

Monsieur Jean-Christophe NINET
66, allée des renoncules 38330 Saint-Ismier
Madame Joëlle TONAIND
307, du crêt de chaume 38330 Saint-Ismier
Monsieur Jean-Claude GENEVOIS
313, chemin de Charvinière 38330 Saint-Ismier
Madame Geneviève PICARD
273, chemin de Bouffière 38330 Saint-Ismier

Elus au Conseil municipal de Saint-Ismier.

Monsieur Claude BRAND
Commissaire enquêteur
Rue Vitel
38 710 Mens

Saint-Ismier, le 2 juillet 2009.

Monsieur le Commissaire,

Dans le cadre de l'enquête publique du 2 juin au 3 juillet 2009 concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Ismier, nous souhaitons attirer votre attention sur les points suivants :

Interrogation sur les motivations de la municipalité

Pourquoi la prise en compte de cette zone a-t-elle été retenue puis annulée lors de la précédente modification du PLU ? Les raisons avancées par la municipalité ont été le retrait d'un promoteur non cité mais intéressé, et qu'il fallait revoir le plan de circulation sur l'ensemble du secteur. Il apparaît en tout cas que la densité prévue lors de la modification précédente était inférieure à la modification actuelle. Pourquoi relancer quelques mois plus tard et de toute urgence une procédure de modification, apparemment dirigée par un nouveau promoteur, sur une base de projet et de densité différente ? Signalons que ce projet présenté sous forme de documents plan masse et perspectives était édité sous le nom de la société de promotion SDE et que lorsque nous avons demandé un exemplaire de ce projet quelques semaines plus tard, il nous a été refusé par la municipalité (ci-joint demande de document et réponse de la mairie). Pourquoi cette nouvelle modification du PLU n'a-t-elle pas été associée à une refonte du système d'accès et de voirie de la zone comme il avait été avancé ?

Croissance démographique

Les orientations du schéma directeur actuel et celles prises par le futur SCOT prônent un maintien de la croissance démographique de la vallée du Grésivaudan à son niveau habituel, c'est à dire pour Saint-Ismier, 35 à 40 logements par an, ce que confirme notre PLH. Après Villa Dauphine (presque 60 logements), le domaine de Pampre (presque 100 logements), les nombreux permis délivrés, et l'ouverture à la construction de nombreuses autres zones près de la RD 1090 ou à la Batie, il paraît sans intérêt d'ouvrir immédiatement la zone AU1 de Charvinières. Au contraire, ce projet risque d'altérer encore un peu plus l'adéquation de nos infrastructures scolaires et périscolaires à la taille de la population. L'étude qui a été faite par l'équipe en place va sur ce point à l'encontre de nos conclusions. Nos analyses prouvent que si l'ensemble de ces programmes voient le jour au rythme prévu, la capacité d'accueil de nos équipements sera inéluctablement prise en défaut. Aucun bilan suffisamment approfondi des récents résultats du recensement démographique n'est évoqué pour étayer ce choix d'ouverture. Aucun bilan des opérations immobilières déjà réalisées ne démontre que ce nouveau choix est à même d'enrayer les effets de la crise, de la dénatalité générale ou de la spécificité de notre commune.

Densification

En admettant que la surenchère de construction actuelle se poursuive, il nous semble que l'augmentation de densité exigée par la loi SRU et prévue dans les zones proches des axes de transport, pourrait sans problème permettre un programme en R+1, entièrement collectif par exemple, bien intégré et paysagé qui respecterait beaucoup mieux l'identité de la commune et des lieux.

Origine de la modification du PLU

La gestion de cette modification du PLU et les plans qui en sont issus ne nous sont apparus que comme la mise en place d'un projet de promoteur et non pas celle d'une vision communale. Le premier projet proposé en commission urbanisme n'était pas un projet mairie mais un plan et un projet de la société de promotion SDE. Les amendements apportés à ce projet initial par l'équipe en place n'ont eu pour effet que de le rendre possible par un habillage réglementaire alors qu'il aurait été plus simple, à notre avis, compte tenu du travail effectué, de le présenter sous la forme d'un plan masse de projet définitif, plus explicite pour la population.

Le rapport de présentation de la notification n°2, page 6, présente le secteur AU1 comme une continuité des zones UBe et UBb toutes proches, y compris de leur règlement.

