

DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE DE LA MURETTE

Modification n°1 du PLU

Enquête publique

du 4 au 21 novembre 2024

Modification de droit commun
au titre des articles L153-41 à 44 du code de l'urbanisme et
L123-2 et suivants du code de l'environnement

Conclusions motivées

Arrêté d'ouverture d'enquête publique n°24-10-01 du 11 octobre 2024
Dossier E240145/38 du Tribunal administratif

Le commissaire enquêteur : Michel Puech

CONCLUSIONS MOTIVEES

Modification n°1 du PLU de La Murette

Présentation de l'enquête

Afin de faire évoluer son PLU, approuvé le 3 mars 2016, la commune de La Murette a engagé la modification n°1 de son PLU. Elle a été prescrite par un arrêté en date du 1^{er} juin 2023.

Le projet vise principalement à réétudier le contenu des OAP de façon à faciliter l'émergence des projets d'urbanisation, de faire évoluer certaines dispositions du règlement écrit, d'ajuster le règlement graphique et de rectifier quelques erreurs. Ces évolutions **ne remettent pas en cause l'économie globale** du PLU de 2016.

Le projet ne change pas les orientations du PADD, ne réduit pas les EBC, une zone agricole, naturelle ou forestière, ne concerne pas des protections contre les nuisances ou les milieux. Toutefois, considérant la réduction des surfaces à urbaniser, la procédure de modification de droit commun est conduite selon les articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme.

Après la demande faite auprès de l'autorité environnementale, dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas, la MRAe a rendu un avis conforme le 17 septembre 2024. Elle considère que la modification du PLU de la Murette n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Le projet est soumis à enquête publique ; celle-ci est organisée conformément aux articles L. 123-3 à 18 du code de l'environnement. En absence d'évaluation environnementale, la durée de l'enquête est réduite peut être réduite à 15 jours. (L123-9 du CE).

Rappel du projet

Les objets de la modification de droit commun n°1 ont été précisés par arrêté du 1er juin 2023 :

« Evolutions de zonage :

- Rectification d'erreurs matérielles concernant le périmètre des OAP
- Création d'emplacements réservés pour des projets liés à la mobilité

Modification des dispositions du règlement écrit :

- Adaptation des règles écrites concernant les OAP, ainsi que l'adaptation mineure de certaines règles,
- Mise à jour du document graphique concernant les OAP
- Renforcement la protection patrimoniale du bâti »

Concrètement, il s'agit de :

1. Faire évoluer les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), notamment :
 - En intégrant des principes d'aménagements communs aux différentes OAP qui concernent **la gestion des eaux pluviales**, le développement des stationnements visiteurs via des aménagements perméables et l'intégration des éléments techniques (ordures ménagères, coffrets électriques et boîte aux lettres) de façon regroupée ;
 - OAP n°1 « **La Rondièrre** » : **en réduisant le périmètre**, en ajustant les principes et le schéma de manière à modifier les accès et la densité de logements, tout en réaffirmant la

nécessité de préserver les arbres présents et en ajoutant la réalisation d'un espace commun de convivialité.

- OAP n°2 « **Le Boulord** » en ajustant le schéma de manière à améliorer l'intégration du projet en particulier au regard de **son insertion dans le périmètre de protection des monuments historiques**, notamment en supprimant la servitude de pré-localisation de voirie.
- OAP n°3 « **Le Grand Arbre** » en réduisant le périmètre, en ajustant les principes et le schéma de manière à améliorer l'intégration du projet et la mobilité. En augmentant la densité de logements dans ce secteur proche du centre bourg.
- Enfin, le projet prévoit un **phasage** (délai d'un an pour ouvrir un nouveau secteur à compter de la date de délivrance du permis d'aménager).

2. Faire évoluer le règlement graphique, en :

- OAP n°3 « Le Grand Arbre » En créant un **emplacement réservé** n°3 dans l'objectif de prévoir une continuité du cheminement modes doux entre le futur quartier et le chemin de Mayen.
- OAP n°1 « La Rondièrre » en ajoutant **une servitude de cheminement modes doux** afin de prévoir un maillage entre la montée de la Monférale et le centre-bourg, au sud du secteur.
- En identifiant **des murs et murets à protéger au titre de l'article L. 151-19** du code de l'urbanisme.
- En rectifiant des erreurs matérielles (reliquats de zonage entre deux zones)

3. de faire évoluer le règlement écrit, en :

- Mettant à jour les références réglementaires,
- Complétant les orientations visant à préserver les murets traditionnels notamment en garantissant leur valorisation,
- Mettant à jour les conditions d'ouverture à l'urbanisation des OAP n°2 « Le Boulord » et de l'OAP n°3 « Le Grand Arbre »,
- **Interdisant les constructions à usage artisanal ou d'entrepôt en zone UB,**
- **Réhaussant le seuil minimal de logement social** dans la zone AUa ;
- Ajustant les règles liées aux voiries en cohérence avec la redéfinition des OAP ;
- Corrigant des erreurs matérielles s'agissant de la dénomination des zones de risques ;

Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 4 au 21 novembre 2024. Elle a été prescrite par un arrêté municipal n°24-10-01 du 11 octobre 2024.

