

Département de l’Isère
Commune de MONESTIER DE
CLERMONT

Enquête publique du
29 octobre au 28 novembre 2020

*Révision du Plan
local d’urbanisme
(PLU)*

Denis CUVILLIER
Commissaire Enquêteur

PROCES -VERBAL DE SYNTHESE

Réf. Arrêté municipal N°1-2020 du 1^{er} octobre 2020

CE PROCES-VERBAL CONTIENT 15 PAGES ET 3 ANNEXES INDISSOCIABLES DU PRÉSENT DOCUMENT

A Monestier de Clermont, le 6 décembre 2020

Le Commissaire Enquêteur, Denis CUVILLIER

1-Cadre juridique	4
2-Avis de l’Etat et des Personnes Publiques Associées	4
2.1 -Etat (Direction Départementale des Territoires).....	4
2.2 -Scot de la grande région de Grenoble.....	5
2.3 -Chambre d’agriculture de l’Isère	5
2.4 -Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de l’Isère.....	5
2.5 -Conseil départemental de l’Isère	6
2.6 -Chambre des métiers et de l’artisanat.....	6
3-Synthèse des observations reçues durant l’enquête publique	7
3.1 -Les avis et demandes sur le projet global	8
3.2 -Les avis et demandes concernant le classement des parcelles.....	10
3.3 -Les avis et demandes concernant les cheminements piétons.....	12
3.4 -Les avis sur les OAP.....	13
3.5 -Les avis sur le patrimoine	14
3.6 -Divers.....	14
4-ANNEXES.....	15
4.1 -Avis des Personnes Publiques Associées	15
4.2 -Registre d’enquête	15
4.3 -Courriers et mails reçus	15

1- Cadre juridique

« À 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 [...].

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d’enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d’un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles ».¹

2- Avis de l’Etat et des Personnes Publiques Associées

Tous les avis des PPA sont favorables. Cependant un certain nombre d’avis comportent des réserves et/ou des recommandations.

Sont présentés ci-dessous les éléments principaux à retenir.

L’analyse de ces avis a fait l’objet d’une réunion de travail entre le maire de la commune, le cabinet EPODE et moi-même

2.1 - Etat (Direction Départementale des Territoires)

Avis favorable assorti de réserves et de recommandations.

L’Etat a notamment émis les réserves suivantes :

- la compatibilité à la « Loi Montagne » de secteurs de projets;
- la non-conformité de la station d’épuration ;
- l’absence de zonage des eaux pluviales ;
- la justification d’« éléments et secteurs à protéger pour des motifs d’ordre culturel, historique ou architectural » (Article L151-19)
- la conformité du Secteur de Taille Et de Capacité d’Accueil Limitées (STECAL) sur le camping
- la traduction des risques naturels
- la traduction des emplacements réservés

Note du Commissaire enquêteur sur les réserves et recommandations

Ces réserves doivent naturellement être prises en compte et le projet doit être

¹Code de l’environnement - art. R123-18 (VD)

adapté pour que le PLU couvre bien l’exhaustivité des règles d’urbanisme sur la commune.

Il appartient également au Maitre d’ouvrage d’effectuer une vérification fine des observations des services de l’Etat en liaison avec la DDT pour donner au PLU un niveau d’exactitude et de lisibilité qu’on est en droit d’attendre d’un document d’urbanisme opposable aux tiers dans des domaines aussi sensibles que l’assainissement, l’alimentation en eau potable, la prise en compte des risques naturels et la justification des éléments patrimoniaux.

2.2 - Scot de la grande région de Grenoble

Avis favorable sous réserve d’apporter les justifications nécessaires concernant les espaces protégés au titre de l’article 151-19 du code de l’urbanisme.

Il interroge la cohérence entre les objectifs du SCOT en matière d’urbanisation prioritaire du centre-bourg et la protection des espaces pour motifs culturels ou architecturaux..

Note du Commissaire Enquêteur : il y a convergence entre le projet de PLU et les orientations du SCOT. Cependant le sujet des parcs et des périmètres de protection qui les accompagnent doit être approfondi (inventaire précis et justification de les protéger) et une vérification doit être faite ensuite avec les objectifs du SCOT en matière de production de logements.

