

Dossier n°E18000378/38

Enquête publique portant sur la révision du plan local d'urbanisme et le projet de zonage d'assainissement de la commune de Saint Martin d'Uriage

Conclusions et avis motivé portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme

Réalisé à Saint Martin d'Hères par M. Denis CRABIERES, commissaire enquêteur
04/11/2019

SOMMAIRE

1.	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	3
1.1.	OBJET DE L'ENQUETE	3
1.2.	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	3
1.3.	PREPARATION DE L'ENQUETE	3
1.4.	ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE	4
1.5.	INFORMATION DU PUBLIC	4
1.5.1.	Concertation préalable	4
1.5.2.	Mise à disposition du dossier d'enquête.....	5
1.5.3.	Affichages	5
1.5.4.	Parutions dans la presse	5
1.6.	PERMANENCES	5
1.7.	LA CLOTURE DE L'ENQUETE.....	5
1.8.	PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	5
1.9.	MEMOIRE DU MAITRE D'OUVRAGE EN REPOSE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	6
1.10.	REMISE DU RAPPORT.....	6
2.	ANALYSES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	6
2.1.	LES CONDITIONS DE REALISATION DE L'ENQUETE.....	6
2.1.1.	Relation avec le maître d'ouvrage.....	6
2.1.2.	Accueil du public et participation.....	6
2.1.3.	Le dossier d'enquête	6

2.1.4. L'information du public	7
2.2. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	7
3. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE SUR LE PROJET DE PLU.....	8
3.1. CONCLUSIONS	8
3.1.1. Les atouts du projet.....	8
3.1.2. Les vulnérabilités du projet	9
3.2. Avis du commissaire enquêteur	15

1. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1.1. OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique objet de ces conclusions et avis motivé porte sur la révision du Plan Local d'Urbanisme ainsi que sur le projet d'élaboration du zonage d'assainissement des eaux usées et d'eaux pluviales de la commune de Saint Martin d'Uriage. Ces deux projets font l'objet d'une enquête publique unique ainsi que le permet l'article L123-6 du Code de l'environnement. Néanmoins, ces conclusions et avis motivé concerne uniquement le projet de PLU, le projet de zonage d'assainissement des eaux usées et d'eaux pluviales faisant l'objet de conclusions et avis motivés séparés.

1.2. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision n° E18000378/38 du 4 décembre 2018, j'ai été désigné par M. le président du Tribunal Administratif de Grenoble en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique portant sur la révision du plan local d'urbanisme conjointement au projet d'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales et eaux usées de la commune de Saint Martin d'Uriage.

1.3. PREPARATION DE L'ENQUETE

Dès ma désignation par M. le président du tribunal administratif, j'ai pris contact avec le service d'urbanisme de la commune de Saint Martin d'Uriage. Une réunion s'est tenue le 19 décembre 2018 en mairie, en présence de M. Gérald GIRAUD, maire de la commune, M. Paul DAUPHIN, adjoint en charge de l'urbanisme, et Mme Aurélie GAUSSORGUES, responsable du service urbanisme-environnement. A cette occasion, les modalités de l'enquête furent arrêtées.

Cependant, l'enquête a connu deux reports successifs et son ouverture a finalement été fixée au mois de septembre afin de favoriser une participation maximale du public, ce que n'auraient pas permis les mois de juillet et d'août en raison des vacances estivales. Dans la continuité du travail de préparation effectué à distance aux mois d'avril et mai 2019, une réunion s'est tenue le 29 juillet en mairie de St Martin d'Uriage.

Cette réunion a permis de revenir sur les grandes lignes de l'enquête et de fixer définitivement :

- Ses dates ainsi que sa durée, fixée à 33 jours consécutifs du 4 septembre à partir de 8h, jusqu'au 4 octobre, 17h,
- Les formalités d'affichage et de publicité,
- Le lieu de l'enquête, fixé à la mairie de Saint Martin d'Uriage,
- Le lieu et les horaires de consultation possible des dossiers d'enquête en format papier et sur un poste informatique dédié,
- Les coordonnées de la page du site Internet de la commune dédiée à l'enquête,
- Les adresses, électronique et postale, permettant de communiquer avec le commissaire enquêteur.

