

Révision du PLU de Crolles : Réunion Publique du 20/01/2025

Une trentaine de personnes était présente, durant près de 2 heures de la réunion publique. Les personnes suivantes ont posé une ou plusieurs questions/observations :

- M. CARRON
- M. WORMSER
- Mme GALLE
- M. GARCIA
- M. BOULANGER
- M. et Mme FOUR
- Mme STOFER

Etaient présents au nom de la commune de Crolles :

- M. Patrick AYACHE, adjoint au maire chargé de l'urbanisme, du foncier, des risques.
- M. Arnaud Vincent, directeur des services techniques.


En outre était présente Mme FRAGOLA, adjointe, parmi le public.

Le déroulement de la réunion a été le suivant :

- Présentation de l'enquête publique et du rôle du commissaire enquêteur,
- Présentation du PLU et des principales modifications apportées par la révision,
- Présentation du périmètre délimité des abords de l'abbaye des Ayes,

Si la place aux questions-réponses avait été prévue à la fin de la présentation, le public a préféré, avec raison, poser les questions au fur et à mesure de cette présentation.

I. Rappel préalable des dates clés de l'enquête publique :



Dates Clefs

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et périmètre délimité des abords de l'Abbaye des Ayes de la commune de Crolles du **6 janvier 2025 à 9h00 jusqu'au 13 février 2025 à 19h00.**


Permanences : Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public aux jours et heures suivants en Mairie de Crolles :

- Mardi 7 janvier	de	9h00	à 12h00
- Lundi 13 janvier	de	14h00	à 18h00
- Lundi 20 janvier	de	14h00	à 18h00
- Mardi 28 janvier	de	14h00	à 19h00
- Samedi 1 février	de	9h00	à 12h00
- Mercredi 12 février	de	9h00	à 13h00

Réunion publique : Le commissaire enquêteur organisera une réunion publique d'échanges et d'information qui aura lieu :


- Lundi 20 janvier 2025 à 19h30 en Mairie de Crolles

RP
20/01/2025



II. Présentation de l'enquête publique et du rôle du commissaire enquêteur


Il a été présenté rapidement le déroulement d'une enquête publique et le rôle du commissaire enquêteur, souvent méconnu. Outre son éclairage auprès de l'autorité décisionnaire, le commissaire enquêteur est là pour informer le public sur le projet et recueillir ses observations lors des permanences et réunions publiques. Sans oublier les contributions écrites, pour lesquelles il a été rappelé comment contribuer en pratique. Son indépendance et son impartialité ont été également rappelées.



1) Présentation d'une enquête publique et du rôle du commissaire enquêteur

RP
20/01/2025


Le commissaire enquêteur




Nommé par le Président du Tribunal administratif,
il est indépendant et impartial

Il veille à la légalité de la procédure d'enquête,
à la **complète information du public**

Il éclaire **le maître d'ouvrage et l'autorité décisionnaire** par son analyse et ses conclusions



Le déroulement d'une enquête publique repose sur un dossier d'enquête du maître d'ouvrage. Les conclusions du commissaire enquêteur peuvent être favorables ou défavorables, et doivent être motivées et argumentées. Les conclusions favorables peuvent l'être avec réserves ou avec des recommandations, elles sont considérées comme défavorables si les réserves ne sont pas levées. Les avis du commissaire enquêteur sont consultatifs mais ont généralement un poids significatif.



1) Présentation d'une enquête publique et du rôle du commissaire enquêteur

RP
20/01/2025

Les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur


Conclusions = analyse personnelle et motivée de la commission d'enquête

Avis

Favorable ou **Défavorable**

Avec réserves Assorti de recommandations

- Les **réserves** doivent être levées (acceptées) par le maître d'ouvrage, sinon l'avis de la commission est considéré comme défavorable
- Les **recommandations** visent à améliorer le projet.
 - L'autorité compétente peut en tenir compte ou non

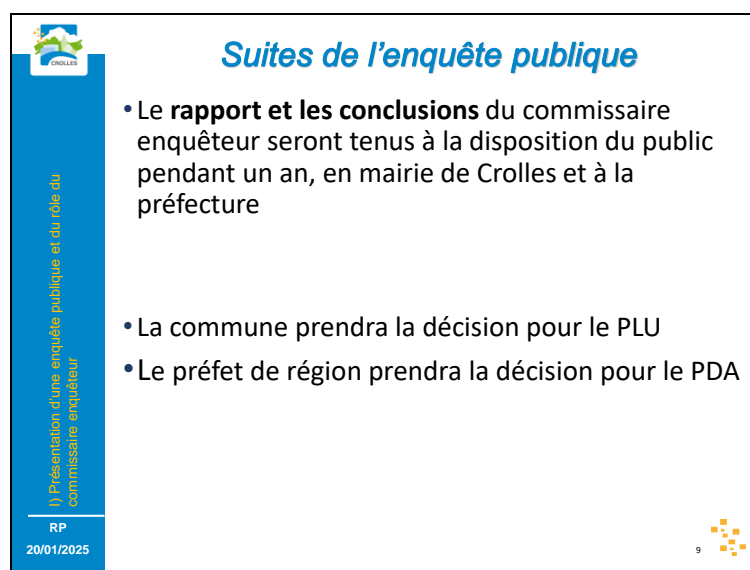


L'enquête se termine le 13 février. Après cela, j'examinerai toutes les observations et les transmettrai à la commune et à l'architecte des bâtiments de France, qui produiront un mémoire en réponse. Je rendrai ensuite un rapport détaillé et des conclusions, d'ici fin avril.

Le rapport détaillera le déroulement de l'enquête publique, les auditions, les observations du public, les permanences, la réunion publique, et l'analyse des documents. Les conclusions résumeront mon avis favorable ou défavorable, avec réserves ou recommandations, thème par thème.