Un balayage subtil mais complet des contraintes règlementaires que procureraient ces zones laisse le champ libre à un projet qui s'affranchit :

- de l'alignement sur la RD1090 pour bénéficier ainsi d'une hauteur de projet bien supérieure et d'une occupation de l'espace public comme zone d'accès, alors que l'aménagement et la requalification de cette voie ont besoin de tout l'espace
- du COS en le laissant illimité
- du CES alors que sur les autres secteurs UB homologues, ce dernier varie de 0,10 à 0,30

mais qui, en revanche, se satisfait d'une zone UAa enclavée dans l'opération alors qu'elle n'a plus lieu d'être si ne n'est à d'autres fins.

Accès sud

Faut-il répéter l'opposition des riverains à l'ouverture d'une voie automobile en direction du chemin du ruisseau et les conséquences néfastes qu'auraient les flux de circulation nouvellement créés sur la sécurité et la tranquillité des lieux ?

Accès RD 1090

La modification présentée évoque constamment l'étude de la requalification de la RD 1090, alors que l'accès général prévu du projet induit immédiatement et automatiquement un bouleversement du carrefour actuel (CES, gendarmerie, salle polyvalente, arrêts scolaires et bus ordinaires)

Nous sommes surpris de ne trouver dans le dossier ni plan, ni esquisse, montrant l'aménagement et la greffe de la future voirie. Une simple flèche indiquant la sortie automobile laisse présager beaucoup de déboires financiers quant à l'aménagement de cette zone très déclive à prévoir pour rejoindre la RD 1090. Aucun bilan financier du coût de cette greffe n'a été présenté. Quel sera le coût du projet au regard des bénéfices pour la commune ? Quelle sera la répartition financière des différents intervenants ? Il existe pourtant d'autres propriétés bordant la RD 1090 comportant des accès plus faciles.

Transition avec l'existant

Pourquoi densifier sans contrôle de COS cette zone en faisant croire à une bonne transition pavillonnaire alors qu'il aurait été préférable de laisser en espace vert une zone importante entre le collectif et le pavillonnaire existant pour une réelle gestion de l'espace plutôt que céder aux impératifs de la rentabilité financière de l'opération de promotion immobilière.

L'orientation d'aménagement retenue n'a pour but que de nier la présence du pavillonnaire actuel en ajoutant une 2^{ème} ligne pavillonnaire. Est-ce cela l'intégration, la transition ? Comment être d'accord sur cette orientation d'aménagement ?

Aspect et vues

En ce qui concerne la hauteur des collectifs, il faut imaginer ce que représente 11 mètres, sans compter l'acrotère, par rapport au niveau de la RD 1090 et projeter cette hauteur augmentée de 2,50 mètres au droit du tiers de la parcelle, ceci sans compter également les balcons et terrasses pour s'apercevoir de l'effet oppressant du projet sur le pavillonnaire existant et à créer. En aucun cas la toiture terrasse proposée pour dissimuler cet aspect ne pourra réduire cette distorsion de volume. Rappelons à ce sujet que la commune a fait de nombreux efforts dans le passé pour imposer la présence de toitures classiques y compris sur le lycée Randon. Cette contrainte a été respectée pour les programmes de Villa Dauphine et du domaine de Pampre. Elle ne l'est pas pour ce projet qui sert, semble-t-il encore une fois, davantage les intérêts du promoteur que la cohérence architecturale de la commune.

Les espaces verts

En ce qui concerne les 30 % d'espaces verts minimum dont se targue le règlement, il est facile d'imaginer l'aspect d'une propriété avec 30 % d'espace vert et 70 % en bâti ... surtout lorsque pour atteindre les 30 % requis, il peut être fait appel à l'artifice des dalles de circulation et de stationnement plantées.

Développement durable

Rien n'est dit sur la présence du torrent et de ses berges à conserver intactes, l'accès possible au torrent, les travaux à prévoir ; rien n'est dit sur la magnifique fontaine existante et l'utilisation de son eau ; rien n'est dit sur les arbres existants ; rien n'est dit sur l'obligation d'énergies nouvelles.

CONCLUSION

Pour toutes ces raisons, nous sommes opposés à cette modification non-conforme à l'esprit du PLU.

Recevez, Monsieur le Commissaire, l'expression de notre considération distinguée.

Monsieur Jean-Christophe NINET
Monsieur Jean-Claude GENEVOIS
Mme Joelle TONAIN
Mme Geneviève PICARD