

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

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

Établi par le commissaire enquêteur et communiqué

- à la DDT.
- au tribunal administratif

22 octobre 2018

1. Préambule :

1.1. 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)

1.2. Acronymes utilisés dans ce document

« AE »	Autorité environnementale – DREAL Rhône Alpes, service CEPE
« 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.
« 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
« Métro »	Communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole, 3 rue Malakoff 38000 Grenoble
« TA »	Tribunal administratif de Grenoble

2. Les grandes lignes du projet

Il s'agit de développer une zone d'habitat, commerces et services située au nord de la commune, 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... » ;
- Une ville apaisée : Trame viaire ouverte aux modes doux, espaces verts interconnectés ; collecte des eaux de pluie à ciel ouvert ;
- 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 »);
- 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.

3. Constats généraux sur l'aspect procédural

Composition et qualité du dossier

Le contenu du dossier m'est apparu conforme aux exigences réglementaires et construit pour satisfaire les demandes des divers services de l'État concernés

Mais je considère que la qualité (adéquation à l'usage, au sens de l'ISO) n'était pas au rendez-vous pour la clientèle visée par l'enquête.

- Il n'y avait pas moins de six endroits titrés « présentation... », « résumé non technique... »... totalisant 71 pages, disséminés dans l'épaisseur d'un dossier de quelques 530 pages – hors pièces administratives. Naturellement ces textes ne disent pas tous la même chose !
- J'ai donc demandé la création d'un document méritant le titre :

« Le projet de ZAC des Minotiers pour les nuls »

ce qui fu fait.

Avec un peu de bon sens, on n'aurait dû rédiger qu'une seule présentation au lieu de six et la disposer sous une reliure spécifique en tête du dossier. Il m'a été répondu que cette complexité découle des exigences de services instructeurs et des réglementations qu'ils appliquent.

☞ 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 n°1

(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 unique 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 ».

Faites aussi que chacun des services instructeurs accepte une présentation du projet qui soit commune à tous, public inclus.

En outre, on trouve des discours illustrés qui sautent aux yeux et qui n'incitent pas à la confiance

- Les cotes d'altitude sont affichées en microns (1/50ème du diamètre d'un cheveu humain)!
- Les tranchées ouvertes pour poser des canalisations ... vont déranger la faune locale et notamment les moineaux (sans oublier les chauves-souris !)¹

☞ Recommandation n° 2

(adressée aux responsables des bureaux d'études)

Prévoyez de faire relire les dossiers par une personne expérimentée avant de les publier.

Déroulement de l'enquête

La publicité de l'enquête a été faite dans les règles, et bien au-delà du minimum imposé.

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, mais personne ne l'a utilisé pour y déposer un avis.

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.

4. Examen de tous les thèmes soulevés durant l'enquête, par le public et/ou par moi-même

4.1. Doléances du public

Je n'ai enregistré que deux doléances du public sur le registre.

La première demande qu'on plafonne la hauteur d'un futur immeuble à R+5, alors que le PLU y autorise actuellement R+12, et que le plan-guide prévoit une future exigence à R+11.

☞ La réponse est explicite et sans appel, et je m'y associe.

Recommandation n°3

(adressée au pétitionnaire)

Vous pouvez demander à consulter le Plan-Guide de la ZAC

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 PLU.

La seconde demande que le parc Lucie Aubrac soit conservé et le maître d'ouvrage a accepté d'examiner cette option.

☞ Je soutiens la demande du pétitionnaire

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)...

4.2. Questions du commissaire enquêteur

Bien que l'enquête ne porte que sur la gestion des eaux pluviales, j'ai considéré que le public ne fait pas de différences aussi fines entre les enquêtes et j'ai donc demandé des compléments d'informations, portant sur le coût du projet et son financement, ainsi que sur ce qui me semble être une sous-évaluation du besoin en espaces de stationnement, dans une ville qu'on veut « verte », ou encore « optimisée et apaisée ».