La commune prendra ensuite la décision sur la révision du PLU, et le préfet de région sur le PDA.

Je rappelle que toutes les réunions publiques dans le cadre des enquêtes sont enregistrées. L'enregistrement appartient à la commune. Il a été précisé que le présent compte rendu sera joint en annexe du rapport d'enquête. Si vous souhaitez intervenir, veuillez articuler votre nom et prénom pour une orthographe correcte dans le compte-rendu. L'anonymat est possible si quelqu'un ne souhaite pas être enregistré.



Suites de l'enquête publique

- Le **rapport et les conclusions** du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an, en mairie de Crolles et à la préfecture
- La commune prendra la décision pour le PLU
- Le préfet de région prendra la décision pour le PDA

(j) Présentation d'une enquête publique et du rôle du commissaire enquêteur

RP
20/01/2025

9

III. Présentation du projet de révision du PLU

1 PADD

Il s'agit d'une reprise des éléments du projet de développement durable évoqués depuis un certain temps. Ces éléments ont été présentés en conseil Municipal le 4 juillet. Les grands axes politiques sont représentés en quelques touches avant d'entrer plus en détail dans le zonage.

Mr Ayache résume les grandes orientations du PADD, qui se décomposent en 3 parties :

- La première, c'est un Pôle d'emploi qui se consolide, un rôle structurant à l'échelle du Grésivaudan. Dans cette première partie, il s'agit d'accompagner la

dynamique économique du territoire en maintenant la qualité des espaces, atténuer le déséquilibre entre les différents modes de déplacement, et affirmer le dynamisme agricole de Crolles.

- La deuxième concerne un développement attentif à l'environnement et à la valorisation du cadre de vie. Il s'agit d'assurer l'insertion paysagère des opérations d'aménagement et garantir des aménagements qualitatifs cohérents, préserver et valoriser le patrimoine naturel de la commune, répondre aux enjeux de la transition énergétique, et projeter un territoire en prenant en considération les nuisances et les risques environnementaux.
- Enfin : un urbanisme de transition pour le maintien de la qualité de vie. Il s'agit d'organiser qualitativement l'accueil des futures populations, porter une attention particulière à la qualité de vie au sein du bourg, et maintenir un accès aux commerces et services.

MM. Ayache et Vincent détaillent ensuite les zones.

2 ZONAGE


2.1 ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

Deux cartes sont présentées représentant les zones agricoles et naturelles. L'objectif du PLU est de préserver l'articulation naturelle et agricole. La zone urbaine a été définie sans aucun étalement urbain destiné à l'habitat. Les zones agricoles (en jaune) et naturelles (en vert) sont mises en évidence, notamment les surfaces agricoles de la commune ; un zoom est effectué sur les zones agricoles protégées au niveau du marais de Montfort, et une petite zone de captage sur le Trou bleu.

Les zones AP (agricoles protégées) sont situées sur les forêts alluviales de l'Isère

2.2 ZONE UR

Les zones UR (en bleu) sont situées pour la suite des explications. La zone UR2 correspond à toute la zone résidentielle, tandis que la zone UR (en bleu ciel) et la zone UR3 concernent plutôt la rue de Belledonne et la zone UCA qui se situe au bord des centres anciens. Exemple du centre-ville de Crolles, caractérisé par une mixité fonctionnelle (habitat, commerce, équipement, espace public) et une recherche de cohérence du bâti est montré à l'écran.




Zonage

II) Présentation du PLU

 RP
 20/01/2025

UCA	Zone Urbaine de Centre Ancien Mixité de fonctions (habitat, commerces, équipements, espaces publics...) et recherche de cohérence du bâti
UR	Zone Urbaine Résidentielle Zones pavillonnaires, avec 3 sous-secteurs : <ul style="list-style-type: none"> - UR1 : autour de la mairie, avec une mutation du tissu plus importante (voir les deux OAP) ; - UR2 : secteur à préserver ; - UR3 : autorisation des toits plats
UM	Zone Urbaine Mixte Mixité de fonctions (habitat, commerces et bureaux) au sud-est du parc Paturel. Souhait d'y accueillir des logements collectifs avec rez-de-chaussée commerciaux, mais aussi de l'activité artisanale compatible avec les logements <ul style="list-style-type: none"> - UMb : hauteurs maximales plus basses pour une transition avec le tissu environnant



En zone urbaine résidentielle, il y a trois sous-zonages :

- UR1 : Zone autour de la mairie avec une mutation du tissu plus importante et une recherche de hauteur.
- UR2 : Secteur à préserver, indiqué en bleu sur la carte.
- UR3 : Autorisations de toits plats, mais secteur préservé le long de la rue de Belledonne.

Une zone urbaine mixte : mixité de fonctions habitat et commerce de bureau au sud-est du parc naturel, souhaite accueillir des logements collectifs avec des Rez-De-chaussée commerciaux mais aussi de l'activité artisanale compatible avec les logements. Elle comporte un sous zonage UMb qui est une hauteur maximale légèrement plus basse.

Au fur et à mesure de la présentation, les zones sont précisées sur la carte des zonages. Les limites du recul sont jusqu'à 5 mètres sur l'intégralité.

Les hauteurs sont légèrement différentes selon les zones :

- En UR, la hauteur est de 9 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage.
- En UR1, la hauteur est de 12 mètres au faîtage ou à la dalle de couverture.
- En UR2, la hauteur est de 7 mètres à l'égout ou 9 mètres au faîtage.
- En UR3, la hauteur est de 7 mètres à l'égout.

Ces différences de hauteur illustrent la notion d'urbanisme protégé.