- Les jours, heures et lieu de permanences du commissaire enquêteur, prévues en mairie de Saint Martin d'Uriage aux dates suivantes :
 - Le lundi 2 septembre 2019, de 8h à 12h et de 14h30 à 17h
 - Le samedi 7 septembre 2019, de 8h à 12h,
 - Le mardi 10 septembre 2019, de 14h30 à 19h,
 - Le mardi 17 septembre 2019, de 14h30 à 19h,
 - Le lundi 23 septembre 2019, 8h à 12h et de 14h30 à 17h,
 - Le samedi 28 septembre 2019, de 8h à 12h,
 - Le vendredi 4 octobre 2019, de 8h à 12h et de 14h30 à 17h, clôture de l'enquête

1.4. ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté n° 133/2019 du 19 juillet 2019 M. le Maire de Saint martin d'Uriage a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique sur le projet de plan local d'urbanisme et le projet d'élaboration de zonage d'assainissement d'eaux usées et d'eaux pluviales de la commune de Saint Martin d'Uriage.

1.5. INFORMATION DU PUBLIC

1.5.1. Concertation préalable

La démarche de concertation avec le public s'est déroulée de mars 2016 à mai 2018 et visait, selon la délibération du 12 février 2016, à « *permettre d'associer l'ensemble de la population Saint Martinoise ainsi que toutes les personnes concernées pendant la durée d'élaboration du projet* ». Durant cette phase, la commune a mis notamment en place les actions suivantes :

- Affichage en Mairie des délibérations.
- Articles dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune ou un onglet spécial est consacré à la révision du PLU avec renvoi à une page dédiée.
- Mise à disposition du public, en mairie, pendant les horaires d'ouverture :
 - D'un dossier relatif au projet, actualisé à l'issue des différentes phases clés de l'élaboration du projet de révision du PLU
 - D'un registre permettant au public de formuler ses observations et propositions ;

- Organisation de trois réunions publiques : une réunion au lancement de la révision le 29 mars 2016, une réunion en phase diagnostic le 8 décembre 2016 et une réunion de restitution des orientations du PADD des OAP et du règlement le 24 avril 2018.

Ainsi, c'est près d'une quarantaine de manifestations, combinant ateliers participatifs, rencontres dans les hameaux, ateliers thématiques, réunions de secteurs, rencontres de riverains et propriétaires, interventions auprès des scolaires qui s'est déroulée en 26 mois.

1.5.2. Mise à disposition du dossier d'enquête

Compte tenu des reports consécutifs, le dossier d'enquête était à disposition sur le site de la commune plusieurs mois avant l'ouverture de l'enquête. L'Avis d'ouverture d'enquête publique était consultable sur le site de la commune quinze jours avant le début de l'enquête.

1.5.3. Affichages

L'avis d'ouverture d'enquête a été affiché sur les panneaux d'information municipaux dans les hameaux de la commune ainsi qu'à la mairie quinze jours avant la date d'ouverture d'enquête et pendant toute sa durée.

1.5.4. Parutions dans la presse

Les parutions dans la presse ont été prévues pour être visibles du public dans les délais prescrits soit quinze jours avant la date d'ouverture d'enquête et dans les huit jours suivant cette date. L'arrêté d'ouverture d'enquête était consultable les 24 juillet et le 9 septembre 2019 dans le quotidien régional « Le Dauphiné Libéré » et les 22 juillet et 6 septembre 2019 dans le périodique « Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné ».

1.6. PERMANENCES

Les jours, heures et lieu de permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées en mairie de Saint Martin d'Uriage selon les modalités figurant dans l'arrêté d'ouverture d'enquête. Aucune modification ou difficulté n'est survenue.

1.7. LA CLOTURE DE L'ENQUETE

Le vendredi 4 octobre à 17h, heure de clôture de l'enquête, j'ai procédé à la fermeture des registres que j'ai conservés ainsi que les deux dossiers d'enquête. Un entretien avec Mme GAUSSORGUES, M. DAUPHIN et M. GIRAUD a permis d'effectuer un premier bilan et de fixer définitivement la date et l'heure de rendez-vous de remise du procès-verbal de synthèse des observations du public.

