossier des arguments répondant aux questions suivantes, que tout habitant de Pont-de-Claix ou candidat à venir s'installer dans le périmètre de la ZAC est en droit de poser.

Ambitions quantitatives du projet

On attend la construction de 1700 à 1900 logements en deux décennies, c'est-à-dire une ville nouvelle, comparativement à la taille de la ville qui comptait 11221 habitants en 2012 (dossier, page 29) ;

Je mesure que : (i) le SCoT fixe un objectif de création de 6,5 logements / an /1000 habitants ; soit 432 pour les six années 2017-2022 (PLH-2017-2022 de l'agglomération grenobloise) (ii) le PLH note que « La commune de Pont-de-Claix porte un ambitieux projet de renouvellement urbain et de rénovation urbaine à l'échelle de la ville » (PLH, page 162) ; (iii) le PLH entérine un objectif de 582 logements nouveaux pour la période qu'il couvre et identifie que 586 logements seront livrés en 4 ans de 2018 à 2021 (PLH, page 165).

Questions du commissaire enquêteur

Q1 : Quelles collectivités territoriales seront amenées à se partager les financements des aménagements tout au long de la période, et avec quels montants (ordre de grandeur) ?

Q2 : Pour ce qui est de la commune portant le projet (Le-Pont-de-Claix), quelle part des finances locales d'investissement (ordre de grandeur) sera affectée annuellement au financement des aménagements, tout au long de la période ?

Ambitions qualitatives du projet

J'ai compris aussi que l'ambition est de créer une « ville verte ».

Question du commissaire enquêteur

Q3 : Le thème du stationnement automobile est à peine effleuré dans le résumé non technique, qui annonce « une ville optimisée et apaisée ». J'aimerais recevoir une analyse de cette question, portant notamment sur la fin de la période, quand près de 2.000 logements auront été livrés.

--- Fin du PV ---

Enquête publique
Demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau
Aménagement de la ZAC des Minotiers
à Pont-de-Claix

Mémoire en réponse au procès-verbal dressé par le
commissaire enquêteur le 5 octobre 2018

Remis le lundi 15 octobre 2018 à M. Gilbert BARILLIER

PREAMBULE

L'article R123-18 du code de l'environnement prescrit les éléments suivants :

« A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations. »

Le présent mémoire en réponse a pour objectif de produire les observations d'Isère Aménagement au regard du procès-verbal de synthèse rédigé le 5 octobre 2018 par M. Gilbert BARILLIER, commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique sur l'aménagement de la ZAC des Minotiers à Pont de Claix, relative à la demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau, qui s'est tenue du 27 août au 28 septembre 2018.

Il s'attache à répondre :

- aux questions du commissaire enquêteur issues de la synthèse des observations du public,
- aux propres questions du commissaire-enquêteur.

Il reprend :

- les titres du procès-verbal,
- entre parenthèses la numérotation du procès-verbal,
- les questions telles qu'écrites par le commissaire-enquêteur dans des encarts gris.

SOMMAIRE

Partie 1 - Réponse aux questions issues de la synthèse des observations du public

- 1.1. Limitation de la hauteur à R+4 ou R+5, du bâtiment à l'angle de la rue de la Fraternité et de l'avenue Général de Gaulle (Registre – public – 1a)
- 1.2. Requête relative au **parc Lucie AUBRAC** (situé le long de l'avenue Charles de Gaulle) : demande de conserver ce parc. (Registre –

Partie 2 - Réponse aux questions propres du commissaire enquêteur

- 2.1. Répartition du financement entre les collectivités territoriales et quels montants (Q1)
- 2.2. Conséquences sur les finances locales d'investissement annuellement tout au long de l'opération (Q2)
- 2.3. Répartition et fonctionnement du stationnement à la livraison de l'opération (Q3)

PARTIE 1 - REPONSE AUX QUESTIONS ISSUES DE LA SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

- 1.1. Limitation de la hauteur à R+4 ou R+5, du bâtiment à l'angle de la rue de la Fraternité et de l'avenue Général de Gaulle (Registre – public – 1a)