Questions :

Question du commissaire enquêteur : préciser « à l'égout » parce que tout le monde ne connaît pas cette notion

Réponse : un schéma est produit à l'écran expliquant les notions d'égout de dalle et de faîtage

Question : Pouvez-vous préciser toutes les règles applicables en zone UR ?

Réponse : Synthèse très courte présentée ce jour mais je vous invite à consulter le règlement complet ou bien on rentrera dans le détail en fin de présentation sur des questions spécifiques

Question : Pourquoi en zone UCA vous imposez les toitures 2 pans (sauf hébergement)

Réponse : choix politique qui ne posait pas de problème urbanistique

Question : Que signifie hébergement ?

Réponse : Cette sous-destination concerne les résidences au foyer avec service. Il s'agit notamment des maisons de retraite, des résidences universitaires, des foyers de travailleurs et des résidences autonomie. Ces logements particuliers répondent à un besoin spécifique.

Complément du commissaire enquêteur : Le logement concerne effectivement les habitations des gens. C'est pourquoi tous les PLU distinguent bien le logement de l'hébergement où il y a une activité commerciale qui est bien sûr liée à une mission d'intérêt public, comme les EHPAD et autres, mais cela reste commercial.

Question : Y a-t-il une étude générale d'épannelage de la commune ?

Réponse : Non.

Question : Je ne comprends pas la notion de « préserver »

Réponse : En fait, il s'agit des hauteurs. C'est un secteur où on n'a pas cherché à augmenter la hauteur ni la densité, d'où des limites et des reculs relativement importants sur les parcelles. L'emprise au sol est la dernière valeur que nous n'avons pas présentée en amont.

En R, l'emprise au sol est de 25%, en R1 de 35%, et en 1R2 et 1R3 de 20%, ce qui reste relativement faible.

Question : « y a-t-il une notion de préservation architecturale ? »


Réponse : Non, ça veut dire ne pas aller chercher trop de densité et on impose les 2 pans de toiture sur une partie.

Remarques commissaire enquêteur : C'est vrai que le terme préservation peut donner le sentiment d'autre chose, d'une protection.

2.3. ZONES UE / UA / UI

- Zone UE : zone urbaine d'équipement, dédiée aux équipements publics et aux équipements collectifs d'intérêt général.
- Zone UA : zone urbaine d'activité, dédiée à l'activité économique.
- Zone UI : zone urbaine industrielle, pour des constructions à caractère industriel.

- Zone Ulb : hauteur maximale autorisée plus basse afin d'assurer une transition avec le tissu résidentiel.
- Zone Uih : avec des hauteurs supérieures.



Zonage

II) Présentation du PLU

 RP
 20/01/2025

UE

Zone Urbaine d'Équipements
Zone dédiée aux équipements publics et aux équipements collectifs d'intérêt général


UA

Zone Urbaine d'Activités
Zone dédiée à l'activité économique


UI

Zone Urbaine Industrielle
Zone pour des constructions à caractère industriel

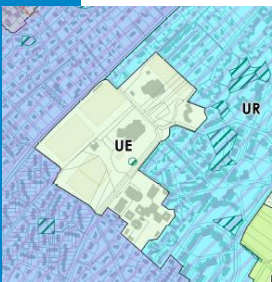

- Ulb : hauteurs maximales autorisées plus basses afin d'assurer une transition avec le tissu résidentiel environnant
- Uih : hauteurs maximales autorisées plus hautes dans une logique d'optimisation du foncier économique




Les zones sont présentées sur la carte suivante :



Zonage

Zone	Alignement	Hauteurs	Toits	Emprise
UE	7m min	15m	Toitures terrasses végétalisées	60% pour les lots < 10 000 m². 70% pour les lots > à 10 000 m²
UA	7m min	15m	Toitures terrasses végétalisées	50% max
UI	7m min	UI : 26m Ulb : 15m Uih : 50m	/	60% max

20/01/2025


Les zones UE se situent en deux secteurs : la plaine des sports avec le collège et le secteur des MFR.

La zone industrielle est située à gauche, de l'avenue Ambroise Croizat. Un secteur Uih est situé au centre et une zone Ulb est au niveau de la jonction avec la zone résidentielle UR3. Les alignements sont à 7 mètres minimum.

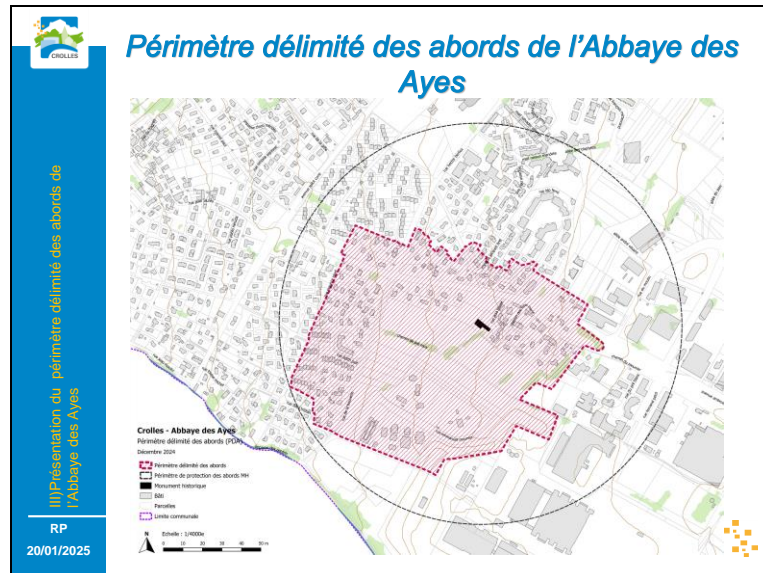
En UE, les hauteurs sont de 15 mètres

En zone industrielle 26 mètres, en zone Ulb, 15 mètres, en zone Uih 50 mètres. Toutes les toitures terrasses sont autorisées mais doivent être végétalisées, avec des emprises au sol variant entre 50 et 60% selon les cas

Question : C'est une catastrophe d'autoriser une zone UE avec des facilités de construction au sein du périmètre de l'abbaye des Ayes, pouvez-vous nous présenter le périmètre actuel et projeté sur ce zonage pour identifier la plaine des sports et le secteur des MFR ?