1.8. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le jeudi 10 octobre, en présence de Mme GAUSSORGUES, M. DAUPHIN, j'ai remis à M. GIRAUD, maire de Saint Martin d'Uriage le procès-verbal de synthèse des observations du public.

1.9. MEMOIRE DU MAITRE D'OUVRAGE EN REPONSE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le 25 octobre 2019, j'ai reçu par courriel de la part des services de la commune de Saint Martin d'Uriage le mémoire de la commune en réponse aux observations du public.

1.10. REMISE DU RAPPORT

Le 4 novembre 2019, j'ai remis à M. Paul DAUPHIN, 1er adjoint en charge de l'urbanisme, et à Mme Aurélie Gaussorgues, responsable du service urbanisme, le présent rapport d'enquête ainsi que les dossiers et les registres d'enquête.

2. ANALYSES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1. LES CONDITIONS DE REALISATION DE L'ENQUETE

2.1.1. Relation avec le maître d'ouvrage

Dès ma première rencontre avec M. GIRAUD, Maire de Saint Martin d'Uriage, M. DAUPHIN, 1^{er} adjoint en charge de l'urbanisme et Mme GAUSSORGUES responsable du service, les relations ont été directes, faciles et rapides. J'ai obtenu en temps et heure toutes les informations qui m'étaient nécessaires et aucune difficulté n'est à déplorer malgré les reports successifs qu'il a fallu gérer.

2.1.2. Accueil du public et participation

Durant chacune des permanences, les conditions d'accueil du public sont restées très bonnes, aussi bien en ce qui concerne la tranquillité des échanges que les conditions d'attente. La salle du Conseil mise à disposition par la commune offrait l'espace nécessaire à la consultation des plans graphiques et la luminosité suffisante à une bonne lecture des documents du dossier.

Le public a manifesté beaucoup d'intérêt pour cette enquête publique, révélant une forte implication dans le suivi du projet de PLU. La fréquentation des permanences a été très importante avec un pic maximal le lundi 23 septembre, jour où les horaires prévus ont été largement dépassés.

Cependant, les échanges avec le public ont révélé des tensions, voire des animosités, et beaucoup d'inquiétudes autour de ce projet de PLU. En revanche, la courtoisie a toujours été de mise et je n'ai eu aucun débordement à déplorer.

2.1.3. Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête constitué de nombreux documents était très complet et dense et répondait aux prescriptions réglementaires. La lisibilité des différentes pièces était bonne, les documents graphiques de qualité. Compte tenu de l'abondance d'informations, de la multiplicité des sujets et de leur technicité, il reste néanmoins long et difficile d'effectuer des recherches et surtout de croiser les informations. Ceci vaut pour la plupart des dossiers de PLU concernant des communes de la dimension de Saint Martin d'Uriage.

2.1.4. L'information du public

Les parutions dans la presse ont bien été effectives dans les délais prescrits, les affichages réglementaires ont été effectués en divers points de la commune selon les dispositions prévues et le site internet de la mairie a mis à disposition de tous le dossier d'enquête très en amont de la date d'ouverture. A la date d'ouverture d'enquête et pendant toute sa durée, deux dossiers complets étaient consultables à l'accueil de la mairie ou un poste informatique était à disposition. Très en amont du début de l'enquête, le dossier complet était consultable sur le site internet de la commune.

Les conditions d'information du public étaient parfaitement conformes aux prescriptions réglementaires, cependant, deux points ont attiré mon attention :

- L'arrêté et l'avis d'enquête publique au contenu trop dense qui rendaient les affiches difficilement lisibles en raison de l'abondance des informations qui y figuraient.
- L'absence de mention de l'heure de clôture d'enquête en complément de la date qui figurait sur la page dédiée du site internet.