2.3 - Chambre d’agriculture de l’Isère

La Chambre d’Agriculture demande notamment de reclasser en zone A l’ensemble des bâtiments agricoles support d’une activité et la réalisation d’une étude agricole en matière de surface et de développement agricole.

Note du commissaire enquêteur : Il s’agit d’un avis favorable avec 2 réserves significatives. Le maître d’ouvrage aura à se prononcer sur la possibilité du classement en zone agricole A des secteurs cités ci-dessus. Il devra intégrer cette information, utile pour les agriculteurs comme pour les tiers, relative aux bâtiments à vocation agricole, dans la mesure où celle-ci correspond à une utilisation avérée.

2.4 - Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de l’Isère

La CDPENAF insiste dans son avis sur l’impossibilité d’autoriser, même sous condition, les constructions envisagées par le règlement de la zone de camping défini comme un STECAL.

Note du Commissaire Enquêteur : Il s’agit d’un avis favorable avec réserve. Le CAPDENAF proposant une solution pour répondre à cette réserve, le maitre d’ouvrage devra se prononcer sur la mise en œuvre de cette solution ou en proposer une autre donnant satisfaction.

2.5 - Conseil départemental de l’Isère

Le Conseil Départemental émet un avis favorable assorti de plusieurs observations sur l’OAP déplacement (RD 1075), les mobilités douces (compréhension des enjeux), le patrimoine bâti (éléments prioritaires à préserver), le haut débit (compléter le PADD). Il demande également une dérogation pour les équipements publics à la prescription de perméabilité.

Note du Commissaire Enquêteur : les remarques du département visent à compléter le dossier là où il présente des lacunes pour faciliter ultérieurement l’instruction des autorisations d’urbanisme. Le Commissaire Enquêteur invite donc la Commune à y donner suite.

2.6 - Chambre des métiers et de l’artisanat

Note du Commissaire Enquêteur : Il s’agit d’un avis favorable sans réserve ni recommandation

3- Synthèse des observations reçues durant l’enquête publique

La mairie avait mis en place des conditions d’accueil du public dans le strict respect des mesures anti-covid et la salle de permanence recevant le public était de très grandes dimensions et facile à aérer.

A noter que cette enquête a suscité un vif intérêt si l’on en juge par le nombre de personnes qui se sont déplacées aux permanences et /ou pour écrire sur le registre d’enquête, malgré la période de confinement.

- > 42 personnes ont été reçues lors des 5 permanences
- > 25 remarques ont été écrites sur le registre d’enquête
- > 9 courriers ont été remis ou envoyés à l’adresse de la mairie
- > 8 mails ont été reçus sur le site de l’enquête

Certaines personnes se sont exprimées au cours de la permanence et ont également rempli le registre, voire ont ajouté un mail ou un courrier. Je l’ai indiqué dans le procès-verbal en accompagnant leurs noms de la lettre « P » quand ils se sont exprimés au cours de la permanence, « R » lorsqu’ils ont écrit dans le registre, « C » ou « M » quand ils ont fait parvenir un courrier ou un mail.

J’ai classé les observations en 6 groupes :

- 1- Les avis et demandes sur le projet global
- 2- Les avis et demandes sur le classement des parcelles
- 3- Les avis et demandes sur les cheminements piétons
- 4- Les avis sur les OAP
- 5- Les avis sur le patrimoine
- 6- Divers

3.1 - Les avis et demandes sur le projet global

J’ai fait le choix de mentionner dans ce paragraphe les contributions qui ont porté sur l’ensemble du PLU. Lorsqu’il y a eu dans ces contributions des observations faites sur les OAP et le patrimoine, je ne les ai pas repris dans les paragraphes correspondants, il faudra donc en tenir compte dans ces thématiques.

- Laurent VIALARD (P-2 passages- / C), 200 gde rue à Monestier, a formulé des observations, soulevé des problématiques, mis en évidence des incohérences. Il s’est penché sur le sujet des risques et des OAP.

Pour les risques, il mentionne que « toute l’étude n’a pas été fait par un professionnel » « le coteau Est n’a été intégré dans le bassin versant de l’Oche » et dénonce le long de l’Oche « une privation de constructibilité sans pour autant protéger du risque réel ».