Réponse :

- la carte suivante est projetée et commentée



- Les terrains de sport ne sont pas visibles car en limite de zonage
- Les MFR se situent dans la zone.

Complément de la question: je veux être sûr de bien comprendre : vous autorisez des constructions plus conséquentes que dans le vieux centre alors qu'on est dans le périmètre même réduit.

Réponse : En zone UE, vous avez 7 m minimum, 15 m de hauteur, donc il y a des hauteurs différentes et il y a un contrôle de l'ABF qui est lui le garant de questions patrimoniales.

Commissaire enquêteur : C'est 7 mètres minimum, donc ça peut être jusqu'à 7 mètres ?

Réponse : Exactement, on augmente la distance à la limite, et on a un peu plus de hauteur que sur le UR. Vous comparez avec le UR1 je suppose. On était à 9 mètres à l'égout ou la dalle et avec une limite au recul de 5 mètres. En UR 5 mètre où on était à 12 m au faitage. On était à 12 m, on passe à 15 m et de 5 à 7 m.

2.4. ZONE AUA

Une dernière zone, AUA, qui est une zone à urbaniser à vocation d'activité. C'est la seule zone à urbaniser prévue dans ce PLU. Elle se situe en dessous de la rue Henri Fabre, près du scanner, de la déchetterie, du siège de la COMCOM et de la piscine.

Question commissaire enquêteur : Pouvez-vous préciser la destination de la zone AUA ?

⇒ Réponse : La destination de l'AUA est artisanale et activité économique.

3 COMPARAISON AVEC LE PLU EN VIGUEUR

A la demande du commissaire enquêteur, une synthèse comparative est exposée par la commune de Crolles.

Une série de cartes d'évolution est présentée pour illustrer les évolutions des différentes zones. Sur le haut de la commune, toutes les zones AUA inscrites dans le PLU et situées sous les digues ont été supprimées et redonnées en zones N ou A selon les secteurs.

Le parc Paturel s'est étendu sur le bas, incluant 1 hectare ayant fait l'objet de l'aménagement d'un jardin botanique avec une bande reliant l'avenue Ambroise Croizat.

Les bandes Nfr, sont maintenues et développées entre les différentes zones résidentielles.

La zone UDR a été réduite pour redonner des terres agricoles, notamment autour du foyer de la Canopée.

La zone AUA a également été réduite par rapport à la zone AUE pour recréer de l'agricole et du naturel.

Sur la zone industrielle, un secteur a été abandonné. Un triangle entre les résidentiels et les activités a été transformé en zone A. Le bas de la zone industrielle a été remonté.

Question : Quelle est la part de zonage redonnée à l'agricole et au naturel qui sont concernés par les PPRN ou par des risques ou impossibilité de construire ?

Réponse : La constructibilité n'est pas définie par le zonage mais par un empilement de plusieurs documents. Les zonages PPR, incluant les risques naturels sont déterminés par l'État. Une parcelle peut être en zone urbaine mais non constructible en raison de risques naturels.

Complément du Commissaire enquêteur : En quelques mots, une zone peut très bien avoir une parcelle en zone urbaine, mais qui ne sera pas constructible pour autant. Il y a des risques naturels qui s'y appliquent, déterminés par l'État en fonction de la gravité du risque. Même si des mesures de constructibilité sont prévues, ce n'est pas toujours possible en cas d'inondation, d'éboulement de blocs, etc. Les deux se juxtaposent, nécessitant une analyse très fine, pratiquement zone par zone, parcelle par parcelle, et projet par projet. Dans le dossier d'enquête publique, il y a deux types de cartes : une grande carte graphique des zonages (les fameuses zones UR, etc.) et une carte des risques naturels. Il faut conjuguer les deux pour voir si les parcelles sont vraiment constructibles.

Question : Quelle est l'évolution des surfaces A et N entre les deux PLU et quelle est la politique de la commune sur les possibles acquisitions de ces parcelles ?

Réponse : Ce serait un chiffre sans intérêt en dehors d'un débat de spécialiste. Si vous prenez le classement de l'autoroute par exemple, c'est de la zone agricole et naturelle. Honnêtement, cette valeur comparative de surface ne sert à rien.

Question : La commune se porte acquéreur ou non de terrain agricole ?

Réponse : Dans le cadre du PLU, il n'y a pas d'emplacement réservé pour l'acquisition de terres agricoles. Cependant, les démarches d'acquisition sont différentes. Depuis quelques mois, la commune achète des terrains dans les coteaux au fur et à mesure des opportunités. Cela ne coûte pas une fortune et permet de protéger les habitations en dessous, même s'il y a des digues et des merlons de sécurité. Cela pourra permettre de protéger des rochers qui peuvent tomber. Il y a 15 jours, un rocher de plus d'un mètre et d'une tonne est tombé, mais s'est arrêté sur un sentier. La commune achète ces terrains à la demande, elle ne préempte pas. Si un voisin veut vendre son terrain, il reste prioritaire sur la commune. Si personne n'est intéressée, c'est la commune qui achètera le terrain. Les acquisitions concernent aussi bien les terrains agricoles que naturels.