2.2. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

242 observations et requêtes ont été exprimées durant l'enquête publique. 98 ont été inscrites dans les 9 registres ouverts et 144 ont été communiquées par internet. On constate la présence d'une vingtaine de doublons entre le registre et le site internet en raison du nombre de contributeurs souhaitant s'exprimer par les deux moyens disponibles. Enfin, beaucoup de contributions traitaient simultanément plusieurs sujets.

Concernant l'usage de l'outil internet, deux points attirent l'attention :

- Une veille extrêmement vigilante a été effectuée par des habitants à l'égard de la parution des contributions communiquées par internet et ont donné lieu à des manifestations d'impatience écrites.
- Certains utilisateurs de l'adresse enquete.publique@mairie-smu.fr ont eu tendance à confondre son usage avec celui d'un forum permettant d'échanger en ligne avec tel(s) ou tel(s) interlocuteur(s), ce qui m'a posé des questions quant à la recevabilité de ces conversations et à leur mise en ligne.

Ceci témoigne d'un climat communal tendu dont le désaccord survenu sur la recevabilité des contributions parvenues après l'heure de clôture d'enquête constitue une autre illustration.

Enfin 10 observations sont parvenues hors du délai d'enquête.

3. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE SUR LE PROJET DE PLU

3.1. CONCLUSIONS

3.1.1. Les atouts du projet

- Une commune attractive
 - La commune de Saint Martin d'Uriage est au cœur d'un environnement naturel de qualité dont les caractéristiques rurales montagnardes et la proximité d'un bassin d'emploi en font un lieu recherché. A l'écart des problématiques citadines mais proche de ses commodités, elle répond aux attentes d'une population désireuses de vivre l'expérience de la nature et privilégiant la qualité de vie.
- Un PADD ambitieux,
 - Le projet de PLU était appuyé sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durable dont la définition des objectifs répond aux prescriptions de l'article L151-5 du code de l'urbanisme. Développé selon 4 axes, il ambitionne d'équilibrer harmonieusement les exigences de développement économique, urbanistique, environnementale au bénéfice de la population.
- Une concertation d'ampleur
 - La construction de ce PADD a fortement mobilisé la population, ce dont témoigne le nombre de manifestation qui se sont déroulées et le nombre des demandes de habitants qui a été intégré à ce document fondateur (voir le chapitre 4.1. du rapport d'enquête).
- Une population motivée.
 - La sociologie de la commune qui compte une forte proportion de cadres et professions intellectuelles supérieures et de professions intermédiaires, témoigne de la forte capacité de la population à investir les sujets complexes de l'urbanisme et du développement territorial et à être une force de proposition pertinente.
- Un projet cohérent, un dossier très développé
 - Elaboré à partir d'un diagnostic territorial très travaillé, le projet traite les 4 axes du PADD dans le détail. Le dossier est particulièrement documenté et très complet. Il présente également toutes les compatibilités requises.
- Une volonté de participation affirmée.
 - La volonté de la commune d'associer le plus possible la population de Saint martin d'Uriage à la conception de ce PLU s'est affirmée lors de la phase de concertation mais aussi durant l'enquête publique ou un grand nombre de permanences a été programmé pour permettre la plus large expression publique possible.

3.1.2. Les vulnérabilités du projet

3.1.2.1. Une concertation discutée

Lorsque on invite aussi fortement une population sensibles aux enjeux et apte à investir le sujet, à coconstruire un projet de cette importance, le risque est grand de produire une forte frustration lorsque celle-ci ne se reconnaît pas dans le résultat final. C'est ce qui semble s'être produit à Saint Martin d'Uriage et il importe d'identifier les raisons pour lesquelles une concertation aussi bien réalisée n'a pas produit l'adhésion escomptée.

De fait le débat autour de la concertation préalable s'est développé autour de deux thèmes : la réalité de la concertation et la qualité des informations délivrées.