Public-1a

M. THIVERNY, domicilié 12 rue MOUNIER,

Requête relative à l'immeuble projeté

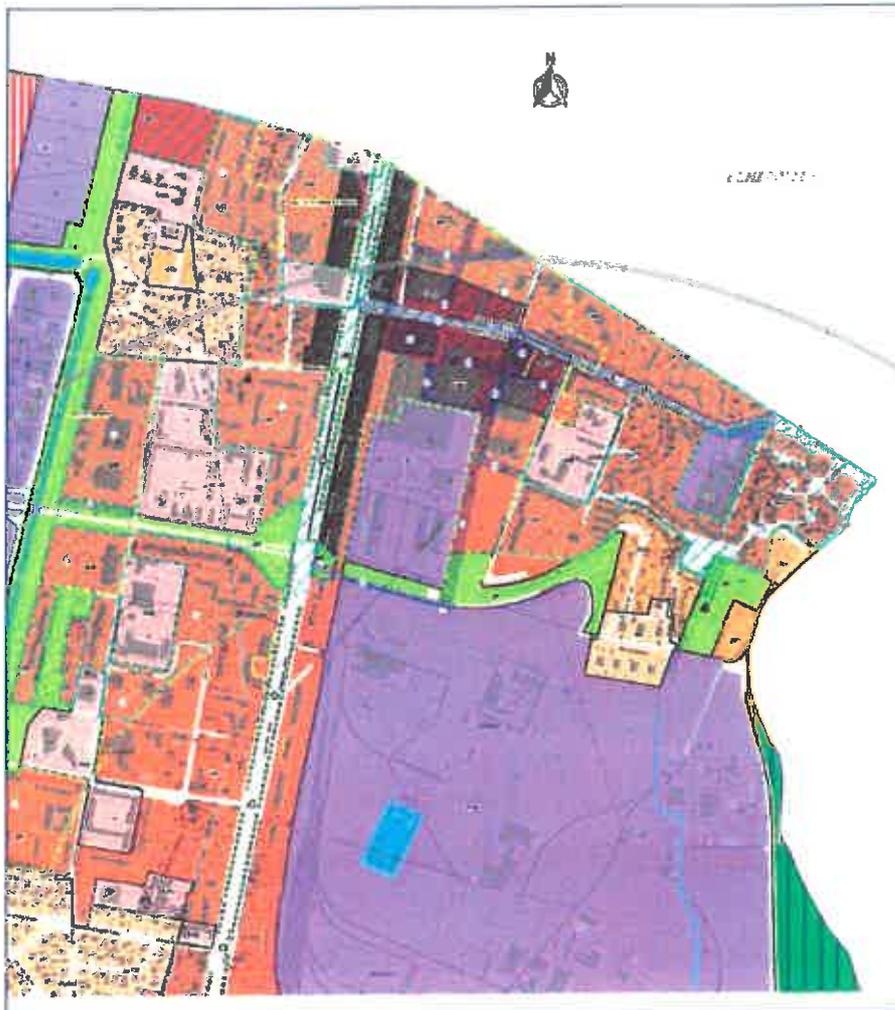
à l'angle de la rue de la Fraternité et de l'avenue Général de Gaulle

⇒ Que la hauteur soit limitée à R+4 ou R+5

Le bâtiment se situant à l'angle de l'avenue Général de Gaulle et la rue de la Fraternité s'inscrit dans l'aménagement global de la ZAC et du plan guide qui définit un découpage par ilots. L'ilot concerné est l'ilot GH. Les hauteurs des bâtiments de la ZAC sont définies dans le seul document opposable, le Plan Local d'Urbanisme qui donne les règles de construction sur le territoire communal, bientôt remplacé par le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal, qui sera approuvé fin 2019).

Le PLU en vigueur a été approuvé par le conseil métropolitain le 30 septembre 2016.