Pour les OAP, il « demande à réintégrer une partie de terrains communaux dans l’OAP Senes pour ne pas léser la commune qui trouvera là une ressource financière ». Il suggère de regrouper les 3 OAP « Usine de Clermont » « gare logement » et « gares commerces et services » dans une seule et même OAP, quitte à permettre un phasage. Il défend que le fait d’avoir fait trois OAP « favorise certains propriétaires et va créer des déséquilibres en ce qui concerne l’emploi et les déplacements ».

Il demande à retravailler l’OAP patrimoniale, « pour libérer de contraintes inutiles les éléments patrimoniaux modestes » et « mieux protéger les éléments patrimoniaux plus importants et leur environnement ».

Les incohérences soulignées portent sur les parcelles des Chattras (à l’ouest) qui ont vu la partie constructible s’agrandir au détriment de la zone naturelle de forêt. M VIALARD demande enfin que la ZNIEFF au sud du village soit déclarée inconstructible

- Luc CHABUEL (P / C), 3 rte de Sinard à Monestier, a fait part de ses inquiétudes sur 3 sujets : le réseau d’eau potable (sera-t-il en capacité de satisfaire aux besoins nouveaux), le réseau des eaux pluviales (même question) et la zone de commerces autour de la gare. Il soulève le paradoxe que des locaux commerciaux actuellement vides ne trouvent pas preneurs, alors que l’Intermarché semble avoir un grand succès, estime que Monestier devient un village-dortoir, et appelle à donner la priorité à recréer un cœur de village

- Eric FROMENT (P), 75 rue du Serpaton à Monestier, est venu témoigner de la manière dont a été construit le projet de PLU dont il a assuré le pilotage.

Les sujets qui « ont tenu à cœur » à l’équipe-projet ont été :

- Le patrimoine (OAP et règlementation sur les constructions)
- Le développement du secteur de gare (d’où les OAP)
- Les terrains SENES pour lesquels il regrette de ne pas avoir été suivi par la DDT pour un projet d’ensemble.
- Le développement des activités économiques avec le regret de ne pas avoir suffisamment d’appui de la communauté de communes qui a cette compétence

Monsieur FROMENT a élaboré le volet « risques » du dossier à partir des études existantes (carte des éboulements et études hydrauliques). Pas d’analyse poussée de la partie est (présence de la voie ferrée et pas d’incident significatif).

Monsieur FROMENT m’a dit qu’avec M CHAVIN (ancien maire) il était à la disposition de la nouvelle municipalité pour ce projet de PLU.

- Aymeric FAIVRE (M), 38 gde rue à Monestier, a fait des remarques sur :
 - 2 cheminements piétons (traversée existante niveau cimetière jugée dangereuse et traversée centre bourg vers groupe scolaire jugée peu utile).
 - Des aménagements de voirie pour sécuriser l’extension sud du cimetière
 - L’OAP de Clermont pour lequel il regrette que « trop de contraintes sur cet espace empêcheront la réalisation de projets qualitatifs »
 - Les parcelles 36 et 37 au niveau du giratoire Grand Rue dont il estime qu’elles n’ont aucune caractéristique justifiant leur protection.
 - Le projet de la rue du Serpaton pour lequel il estime que le débouché actuellement prévu est dans une zone qui manque de visibilité et devrait être déplacé sur un giratoire à créer au niveau du carrefour avec la route de Roissard (RD 34)

Note du Commissaire Enquêteur : MM. VIALARD, CHABUEL et FROMENT sont d’anciens élus de la commune. MM. VIALARD et FROMENT ont été impliqués dans ce projet de PLU monté par l’ancienne municipalité. Il serait intéressant de voir si leurs remarques avaient déjà fait l’objet de discussions et d’arbitrages lors de l’étude du projet ou s’il s’agit de remarques nouvelles méritant d’être étudiées.

Concernant l’étude de risques, l’Etat dans son avis note que la commune disposait d’un certain nombre d’études lui permettant d’avoir des éléments de connaissance de ce sujet, sauf concernant le ruisseau de l’Oche pour lequel un organisme expert lui aurait permis d’affiner la marge de recul.