4 ZOOMS

4.1 ZOOM MIXITE SOCIALE

Il existe une servitude de mixité sociale de 30% de surface de plancher sur l'intégralité des surfaces de la commune. Toutes les zones UR sans exception sont concernées. La règle stipule que pour une surface de plancher égale ou supérieure à 1000 m², ou pour un nombre de logements égal ou supérieur à 10, il doit y avoir au minimum 30% de surface de plancher dédiée au logement locatif social ou un nombre équivalent de logements locatifs sociaux.

Il y a une particularité sur la zone UM, située rue des Sources, où en plus des 30%, un minimum de 10% de surface de plancher doit être dédié au logement en accession sociale. Cela signifie 30% de logements locatifs sociaux plus 10% de logements en accession sociale sur la rue des Sources.

4.2 ZOOM COEFFICIENT DE BIOTOPE ET PLEINE TERRE

Dans le PLU actuel, il est indiqué que dans la zone UM, 30% minimum de la surface totale de la parcelle ou du tènement doivent être traités en espaces verts, dont la moitié en espace vert pleine terre. Le petit défaut est qu'il n'y avait pas de définition de la pleine terre dans le PLU actuel, ce qui le rendait peu exploitable. Une définition de pleine terre a donc été ajoutée.

La pleine terre est définie comme un espace libre de construction qui ne peut être qualifié de pleine terre que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes : son

revêtement est perméable sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux, et il peut recevoir des plantations. Par exemple, une dalle de sous-sol avec 1 mètre de terre n'était pas clairement définie comme étant ou non de la pleine terre, mais maintenant, il y a une définition stricte.

Le coefficient de biotope n'est pas mis en œuvre sur l'intégralité de la commune. Cela peut paraître peu ambitieux, mais c'était une demande des services instructeurs de la commune. C'est une instruction extrêmement complexe. Le coefficient de biotope a été mis uniquement dans la zone UM pour tester et voir comment l'instruire, en ayant plutôt des promoteurs en face pour ce genre de coefficient. L'idée est d'atteindre un coefficient de 0,42 en prenant les valeurs suivantes : multiplier la surface par 0 si c'est une surface imperméable, par 0,2 si c'est une surface semi-perméable ou non végétalisée, par 0,5 si c'est un espace vert sur dalle et toiture végétalisée avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm, et par 1 si c'est de la pleine terre.

Face à un promoteur, cela est gérable, mais pour un particulier qui fait une extension de son garage, c'est plus compliqué. C'est pourquoi cela s'applique uniquement à la zone UM et non à l'intégralité de la commune.

Remarque commissaire enquêteur : L'objectif des coefficients de biotope est d'éviter ou de limiter l'imperméabilisation des sols. Tout ce qui peut être biotope ou pleine terre permet à l'eau de s'infiltrer. Dès qu'on utilise des matériaux imperméabilisants, cela pose un problème. Ces coefficients ont été déterminés par les législateurs pour limiter l'imperméabilisation.

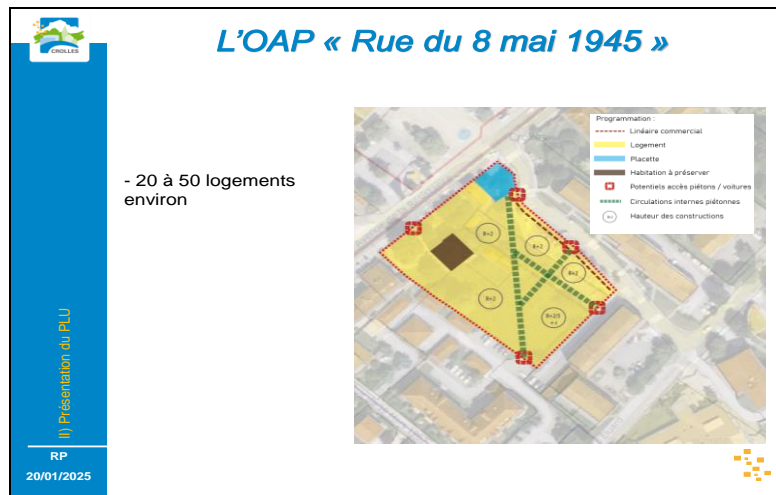
Cependant, les calculs peuvent être complexes en fonction des matériaux, et tout le monde n'est pas d'accord sur le coefficient à appliquer. De nombreuses communes ont tendance à renoncer à ces coefficients en raison de leur complexité, tant pour les particuliers que pour l'instruction, sauf pour les plus gros aménagements des promoteurs où c'est plus facile.

5 LES OAP

Si le règlement graphique et le règlement écrit sont d'application stricte, les OAP sont d'application par compatibilité. On essaye d'aller un peu au-delà du règlement pour être plus précis dans l'aménagement, mais on reste uniquement dans une notion de compatibilité. Cela permet d'avoir un aménagement urbain précis en conservant une souplesse.

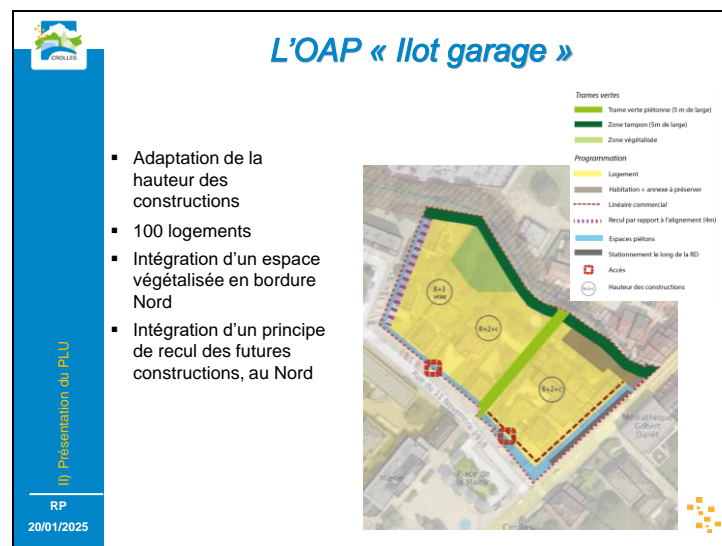
Précision commissaire enquêteur : Les OAP ne s'appliquent que lorsque l'aménagement a lieu, tandis que le règlement graphique ou le règlement écrit, s'applique dans leur totalité. Par contre, si les aménagements n'ont pas lieu pour les OAP en question, cela ne s'applique pas du tout.