**Extrait du Zonage
du PLU en
vigueur :**



| ZONAGE | |
|--------|---------------------------|
| UM1 | Zone d'habitat individuel |
| UM2 | Zone d'habitat individuel |
| UM3 | Zone d'habitat individuel |
| UM4 | Zone d'habitat individuel |
| UM5 | Zone d'habitat individuel |
| UM6 | Zone d'habitat individuel |
| UM7 | Zone d'habitat individuel |
| UM8 | Zone d'habitat individuel |
| UM9 | Zone d'habitat individuel |
| UM10 | Zone d'habitat individuel |
| UM11 | Zone d'habitat individuel |
| UM12 | Zone d'habitat individuel |
| UM13 | Zone d'habitat individuel |
| UM14 | Zone d'habitat individuel |
| UM15 | Zone d'habitat individuel |
| UM16 | Zone d'habitat individuel |
| UM17 | Zone d'habitat individuel |
| UM18 | Zone d'habitat individuel |
| UM19 | Zone d'habitat individuel |
| UM20 | Zone d'habitat individuel |
| UM21 | Zone d'habitat individuel |
| UM22 | Zone d'habitat individuel |
| UM23 | Zone d'habitat individuel |
| UM24 | Zone d'habitat individuel |
| UM25 | Zone d'habitat individuel |
| UM26 | Zone d'habitat individuel |
| UM27 | Zone d'habitat individuel |
| UM28 | Zone d'habitat individuel |
| UM29 | Zone d'habitat individuel |
| UM30 | Zone d'habitat individuel |
| UM31 | Zone d'habitat individuel |
| UM32 | Zone d'habitat individuel |
| UM33 | Zone d'habitat individuel |
| UM34 | Zone d'habitat individuel |
| UM35 | Zone d'habitat individuel |
| UM36 | Zone d'habitat individuel |
| UM37 | Zone d'habitat individuel |
| UM38 | Zone d'habitat individuel |
| UM39 | Zone d'habitat individuel |
| UM40 | Zone d'habitat individuel |
| UM41 | Zone d'habitat individuel |
| UM42 | Zone d'habitat individuel |
| UM43 | Zone d'habitat individuel |
| UM44 | Zone d'habitat individuel |
| UM45 | Zone d'habitat individuel |
| UM46 | Zone d'habitat individuel |
| UM47 | Zone d'habitat individuel |
| UM48 | Zone d'habitat individuel |
| UM49 | Zone d'habitat individuel |
| UM50 | Zone d'habitat individuel |
| UM51 | Zone d'habitat individuel |
| UM52 | Zone d'habitat individuel |
| UM53 | Zone d'habitat individuel |
| UM54 | Zone d'habitat individuel |
| UM55 | Zone d'habitat individuel |
| UM56 | Zone d'habitat individuel |
| UM57 | Zone d'habitat individuel |
| UM58 | Zone d'habitat individuel |
| UM59 | Zone d'habitat individuel |
| UM60 | Zone d'habitat individuel |
| UM61 | Zone d'habitat individuel |
| UM62 | Zone d'habitat individuel |
| UM63 | Zone d'habitat individuel |
| UM64 | Zone d'habitat individuel |
| UM65 | Zone d'habitat individuel |
| UM66 | Zone d'habitat individuel |
| UM67 | Zone d'habitat individuel |
| UM68 | Zone d'habitat individuel |
| UM69 | Zone d'habitat individuel |
| UM70 | Zone d'habitat individuel |
| UM71 | Zone d'habitat individuel |
| UM72 | Zone d'habitat individuel |
| UM73 | Zone d'habitat individuel |
| UM74 | Zone d'habitat individuel |
| UM75 | Zone d'habitat individuel |
| UM76 | Zone d'habitat individuel |
| UM77 | Zone d'habitat individuel |
| UM78 | Zone d'habitat individuel |
| UM79 | Zone d'habitat individuel |
| UM80 | Zone d'habitat individuel |
| UM81 | Zone d'habitat individuel |
| UM82 | Zone d'habitat individuel |
| UM83 | Zone d'habitat individuel |
| UM84 | Zone d'habitat individuel |
| UM85 | Zone d'habitat individuel |
| UM86 | Zone d'habitat individuel |
| UM87 | Zone d'habitat individuel |
| UM88 | Zone d'habitat individuel |
| UM89 | Zone d'habitat individuel |
| UM90 | Zone d'habitat individuel |
| UM91 | Zone d'habitat individuel |
| UM92 | Zone d'habitat individuel |
| UM93 | Zone d'habitat individuel |
| UM94 | Zone d'habitat individuel |
| UM95 | Zone d'habitat individuel |
| UM96 | Zone d'habitat individuel |
| UM97 | Zone d'habitat individuel |
| UM98 | Zone d'habitat individuel |
| UM99 | Zone d'habitat individuel |
| UM100 | Zone d'habitat individuel |

Extrait du règlement du PLU : Article UM9 : hauteur des constructions

Dans la zone UM0, la hauteur est limitée à 21 mètres sans pouvoir excéder 6 niveaux (R+5).

Règles spécifiques

Dans la zone UM1, sur une profondeur de 40 mètres calculée depuis l'alignement, la hauteur maximale autorisée est de 42 mètres sans pouvoir excéder 11 niveaux (R+10). Au-delà d'une profondeur de 40 mètres calculée depuis l'alignement, la hauteur maximale autorisée est de 25 mètres sans pouvoir excéder 7 niveaux (R+5).

Dans la zone UM2, la hauteur maximale autorisée est de 47 mètres sans pouvoir excéder 13 niveaux (R+12).

Dans la zone UM3, la hauteur est limitée à 22 mètres sans pouvoir excéder 7 niveaux (R+5).

Le règlement autorise 13 étages maximum soit un rez-de-chaussée + 12 étages avec le respect à l'alignement ce qui correspond à une hauteur de 47 mètres maximum. Toutefois, le CPAUPE préconiser une hauteur maximale R+11 maximum. Aujourd'hui rien n'est déterminé, il n'y a pas de limites minimales à respecter.

Public-1b

*M. THIVERNY, domicilié 12 rue MOUNIER,
Requête relative au parc Lucie AUBRAC*

Que le parc Lucie AUBRAC soit conservé

Limitation de la hauteur à R+4 ou R+5, du bâtiment à l'angle de la rue de la

Le plan général de la ZAC des Minotiers / le projet global : la mutation de la ville s'accrochant aux traces du passé mais proposant aussi de développer un archipel d'espaces publics aux usages variés : parc, jardins, places où se concentrent les espaces plantés. Cette logique s'inscrit dans une cohérence à l'échelle communale, elle-même placée dans une cohérence métropolitaine.