- La réalité de la concertation

Alors que les habitants s'attendaient à définir avec les élus les bases du projet de PLU, ils ont eu le sentiment de n'être invité à s'exprimer que sur les aspects subalternes d'un projet dont les grandes lignes étaient arrêtées et resteraient fixes. Cette frustration a été exprimée à plusieurs reprises par des personnes disant avoir renoncé à participer dès lors qu'elles ont eu le sentiment que leur opinion ne pèserait pas. D'autres estiment que la concertation était dans les faits une action de communication et d'information et que seuls des points de détail étaient livrés au débat public. Les préoccupations rapportées par la population : préservation du cadre de vie, habitat individuel, proximité avec la nature, grandes parcelles, préservation de la sécurité, amélioration des transports, ne trouvent pas la traduction attendue dans le PLU. Ceci crée une forte déception, voire de la colère, que la compréhension de contraintes réglementaires, matérielles ou financières ne suffit pas à atténuer.

- Des lacunes dans l'information délivrée

- Référence au PLH maladroite,

Cette référence au Plan Local de l'Habitat revient à plusieurs reprises dans les observations et a été pointée par certaines PPA. Bien qu'il soit compréhensible que cette référence soit restée dans le dossier au regard de la durée de préparation du PLU et du risque de caducité de certains éléments, elle a fait mauvaise impression dans un contexte de méfiance croissante.

- Obligation de création de logements sociaux inexacte

La commune a affirmé à plusieurs reprises dans la phase de concertation que la commune devait s'acquitter d'une obligation de % de logements sociaux. Or, et cela a été relevé durant l'enquête, ce n'est pas le cas. Ce choix politique cohérent avec l'objectif 3.2 du PADD, devait être traduit dans le PLU et c'est cette raison qui aurait dû être exposée à la population. Cette ambiguïté relevée à plusieurs reprises a nourri une méfiance qui ne demandait qu'à croître.

En rendant aussi visible et presque « spectaculaire » cette phase de concertation, la commune prenait le risque de créer une déception de la même ampleur et c'est ce qui paraît s'être produit

Une réelle co-construction aurait permis de faire émerger des priorités en respect des vœux des habitants, des nécessaires besoins d'évolution de la commune et des enjeux environnementaux et de développement durable. Ce manque a fait prospérer l'idée selon laquelle cette concertation, aussi élaborée qu'elle fût, était davantage une opération d'information et de communication que l'œuvre de co-construction qu'elle revendiquait être.

3.1.2.2. Un objectif de croissance démographique aux motivations incertaines. Une analyse démographique discutable

La nécessité d'une progression démographique est un argument fondateur de ce projet de PLU qui justifie les décisions parmi les plus importantes : détermination du nombre de logements à atteindre et consommation foncière.

Or, les chiffres du rapport de présentation (chapitre 14-Dynamiques démographiques) montrent que l'évolution démographique de la commune ne présente pas un caractère inquiétant au point de justifier à lui seul une progression la population de la commune de 500 personnes d'ici 2030.

De fait, plusieurs points de ce chapitre du rapport semblent démentir cette urgence :

- Il y est indiqué qu'après quelques années de baisse, la population des élèves scolarisés est maintenant en phase de progression. Or, la baisse des effectifs scolaires est un des arguments employés par la commune pour justifier la nécessité de favoriser une hausse de la population.
- Le paragraphe sur le solde migratoire alarmant de « *seulement 0,1%* », présenté page 172 et 173 du rapport, concerne le « *territoire* » mais il apparaît qu'il s'agit de celui de la communauté de commune du Grésivaudan et du département de l'Isère et non de Saint Martin d'Uriage.
- De plus, selon l'observatoire de l'immobilier en Isère, le solde migratoire sur l'agglomération de Grenoble est de +0.7% en 2017 alors que celui cité dans le rapport paraît remonter à 2012. Cependant, ce solde migratoire alarmiste de 0,1% est repris dans la synthèse socio-démographique de la page 177. Cette synthèse nous apprend également que la taille moyenne des ménages « *s'est temporairement stabilisée à 2,6 personnes* » sans que l'on sache ce que cela induit, la couleur rouge de la police devant suffire probablement à démontrer que cela constitue un danger alors que cet indice est supérieur aux moyennes départementale et nationale.
- Quant à la baisse du taux de natalité « *témoignant d'un vieillissement de la population* » (RP page 173), il peut également signifier que peu de jeunes couples s'installent sur la commune en raison du coût du foncier et que les nouveaux arrivants sont plus âgés parce que « *installés* » professionnellement et ont déjà constitué une famille (ce qu'accréditerait le fait que la population des enfants scolarisés repartirait à la hausse).
- Concernant les familles, le taux de la taille des ménages à 2.6 amène à s'interroger sur les conséquences d'une prévision de 420 logements pour une progression de population envisagée à 500 habitants supplémentaires. Même si l'on considère, le besoin de maintien de la population, le desserrement des ménages et l'augmentation des familles monoparentales (faible à Saint Martin d'Uriage, probablement en raison de la diminution de pouvoir d'achat que ces familles connaissent et de l'obligation de devoir quitter la commune qui en résulte), le nombre de logements envisagé paraît très excédentaire. De fait, les chiffres avancés dans le rapport de présentation font état d'un besoin d'environ 23 logements par an pour l'accueil de la nouvelle population et de 12 pour le maintien de la population. Compte tenu de la taille des ménages stabilisé à 2,6 à Saint Martin d'Uriage, et