Je n’ai pas par ailleurs, au cours des permanences, eu d’expressions mettant en cause les objectifs affichés dans la révision du PLU. Il y a eu au contraire des expressions en faveur du patrimoine et du développement des modes doux.

3.2 - Les avis et demandes concernant le classement des parcelles

- Tom MIGNOT (P / R), 22 chemin des Chambons à Monestier, parcelles AH 54 et 55, demande quelles sont les possibilités d’extension du camping sur les terrains côté ouest classés en zone agricole. Il envisage des hébergements de type petit chalet démontable.
Il s’étonne d’une construction récente près du collège dans une zone classée à risques dans le projet de PLU
- Donato CAPRIO, (P / R), 7 allée des Mésanges à Monestier, parcelles 611 et 612, demande de reconsidérer le classement en zone risques d’une grande partie de sa parcelle, eu égard à la présence d’un mur de protection et à des constructions récentes dans cette zone.
- Luce BOUCHAYER-MARTEL (P / R) et Philippe GARCIN(M), parcelle ZA 13, demandent le classement de cette parcelle agricole en zone constructible. Ils mettent en avant le peu d’intérêt agricole, l’environnement de parcelles classées espace naturel contribuant à l’attractivité du site, l’accès direct à la RN 75 et l’autoroute, et la présence d’habitations proches
- Noël VILLARD (P), 4 rue du Clos à Monestier parcelle 430, a demandé des renseignements sans remarque particulière
- Charlène LEONARDI (P / R / M), pour le compte de Alexandre POLIN, 3 place de l’église à Monestier, parcelle AC 275, demande le changement de destination du local situé en RCH (commerce) en local d’habitation. Elle met en avant que le local est actuellement habité et qu’il n’y a pas de demande pour ce type de local (agencement et situation)
- Charles CALAS (P / R / C), conjointement avec Bertrand PORTE, parcelle 198, demande de rendre cette parcelle constructible en changeant la classification en zone U pour partie (à définir) au lieu de A. Ils mettent en avant que cette grande parcelle (13 185 m²) permettrait un aménagement plus doux sur la commune en évitant une densification urbaine concentrée sur la partie nord, qu’elle possède un accès direct (mode doux) à la gare, secteur majeur de développement, par sa proximité qu’elle pourrait être reliée directement à l’autoroute sans passer par le centre et enfin que les réseaux passent à proximité immédiate.*
- Noël VILLARD (P), 4 rue du Clos à Monestier parcelle 430, a demandé des renseignements sans remarque particulière
- Frédéric BEZAUD (P) a demandé des renseignements sans remarque particulière
- Brigitte GIRAUD et Christian BEZAUD (P / R), 206 gde rue à Monestier, parcelle 19, contestent le classement en espace naturel en forme de « pointe » sur cette parcelle.

- Daniel BACHETTA (P), 30 allée du Pré Moulin à Monestier, a demandé des renseignements sans remarque particulière
- Christophe GODEFROY (P / R / C), 374 avenue de l’Oche à Monestier, parcelle 874, demande que le tracé de la zone N sur sa parcelle soit revu de manière qu’une future construction soit dans l’alignement des constructions mitoyennes.
- Serge PELISSARD (P), 200 chemin Ferrier à Monestier, a demandé des renseignements sans remarque particulière. Il souhaiterait qu’il soit trouvé une solution pour le projet de Clermont.
- Stéphanie DOL (P / R), chemin des Touches à Sinard, (P / R), parcelles 51 et 90, a des projets commerciaux prêts à être réalisés sur la zone gare. Elle demande à la commune de répondre aux réserves de l’Etat pour une réalisation rapide.
- Catherine BERT (P / R), 4 gde rue à Monestier, parcelles 299, 382 et 384, demande que la parcelle 299 soit revue en constructible dans le cadre de la continuité familiale (construction pour enfants). Elle fait le constat que c’est ce qui s’est passé pour les autres parcelles issues du démembrement de la ferme qui occupait cette zone.
- Valérie PEGOT-SELME (P / R), 175 rue du Serpaton à Monestier, parcelles 50 et 97, conteste le classement en zone risque d’une partie de la parcelle 50 (chiffres communiqués : construction à 2,70 au -dessus du ruisseau et partie habitable à 5, 40m). Elle demande par ailleurs de changer le classement de la parcelle 97 de Ueq1 à Ub, plus adapté à une parcelle privée.
- Oreste CAPRIO (R), 201 chemin Ferrier à Monestier, parcelle 108, demande que le tracé de la zone A sur sa parcelle soit revu de manière à éviter le phénomène « de pointe » observé.