Présentation des différentes OAP :



Juste en face, se trouve la maison Delmas, qui est en attente de rénovation.

Il est prévu du R+2 ici, R+2+3, avec des entrées pour piétons et voitures en souterrain. Concernant cette OAP, il y aura un espace vert au milieu, un petit parc/square.



Ilot garage est en face du précédent, là où il y a la pharmacie. Dans un premier temps, il y aura l'aménagement de l'espace le long de la RD et dans un deuxième temps, celui-ci avec un espace vert qui permet de rejoindre le ruisseau. On prévoit ici de rejoindre la passerelle pour aller derrière le cimetière. Et dans tout le secteur des commerces.

L'OAP « Quartier des Sources »

- Poursuivre la mutation de la rue des Sources : création de 750 logements environ, d'équipements (école, parking silo), et renforcement des linéaires commerciaux et artisanaux en RDC ;
- Maintenir une façade économique dynamique sur l'avenue Ambroise Croizat ;
- Affirmer une trame verte urbaine en connexion avec le Parc Paturel ;
- Conforter la place des mobilités douces.

II) Présentation du PLU
 RP
 20/01/2025

L'OAP du quartier des Sources comprend :

- un emplacement réservé à proximité du carrefour, pour pouvoir obtenir cet achat (la commune est en négociation avec le propriétaire), afin de faire un parking. Aujourd'hui, le quartier a tendance à aller soit sur Gamm Vert, Sport 2000 ou Carrefour, ce qui n'est pas le but.
- La hauteur de construction est travaillée pour correspondre à du R+2 plus comblé pour protéger et séparer le quartier résidentiel du quartier immeuble, tout en conservant la frange verte. Le nouveau PLU descend d'un étage pour cette protection.
- Toute la façade de la rue Ambroise Croizat est conservée où il y a du commerce.

Question : Qu'est ce qui est déjà bâti récemment dans ce quartier-là ? Une OAP c'est une programmation, une orientation sur un nouveau quartier ? Qu'est- ce qui est déjà fait ? Si c'est déjà réalisé, de fait cette OAP est inutile pour la partie déjà faite, j'entends à l'échelle du PLU parce qu'un PLU c'est rédigé pour 10 ans au moins.

Réponse : il est détaillé de tous les projets en cours au tableau.

Question : qu'est- ce qui est déjà fait ?

Réponse : Mutation partielle du secteur environ 20 ou 30% avec des surfaces qui restent à muter. Pour compléter la demande de tout à l'heure sur l'épannelage un travail est effectué dans cette OAP avec des secteurs plus bas à proximité de la zone résidentielle

Question : Le secteur mute rapidement, l'objectif de la commune est que tous les artisans soit partis d'ici 2 ans ?

Réponse : Non l'objectif est de construire la ville sur la ville, la commune n'a pas la main sur tout.

Remarque : C'est faux vous pouvez parfaitement décider qu'un secteur reste artisanal et interdire la construction de logements

Réponse : C'est un choix de la commune de Crolles de reconstruire la ville sur la ville, de ne pas avoir d'étalement urbain et de maintenir sa population.

Question : Quel impact des constructions sur les effectifs scolaires ?

Réponse : Pour le moment très peu d'impact sur nos groupes scolaires avec des effectifs scolaires qui n'augmentent pas significativement et un taux de décroissement qui augmente avec de moins en moins de monde par logement.

Question : Depuis quarante ans sur Crolles, il y a de moins en moins d'espace vert. Les distances entre les immeubles sont trop faibles sur ce secteur.

Réponse : On est clairement sur une zone de ville, mais la réponse politique à cette préoccupation est le coefficient de biotope mis en œuvre sur le secteur.

Question : peut-on passer la rue des Sources à double sens ?

Réponse : non.

Remarque : Cette zone est très dense.

Complément du commissaire enquêteur : je vous rejoins Monsieur Boulanger, quand j'ai visité les lieux, j'ai trouvé, effectivement que c'était une des parties les plus denses en construction. Je n'irai pas jusqu'à dire que c'est affreux, mais c'est un peu un moyen, un peu choquant. On comprend que c'est la pleine ville, mais maintenant même en pleine ville, on peut penser qu'il y a quelques respirations quand même.

Remarque publique : On croirait Echirolles

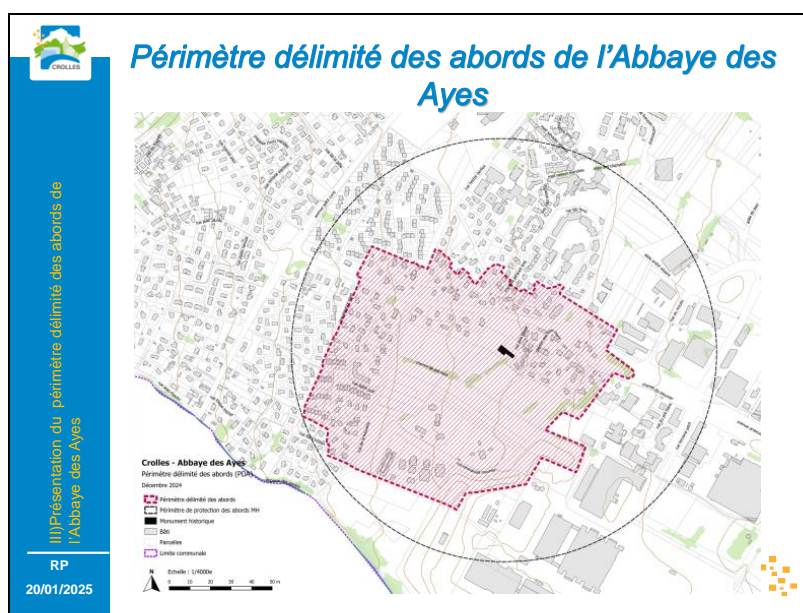
Réponse : Non, pour s'en convaincre, il faudrait revisiter les ilots maintenant qu'ils sont terminés

Remarque : Les attiques sont intéressants sur ce secteur.