en décomptant les logements dédiés au maintien de la population, c'est une capacité d'accueil de 717 personnes qui est mise en œuvre pour 2030 au lieu des 500 annoncées. (276 logements dédiés à l'accueil de population nouvelle sur 420 logements prévus).

L'analyse démographique paraît exagérément pessimiste et l'objectif d'accueil de 500 personnes supplémentaires insuffisamment justifié. De plus, l'estimation du nombre de logements à créer paraît être nettement surestimée (+40%) au regard des besoins en logements de la population supplémentaire que la commune prévoit d'accueillir.

Si ce constat s'avère exact, que ces deux points centraux du projet de PLU sont bien surévalués, c'est l'ensemble du projet de PLU qui se trouve remis en question.

3.1.2.3. Un PADD trop consensuel

Le PADD, socle politique et stratégique ambitieux du PLU, est aussi son talon d'Achille.

- Le caractère vertueux de ce PADD permet à chacun de s'y reconnaître, ce qui favorise une illusion de consensus qui ne résiste pas à la phase de concrétisation finale.
- L'absence de hiérarchisation des objectifs du PADD prête à croire que tous les axes et objectifs ont la même importance et seront traités à la même hauteur, au risque de créer de la désillusion.
- La juxtaposition d'objectifs non hiérarchisés, auxquels chacun peut prêter l'importance qu'il veut en fonction de sa propre sensibilité, favorise les désaccords et peut alimenter des débats sans fin. Dans cette situation, le PADD ne peut jouer le rôle de repère ou d'appui qui devrait être le sien.
- Le manque de sollicitation de la population sur les enjeux fondateurs a créé un désappointement à la hauteur de la scénographie de la concertation. En la rendant aussi visible et presque « spectaculaire », la commune prenait le risque de de créer une déception de la même ampleur et c'est ce qui paraît s'être produit

La population présentait un potentiel de ressources qui semble avoir été sous-exploité. Une réelle co-construction sur les points fondateurs du PLU aurait favoriser l'émergence de priorités et d'un consensus viable en respect des vœux des habitants, des nécessaires besoins d'évolution de la commune et des enjeux environnementaux et de développement durable.