S'agissant des clés de partage du financement entre les trois collectivités concernées (la commune, la Métro et le SMTC), on m'a répondu « *Nous ne pouvons donner aucun chiffre précis à ce jour* », ce qui me paraît surprenant alors qu'il est prévu de soumettre le dossier de réalisation à l'approbation du conseil municipal de Pont-de-Claix dans moins de deux mois et que ce dossier devra comporter (article R311-6 et suivants du code de l'urbanisme) les accords de financements conclus avec les autres parties prenantes, qui en l'espèce, sont des collectivités ayant aussi à faire voter leurs organes délibérants.

☞ Le mois de novembre sera chaud !

S'agissant du poids financier sur 20 ans de ce projet pour la commune, les réponses qui m'ont été données et mes propres recherches m'ont permis de déterminer que l'effort annuel moyen (2,9M€) est égal à la moitié du budget que la commune consacre annuellement aux investissements d'aménagements.

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

S'agissant du nombre de places de stationnement résidentiel prévu sur l'espace public, il m'a été répondu que le projet de ZAC était conforme aux dispositions du PLU à ce sujet, ce qui est vrai, et que le projet anticipe une modification des comportements sociaux sur la période, se traduisant par une réduction du nombre de voitures par habitant. Je veux bien admettre que la société évoluera et que la famille moyenne aura, à terme, moins de voitures personnelles qu'aujourd'hui, 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, sachant qu'il n'est exigé que moins d'une place de stationnement par logement en espace privé.

☞ Je crains donc que la ville apaisée voulue par les promoteurs du projet s'avère, en définitive, bien moins verte que ne l'annoncent les dossiers.

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

Les capacités des réseaux actuels d'eau et d'assainissement collectif sont suffisantes pour satisfaire les augmentations des besoins résultant du projet.

L'originalité du projet se situe dans la gestion des eaux pluviales : Les propriétaires privés devront les infiltrer sur leur parcelle et l'eau reçue par les espaces publics coulera à ciel ouvert dans des espaces paysagers jusqu'à des ouvrages d'infiltration. Qualifiable par ailleurs d'espace vert, le système aura la capacité d'absorber un événement trentenaire et le ruissellement excédentaire en cas d'évènement centennal sera moindre qu'aujourd'hui. Les rejets au DRAC seront plus faibles qu'aujourd'hui, et il ne sera pas nécessaire de revoir la capacité des systèmes de collecte en place.

La CLE a exprimé des inquiétudes quant à l'entretien et à la maintenance des ouvrages à long terme, qu'ils soient publics ou privés, et demandé que des engagements contraignants et vérifiables soient pris. Je m'associe à cette inquiétude et à ses recommandations.

☞ Les choix faits en matière de gestion des eaux pluviales me paraissent excellents.

Recommandation n°4: 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, afin de réunir les conditions d'une bonne protection de la nappe phréatique (sols pollués) à long terme.

6. Considérations sur le cadre de vie

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... »

« 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 »

☞ 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.

Recommandation n°5: Ne pas oublier que les moustiques aiment l'eau et qu'avec le réchauffement climatique, la ville pourrait connaître le même sort que Toulouse.

7. Conclusion

Pour tout ce qui précède, et notamment parce que (i) le projet est nécessaire pour développer l'offre de logements et de services dans le sud de l'agglomération ; (ii) il prend très bien en compte la gestion des eaux pluviales ; (iii) il fait revenir (un peu) la nature et l'eau dans la ville pour y créer un cadre de vie plus naturel ; (iv) ces aspects positifs l'emportent sur les aspects négatifs que j'ai mentionnés (coûts pour les finances municipales, insuffisance des espaces de stationnement), je remets un

avis favorable au projet

Assorti des cinq **recommandations**
qui apparaissent sous cette dénomination dans ce qui précède.

Fait le 22 octobre 2018,



Le Commissaire enquêteur