Réponse : La définition sera encore plus retravaillée dans le nouveau PLU pour imposer un recul sur les 4 faces et permettre de mieux intégrer dans le secteur.

La réunion s'achève sur la présentation de la modification de la protection des abords du monument historique de l'Abbaye des Ayes.

6 PERIMETRE DELIMITE DE L'ABBAYE DES ABORDS DE L'ABBAYE DES AYES



Dans le cadre d'une enquête unique, il est prévu, en même temps que la révision du PLU, de modifier le périmètre délimité des abords de l'abbaye des Ayes. L'abbaye est située au centre du cercle représentant le périmètre actuel de 500 mètres. En pointillé rouge, le nouveau périmètre.

Remarque du commissaire enquêteur : Sur la demande de l'Architecte des bâtiments de France, il est proposé de réduire ce périmètre. Cette réduction est demandée pour de nombreux monuments historiques afin de concentrer les instructions sur les zones d'intérêt réel autour des monuments historiques.

A titre de précaution toutefois, le nouveau périmètre proposé inclut un second rang de constructions aux bâtiments identifiés comme ayant une co-visibilité (bâtiments violets).

Cette modification vise à alléger la charge des services d'instruction des permis de construire, qui ne peuvent pas suivre toutes les demandes dans le périmètre actuel. La réduction permet de se concentrer sur les zones nécessitant réellement une protection.

Question : Pourquoi le futur centre funéraire n'apparaît pas ?

Réponse : Le plan ne représente que les constructions existantes. Le centre funéraire étant uniquement au stade du permis il n'apparaît pas.

7 DIVERSES QUESTIONS-REponses :

Question : Où en est le centre funéraire ?

Le projet continue d'avancer. Une réunion a eu lieu il y a 5 mois avec le président de la métro et le président des PFI. Le projet devrait se réaliser prochainement.

Remarque du commissaire enquêteur : pouvez-vous resituer sur plan la localisation du centre funéraire et les évolutions de la zone ?

Réponse : L'implantation correspond au découpage parcellaire. La zone déclassée correspond à une bande agricole à droite. Pour compenser, une zone à côté est également passée de constructible à agricole.

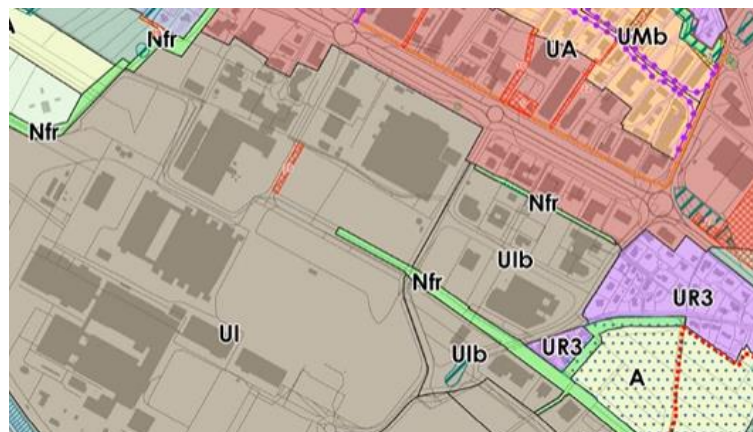
Question : Vous parlez de zone N, mais on est sur des parcelles exploitées agricoles ?

Un échange a alors lieu sur la différence entre l'inscription graphique et la réalité d'usage et sur les questions foncières. Une zone naturelle peut être exploitée par un agriculteur et une zone agricole peut ne pas être exploitée par un agriculteur. L'urbanisme ne vaut pas droit du foncier. Le PLU représente une intention politique sur des parcelles et une réglementation de l'évolution de celle-ci.

Par exemple, la zone NFR, située entre la rue Charles de Gaulle et l'espace Belle Étoile, est une zone verte doublée par une acquisition foncière communale. Il pourrait très bien y avoir une zone tampon inconstructible sur des parcelles privées. La question foncière et la question d'urbanisme ne sont pas les mêmes, bien qu'elles se croisent.

Dans la zone industrielle, il y a un triangle qui est passé en zone agricole. Actuellement ces parcelles sont exploitées de façon agricole, mais d'un point de vue urbanisme, c'était une zone UI, donc industrielle. Tant que ce n'était pas bâti, c'était cultivé de façon agricole, mais avec une vocation de constructibilité industrielle.

Question : Pourquoi la zone NFR située dans la zone industrielle n'est pas reliée au reste de la commune ?



Réponse : L'intention politique affirmée par le zonage et par l'emplacement réservé est bien de chercher une continuité. Simplement pour ne pas contraindre l'urbanisation de cette parcelle qui est au carrefour de 3 entreprises, il a été retenu de faire une interruption pour placer la frange verte au meilleur endroit selon la construction de celle-ci. Il est réaffirmé pour autant les zones NFR sur l'ensemble de la commune.

Question : une zone N peut-elle être exploitée ?