3.1.2.4. *Un lecture trop rigoriste ou ambiguë du SCoT*

- Un rapport de conformité au lieu de compatibilité avec des conséquences sur la justification des objectifs de développement urbain. La commune s'appuie à de très nombreuses reprises sur le SCoT pour légitimer ses choix mais le fait à partir d'une lecture souvent très rigoriste de ce document avec lequel existe un rapport de compatibilité et non de conformité¹. Ainsi l'objectif de création de logements est présenté comme devant être atteint parce que correspondant à celui fixé par le SCoT sans que l'on puisse déterminer s'il s'agit du seuil d'urbanisation maximal « fixé » par ce document. Ceci prête à croire qu'il n'est pas possible d'envisager une urbanisation plus modeste située en deçà de cette limite, ce que pourtant, la population appelle de ses vœux. Le zonage des limites de principe à long terme et des limites stratégiques ainsi que celui des espaces préférentiels de développement est insuffisamment précis pour légitimer certaines décisions (exemples : observations 1-1 PRINCE, 2-17 BARILLIER) et la définition du zonage des limites de principes à long terme permettait des adaptations moyennant l'application d'un principe de compensation qui ne paraît pas avoir été exploité.
- Un rapport de compatibilité parfaitement mis à contribution par la commune en termes de nombres de logement prévus et de surface urbanisée. En effet, le nombre de logements, comme la surface urbanisée, théoriquement limités par le SCoT, selon la DDT, à 389 pour 28,6 ha, atteint 420 logements sur 31,2 ha (rapport de présentation, page 265) et excèdent les seuils du SCoT sans pour autant devenir incompatibles ainsi que l'on jugé l'établissement public du SCot lui-même ou les services de l'Etat dans leur avis.

Qu'elles qu'en soient les causes, cette confusion dans l'usage des obligations de compatibilité et de conformité à l'égard des objectifs du SCoT fragilise le projet de PLU.

3.1.2.5. *Une ambition « sociale » à la concrétisation incertaine*

La commune à inscrit dans l'axe 3 de son PADD l'objectif 3.2 « *Diversifier l'offre de logement et renforcer la mixité sociale* ». Pour y parvenir, elle a notamment inscrit au règlement l'obligation de 20 à 25% de logements sociaux dans les projets de plus de 3 logements. Cet objectif est louable et il est certain que cette offre trouvera son public. Mais la façon dont la commune entend l'atteindre dans le cadre des OAP interroge. En effet, compte tenu du niveau important d'exigence architecturale et environnementale comme de la densité réduite nombre de logement prévus sur ces secteurs, l'engagement de bailleurs sociaux sur ces projets paraît très incertain au regard du coût final des logements. Ceci même en considérant que l'opérateur, qui devra déjà s'accommoder du faible

¹ Cette question a notamment été tranchée par le Conseil d'Etat qui a précisé que le rapport qu'un document d'urbanisme entretient avec les documents supérieurs peut être un rapport de compatibilité ou de simple prise en compte (CU, art. L. 131-1 et suivants), dans la mesure où le principe de libre administration des collectivités prévu à l'article 72 de la Constitution fait obstacle à ce qu'une obligation de conformité soit instaurée. Le Conseil d'Etat a également rappelé « *qu'à l'exception des cas limitativement prévus par la loi dans lesquels les schémas de cohérence territoriale peuvent contenir des normes prescriptives, [les SCOT] doivent se borner à fixer des orientations et des objectifs [et] que les plans locaux d'urbanisme sont soumis à une simple obligation de comptabilité avec ces orientations et objectifs* » (« un document est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à sa réalisation » (Rép. Min. n°419, JO Sénat, 5 septembre 2002, M-C. Beaudeau).

nombre de logements commercialisables et de ses conséquences sur le prix de vente qui en résulteront, fera en sorte de le réduire l'impact de ce « manque à gagner » et de le répartir autant que possible sur le reste du programme (sur ce point, voir également le paragraphe « 5.2.3. Le département » du rapport d'enquête)². La nécessité de viabiliser l'opération commerciale explique sans doute les variations du nombre de logements relevées entre la phase de concertation et la présentation du PLU (cf. observations 2-10, 4-33).

Enfin, on distingue mal comment et pourquoi le développement urbain prévu pourra modifier la typologie de la population de Saint Martin d'Uriage, compte tenu du niveau réduit de l'emploi local, du coût du foncier, de la nécessité de se déplacer et du faible nombre de logement sociaux prévus.

La volonté d'avancer sur ce sujet est parfaitement louable et légitime mais il n'est pas certain que les solutions envisagées permettent une réelle progression de la mixité sociale dans la commune. Même si peu d'alternatives paraissent s'offrir, la réflexion devrait être davantage approfondie.

3.1.2.6. Un désaccord profond sur les OAP

Les OAP constituent un sujet de préoccupation majeur pour la population comme en témoignent les 52 observations recueillies sur ce sujet pendant la durée de l'enquête. Certaines étaient très étayées et comportaient des suggestions indiscutablement réfléchies.