Note du Commissaire Enquêteur : Ce sujet représente près de la moitié des demandes.

Dans l’analyse que fera le maître d’ouvrage, il conviendrait de distinguer les demandes de changement de classification d’une parcelle entière, à regarder à la lumière des objectifs du PLU, et celles concernant une partie seulement d’une parcelle. Souvent, cela porte sur des parcelles qui ont vu leur surface constructible être réduite du fait d’une zone naturelle ou d’un classement patrimonial. La logique qui a prévalu au moment de définir la limite de ces zones mériterait d’être expliquée dans un certain nombre de cas, voire d’être revue si besoin.

3.3 - Les avis et demandes concernant les cheminements piétons

- Hugues CAVALLINI et Béatrice AMOUROUX-CAVALLINI (P / R / M), 157 gde rue à Monestier, parcelles 411 et 412, contestent les 2 cheminements piéton traversant leur propriété
- Robert COQUAND (P / R), 6 impasse du Baconnet à Monestier, parcelle 109, conteste un cheminement piéton traversant sa propriété. Il pose la question de son utilité et propose une alternative par le chemin des eaux (ancien chemin aujourd’hui non utilisé).
- Brigitte GIRAUD et Christian BEZAUD (P / R), 206 gde rue à Monestier, parcelle 19, proposent que le cheminement piéton (id COQUAND) soit installé en périphérie de cette zone sur les terrains entre le gymnase et la nationale
- Emmanuel DUMY (P), 214 gde rue à Monestier, parcelle AB 230 concerné par le cheminement piéton qui longe sa propriété, (id COQUAND), regrette que les propriétaires n’aient pas été pré informés. Il soutient l’alternative proposée par B GIRAUD et C BEZAUD ; Il se félicite du classement de cette zone en réservoir de biodiversité
- Daniel CHARVET (R), 2 bis impasse du Baconnet à Monestier, parcelles 12, 166, 168, 92, 167, 174, 175, demande pourquoi le chemin des eaux n’apparaît pas sur le projet de PLU. (id COQUAND)
- François LANCELOT (P / R), 210 gde rue à Monestier : même remarque que M. CHARVET
- Claudette DELAMADELEINE (P / R), 1 impasse du Baconnet à Monestier : même remarque que M. COQUAND
- Valérie PEGOT-SELME (P / R), 175 rue du Serpaton à Monestier, parcelle 1, si elle reconnaît l’utilité du cheminement piéton traversant sa propriété, dénonce son installation sans concertation. Elle préconise d’utiliser plutôt le cheminement existant le long du ruisseau.
- Corinne VUILLAUME (P / R), 2 allée du Château à Monestier, parcelle 552, exprime son total désaccord avec le cheminement piéton traversant sa propriété (sécurité, perte de jouissance, condamnation de l’accès à sa propriété pour les véhicules, coût disproportionné...). Elle déplore le défaut de prévenance des concepteurs et estime que s’agissant de propriété privée, la commune aurait du informer individuellement les propriétaires.
- Denis HUMBERT (P / R), 5 allée du Château à Monestier, parcelle 554, fait les mêmes remarques que Mme VUILLAUME et ajoute que, sur le plan de la sécurité, la mise en service de la déviation a considérablement réduit la circulation automobile au centre du village.