Cette remarque sera prise en compte sur ce foncier public.

Aujourd'hui, rien n'est défini sur cet espace, l'avant-projet sur les espaces publics et voirie qui va démarrer le 23 octobre 2018 va permettre d'affiner et faire évoluer le projet en intégrant cette remarque liée directement à la mutation qualitative de la ville en respectant les usages actuels mais aussi futurs.

PARTIE 2 - REPONSE AUX QUESTIONS PROPRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

2.1. Répartition du financement entre les collectivités territoriales et quels montants (Q1)

***Q1 :** Quelles collectivités territoriales seront amenées à se partager les financements des aménagements tout au long de la période, et avec quels montants (ordre de grandeur) ?*

Clé de répartition entre la commune, la Métropole et le SMTC. Le financement va être défini dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation de ZAC dans lequel le PEP (Programme des Equipements Publics) définit les grandes orientations lors d'une délibération en conseil municipal du 20 décembre prochain

2.2. Conséquences sur les finances locales d'investissement annuellement tout au long de l'opération (Q2)

***Q2 :** Pour ce qui est de la commune portant le projet (Le-Pont-de-Claix), quelle part des finances locales d'investissement (ordre de grandeur) sera affectée annuellement au financement des aménagements, tout au long de la période ?*

La part communale dans le projet est clairement défini dans le contrat de concession qui lie la collectivité et l'aménageur, signé le 30 janvier 2018 et qui précise dans son annexe, la participation annuelle d'un montant de 378 000 €/an pour les années 2018, 2019, 2020 et 583 000 €/an pour les

années de 2021 à 2037 soit 11 045 000 € pour une durée de 20 ans. Ce document a été approuvé en Conseil Municipal du 21 décembre 2017 ce qui en fait un document public et consultable.

Le Plan Pluri-annuel d'Investissement de la collectivité pour le mandat (6 ans) est de 17 millions d'euros soit 2.9 millions par an. La part consacrée à la ZAC les minotiers représente 13 % du budget d'investissement par an.

2.3. Répartition et fonctionnement du stationnement à la livraison de l'opération (Q3)

Q3 : Le thème du stationnement automobile est à peine effleuré dans le résumé non technique, qui annonce « une ville optimisée et apaisée ». J'aimerais recevoir une analyse de cette question, portant notamment sur la fin de la période, quand près de 2.000 logements auront été livrés.

Extrait du règlement du PLU : Article UM11 : stationnement

Ces dispositions ne concernent pas les zones UM1 et UM2.

ARTICLE UM 11 : STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules à moteur

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions devant être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les normes définies par destination sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.

En fonction de leur destination, les constructions doivent répondre aux normes suivantes :

| DESTINATION PROJETEE | NOMBRES DE PLACES REQUISES |
|-------------------------|--|
| Logement | 1 place minimum par logement |
| Logement locatif social | 0,5 place minimum par logement |
| Hébergement hôteliers | 1 place maximum pour 60m ² de surface de plancher. |
| Bureaux | 1 place maximum pour 60 m ² de surface de plancher. |
| Commerces | - Pour les commerces dont la surface de vente est inférieure à 150 m ² il n'est pas exigé de places de stationnement. - Pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 150 m ² , il est exigé 1 place maximum pour 60 m ² de surface de vente. |
| Activités | 1 place maximum pour 120 m ² de surface de plancher. |

Prise en compte dès la conception par un bureau d'études associés à l'Architecte en chef de la ZAC qui a intégré les questions de mobilité dès le plan guide et traduites dans les études préliminaires de la ZAC.

De plus, les voiries sont rétrocédées à la métropole et doivent par conséquent respecter les prescriptions de cette dernière dès la phase conception.

Extrait des Etudes préliminaires

2.3.4 UNE PRISE EN COMPTE RAISONNÉE DU STATIONNEMENT (notice des Aménagements urbains)

La ville apaisée se caractérise aussi par une prise en compte raisonnée du stationnement au sein de la trame d'espace public.

Le stationnement résidentiel est traité à l'intérieur des lots par le biais de parkings intégrés aux bâtiments et par des nappes de proximité en surface sur les parcelles. Cette stratégie est complétée par des poches complémentaires sur foncier public mutables en parking silo à terme.

Ces zones de parking sont traitées de façon paysagée par des haies arbustives qualifiant les limites et par des plantations d'arbres et de cépées dans des poches plantées et disposées de façon irrégulière.

Le stationnement visiteur est géré sur l'espace public sur la base d'un ratio minimum de 1 place pour 10 logements soit 245 places défini dans le plan guide.