- Sous-estimation de l'impact humain des OAP du centre-bourg

Il semble que la commune ait sous-estimé l'impact humaine des bouleversements consécutifs à la mise en œuvre de ces OAP dans un cœur de bourg atypique au caractère rural montagnard affirmé. Il est compréhensible que la commune se soit préoccupée de préserver une vue collective sur l'importante urbanisation potentielle portée par cet espace constitué de grandes parcelles et de faire en sorte que des projets dépourvus de cohérence d'ensemble ne puissent surgir ici ou là. Néanmoins, en omettant d'inviter les parties concernées à travailler concrètement et activement avec elle à la définition d'objectifs partagés sur ces secteurs, elle se heurte à de fortes résistances qui peuvent totalement entraver la réalisation des projets, voire les conduire à l'échec.

- Des conséquences considérables sur l'habitat du centre-bourg

Les projets d'OAP du centre bourg vont indiscutablement modifier profondément la typologie de l'habitat du secteur. Il est légitime de croire cette modification inéluctable en raison de la taille des parcelles amenées à être divisées au fil des successions ou de la réalisation de projets immobiliers importants parfaitement envisageables au regard des dimensions de certaines parcelles. Néanmoins, l'ampleur des changements à envisager et leur conséquences sur les conditions de vie des habitants du lieux auraient justifiés un travail commun approfondit d'élaboration de projet qui, semble-t-il n'a pas eu lieu.

- Une pression excessive sur des propriétaires privés

² Prix moyen du m2 appartement neuf à Saint Martin d'Uriage de 2400/2500€ m2 à 2800/3000€ m2 (la variation de 100€ est représentatives des différentes sources).

Cette omission est d'autant plus dommageable que les propriétaires concernés ressentent et ont exprimé un fort sentiment d'injustice, considérant que la charge de répondre aux besoins de la collectivité qui leur est imposée est disproportionnée et inéquitablement répartie. De fait, on ne peut que leur donner raison au regard des contraintes qui leur sont imposées et qui leur interdisent toute initiative personnelle. Dans ces réponses sur ce sujet, la commune a toujours rappelé que les propriétaires restent libres de ne pas s'engager dans un projet d'OAP mais en omettant d'ajouter qu'ils perdent la liberté de prendre toute autre initiative quant à l'avenir de leur bien.

- Des OAP précédentes non réalisées et abandonnées

La commune a été interrogée sur les raisons pour lesquelles des OAP prévues ont été abandonnées mais n'a pas donné de réponse (observations 4-5, 4-47).

Pourtant, il serait intéressant de connaître les raisons de ces renoncements afin de démontrer en quoi les projets à venir se différencient de leurs prédécesseurs et de quelle façon il est prévu de favoriser leur aboutissement.

Les OAP du centre-bourg sont âprement discutées et les conditions de leur bonne réalisation ne paraissent pas réunies. Le risque est grand de voir ces projets avorter en raison de l'absence d'adhésion d'un nombre important de propriétaires concernés.

3.1.2.7. Des questions et suggestions sans réponses

Le nombre très important d'observations et requête rendait l'exercice consistant à fournir les réponses dans le délai de 15 jours particulièrement difficile pour la commune. Néanmoins, on peut regretter que des questions soient restées sans réponse, que beaucoup d'entre elles aient eut des réponses génériques appuyées sur les éléments du dossier alors qu'elles justifiaient des réponses politiques, et que des suggestions réfléchies n'aient pas fait l'objet de commentaires particuliers (cf. 4-39).

3.2. Avis du commissaire enquêteur

Compte tenu de tout ce qui a été exposé précédemment, il semble que le projet de PLU de la commune de Saint Martin d'Uriage paraît fondé sur des bases trop incertaines pour susciter l'adhésion de la population et se tenir à l'écart de la contestation.

Pour cette raison, j'émet un avis défavorable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Martin d'Uriage

A Saint Martin d'Hères le 4 novembre 2019

Denis CRABIERES, commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. Crabières', written over a horizontal line.