- Thierry IMBERT, Frédéric BERTRAND (P / R), 3 et 1 allée de la petite prairie, parcelles 763 et 765, font les mêmes remarques que Mme VUILLAUME et posent la question de l’utilité de ce cheminement en faisant remarque qu’un deuxième cheminement parallèle à celui-ci est prévu dans la zone très proche.
- Bernard BATAILLON (P / R / M), 2 allée de la petite prairie, parcelle 764, fait les mêmes remarques que MM IMBERT ET BERTRAND et souligne les difficultés de réalisation de ce cheminement (alignement d’arbres, ligne électrique).
- Claude BUCHI, M BLANC MARQUIS, Vincent MOLINA, Ingrid RAVET, Michel LEZE (M), habitants du lotissement La Grande Prairie, reprennent les arguments de Mme VUILLAUME et M BATAILLON, en soulignant que « la création de lien social apaisé par l’entremise de passages sur des terrains privés ne nous semble pas raisonnable sans accord des propriétaires »

Note du Commissaire Enquêteur : Ce sujet a suscité beaucoup d’observations sur un nombre réduit de chemins (4), tous situés à travers des propriétés privées.

Il conviendrait de revoir ces chemins quant à leur utilité et leur faisabilité. Une concertation spécifique avec les propriétaires concernés apparaît nécessaire.

3.4 - Les avis sur les OAP

- Béatrice AMOUROUX-CAVALLINI (M), 157 gde rue à Monestier, parcelles 411 et 412, demandent de retirer ces parcelles de l’OAP usine de Clermont / Gare
- César, Maurice et Agnès PETITJACQUES, accompagnés de Paul PEYCLET, (P – 2 visites - / R / C), impasse de l’Etendey à Monestier, parcelle AD 358 (OAP Grande Prairie) , regrettent l’amputation d’une partie de leur parcelle de la zone constructible. Ils s’appuient sur la société de promotion immobilière PEYCLET pour trouver avec la commune une solution propre à valoriser cette zone.
- Monsieur et Madame GARCEAU (P / R), 9 gde rue à Monestier, parcelles 97 et 98, demandent une modification des limites de l’OAP grande prairie sur la passerelle 98 et pourraient rétrocéder une partie de la même parcelle.

3.5 - Les avis sur le patrimoine

- Oreste et Véronique CAPRIO, (P / R), 153 gde rue à Monestier, parcelle AC 409, demandent le déclassement de l’ancienne usine de Clermont en tant que « bâtiment remarquable » dans le but de réaliser un projet économiquement viable. Le statu quo présenterait des risques en matière de sécurité des biens et des personnes et pourrait engager leur responsabilité personnelle
- Uta IHLE, (P / C), 200 grande rue à Monestier, parcelles 185 et 188, « regrette que le projet de PLU n’intègre pas suffisamment de contraintes d’urbanisme qui protègent l’environnement de certains éléments patrimoniaux » et cite en exemple le parc de Plantefolie. Elle souligne le manque de clarté pour la constructibilité des zones de parc en classement Ub et demande que les parcelles restant à construire dans le lotissement précité soient toutes soumises aux mêmes règles, avec une préférence pour une restriction de la constructibilité comme prévu dans le règlement des secteurs parc. Enfin elle préconise que l’architecte conseil soit consulté pour tout projet d’urbanisation situé dans le périmètre rapproché des éléments patrimoniaux identifiés dans le PLU
- Pierre-Emmanuel SOMMER (R), 42 gde rue à Monestier, demande d’enlever l’obligation de tuiles « écaille » pour les maisons d’avant 1940, que les pentes de toiture des garages ne soient pas forcément dans la continuité de la maison, et que dans le cas de toits plats, végétalisés, d’autres options que la végétalisation puissent être prises en compte.

3.6 - Divers

- Pierre-Emmanuel SOMMER (R), 42 gde rue à Monestier, demande la création d’une zone bleue dans la grand-rue avec macaron pour les résidents. Le stationnement de longue durée devrait être limité aux professions médicales. Enfin, il demande la création d’un parking vers le ti ordures
- Laurent VIALARD (M) a écrit au maire de Monestier pendant la période d’enquête pour lui annoncer qu’il avait saisi la Préfecture sur le fait qu’il n’avait pu obtenir les PV et CR du conseil municipal du 2 mars 2020 et que la délibération d’arrêt du PLU n’avait pas été paraphée par les conseillers municipaux. Après consultation du maire, j’ai décidé de joindre ce mail aux observations relatives à l’enquête publique.

4- ANNEXES

4.1 - Avis des Personnes Publiques Associées

4.2 - Registre d’enquête

4.3 - Courriers et mails reçus