Réponse : Une zone N peut être exploitée

Remarques commissaire enquêteur : Pas n'importe comment.

Question : Pourquoi existe-t-il une zone N autour de l'abbaye des Ayes ?

Réponse : Le choix a été retenu de faire une zone N pour éviter toutes formes de construction.

Question : Au niveau de la Croix des Ayes (ancienne central téléphonique) une élévation de la hauteur de l'antenne est prévue, quel est le règlement de la zone ?

Réponse : La commune a perdu au tribunal sur le sujet.

Remarque commissaire enquêteur : J'abonde dans le sens de la commune, elle ne peut rien faire sur le sujet, au vu de la jurisprudence.

Echange sur le sujet et présentation du projet d'une seconde antenne (Free) au sein de la zone industrielle

Question : Et par rapport au périmètre ABF ?

Réponse : Elle se trouve à l'extérieur du cercle de 500 m.

Question : Lors de la première séance de lancement de ce PLU, j'étais venu. Je ne suis pas venu aux suivantes mais je l'ai suivi à distance. Lors de la première séance, j'avais dit que je pense que nous avons besoin de savoir où nous sommes, d'où nous venons et comment nous sommes arrivés pour savoir comment avancer. Je vous avais demandé, et j'avais eu un engagement de Monsieur AYACHE, d'avoir un bilan règle par règle de l'application des PLU antérieurs. J'avais pris l'exemple des règles de stationnement dans la zone centrale du village, une des difficultés du cœur de village où il y a des règles très ambitieuses. De toute façon, il n'y a pas de construction, donc la règle ne sert à rien en l'état.

Je n'ai pas vu de bilan dans le PLU, dans le rapport de présentation, ni dans les réunions que j'ai suivies à distance. Je n'ai jamais vu de bilan de l'application des PLU antérieurs pour savoir d'où nous venons, comment nous sommes arrivés, et ensuite décider comment avancer. Je ne comprends pas que, malgré cet engagement, on prévoit un PLU sans ce bilan.

C'était très intéressant d'avoir l'explication sur l'OAP de la rue des sources. Pour la réponse, vous avez produit un bilan montrant que l'on avait déjà réalisé 30%.

Complément du commissaire enquêteur : J'avais déjà fait la remarque à la commune sur l'absence de bilan. C'est effectivement dommage. Cela dit, c'est le cas de pratiquement toutes les communes. On ne peut à ce stade que le regretter. Quand le bilan n'a pas été fait, il n'a pas été fait, mais on peut espérer qu'à l'avenir, cela pourrait être mieux fait.

De même, les indicateurs de suivi sont souvent mal bâtis, trop nombreux, peu suivis, pas clairs. Il y a un manque de moyens en regard parce que ce n'est pas dans notre culture française. C'est une obligation d'avoir des indicateurs de suivi, mais ils sont souvent de mauvaise qualité. Cela concerne toutes les communes et tous les élus. Pour les indicateurs de suivi, il est important de choisir les bons indicateurs et de bien les suivre. Cela permet de corriger des erreurs ou des manques au fil du temps.

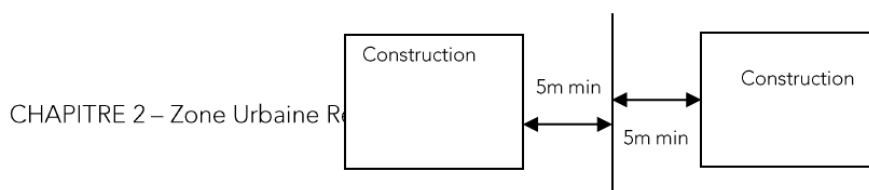
Un de mes rôles, en tant que commissaire enquêteur, est d'essayer d'impulser au mieux ces concepts auprès des communes dont lesquelles je fais des enquêtes.

Question : Nous avons discuté des zones pavillonnaires, en effet le problème vient de la démolition des villas et la construction d'immeuble à la place. Vous aviez promis des zones pavillonnaires. UR2 ça veut dire quoi ?

Réponse : Il est présentée sur une carte la Zone UR2. EN zone UR2 la règle dit 7 m à l'égout ou 9 m au faitage. On ne différencie pas la forme d'habitat, uniquement la hauteur et la densité. Pour compléter on interdit les toitures terrasses sauf pour les annexes en UR2 et le coefficient d'occupation au sol est de 20 %.Projection de l'extrait du règlement à venir :

En UR2

Les constructions devront observer un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.



39

On constate une forte densité et de nombreuses divisions parcellaires, ce qui fait que les gens sont maintenant très proches les uns des autres. Ils font des divisions parcellaires pour diverses raisons, mais je ne veux pas entrer dans ce débat. Ils ont besoin d'argent, de moins de terrain, etc.

La commune a pris des décisions politiques. Il y a une commission urbanisme, un exécutif, un maire, et c'est ce collectif qui décide et valide, avec les conseils techniques des services techniques. Des orientations politiques ont été nourries par la concertation et les ateliers en amont. Certaines propositions ont été reprises mot à mot dans le règlement.

A la demande du commissaire enquêteur, au vu des dernières informations sur les problèmes de constructibilité en aval de certains merlons, la commune apporte des précisions.

Réponse : Il s'agit d'une recommandation de la préfecture de ne plus autoriser de constructibilité sur le secteur concerné dans l'attente de mettre en œuvre des études sur les anciennes digues. Une étude a été engagée immédiatement qui déterminera la suite. Si les digues sont aux normes il n'y aura pas de difficulté sur la suite. S'il faut une mise aux normes, des contraintes pourraient en résulter.

Il est proposé au public de poser les dernières questions : personne ne se manifeste. La séance est clôturée en remerciant le public de sa participation et de son civisme.