Le dossier présenté à l'enquête était complet. Il comprenait les pièces du projet, les avis des personnes publiques associées, celui de la mission régionale d'autorité environnementale et les pièces réglementaires (liste des pièces dans le rapport).

Le dossier papier était consultable à la mairie de La Murette aux heures d'ouverture.

Le dossier était également disponible sur le site de la commune : Onglet La Commune/POS-PLU/Modification n°1 du PLU/Enquête publique.

J'ai tenu les permanences à la mairie de La Murette les :

- Lundi 4 novembre 2024 de 9H à 12H
- Samedi 16 novembre 2024 de 9H à 12H

- Jeudi 21 novembre 2024 de 14H à 17H.

Lors des permanences, j'ai reçu 16 personnes.

Au total, 15 contributions sont enregistrées pendant l'enquête, dont 5 observations sur le registre papier, 2 courriers, 4 courriels et 4 observations orales auprès du commissaire enquêteur sans contribution écrite sur le registre.

Le détail des observations est présenté dans le rapport (paragraphe 3.1).

A l'issue de l'enquête, j'ai exposé le procès-verbal des observations du public à la commune le 5 décembre en présence de madame Carole Serayet - maire, madame Pascale Orlando – adjointe à l'urbanisme, monsieur François Xavier Zgainski – adjoint aux finances, monsieur Rémy Guyard – conseiller, madame Christine Pellegrini – service urbanisme.

La réponse de la commune m'a été adressée le 13 décembre 2024.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le public a été informé de l'enquête

L'information du public de la tenue d'une enquête est fondamentale. Au-delà des parutions dans deux journaux d'annonces légales, le Dauphiné Libéré et l'Essor Isère, le commissaire enquêteur a souhaité que d'autres canaux de communication soient utilisés. L'information était disponible sur le site internet de commune / rubrique urbanisme et sur le compte Facebook de la commune / rubrique publications. L'avis d'enquête a été affiché sur les panneaux d'informations municipales. L'information a également été relayée sur le panneau lumineux implanté devant la mairie.

L'information concernant l'enquête a été largement diffusée. Le nombre de personnes reçues pendant les permanences montre que le public a été informé de l'enquête. Les riverains concernés par les OAP se sont généralement exprimés.

La modification n°1 du PLU est peu contestée

Globalement, le public rencontré ne s'oppose pas ou peu à l'urbanisation des secteurs retenus pour les OAP mais souhaite que le nombre de logements à construire soit réduit. Quelques personnes s'opposent toutefois au développement de l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine et prônent la réhabilitation des logements anciens ou vacants du village historique.

Malgré la réduction de périmètre de certaines OAP, la modification n°1 du PLU reste mineure par rapport aux dispositions originales du PLU de 2016 où l'urbanisation des OAP était déjà inscrite.

Les circulations et les stationnements automobiles imposent des précautions

L'étroitesse et la pente des rues du centre historique de La Murette rendent les conditions de circulation délicates. La commune se montre soucieuse de la sécurité dans le village. Elle a notamment récemment fait implanter un STOP dans la partie haute du chemin de la Monférale pour ralentir les véhicules descendants.

Globalement, elle considère que la largeur disponible est suffisante pour un croisement à vitesse réduite et ne remet pas en cause les projets d'urbanisation pour cette raison. Toutefois, elle pourrait étudier la mise en place d'une limitation de vitesse à 30km/h. Dans les parties très resserrées, je l'encourage à prévoir des aménagements (marquage au sol avec un espace piéton continu et si nécessaire ponctuellement des chicanes ou un alternat avec des espaces d'attente).

La sortie en sens unique du nouveau groupe d'habitations de la Rondière, relativement étroite, devrait être aménagée pour faciliter la visibilité. Elle pourrait éventuellement devenir prioritaire sur le chemin de la Monférale, dans le sens de la descente.

Face à la crainte des riverains de voir des stationnements anarchiques, il est rappelé que ce sujet est traité dans le règlement du PLU. Pour les zones UA et UB, il prescrit l'aménagement de 2 places de stationnement par logement, excepté pour les logements locatifs sociaux pour lesquels 1 seule place par logement est exigée. De plus, 0,5 place par logement doit être réservée pour les visiteurs. Il est précisé que les aires de stationnement devront être prévues à l'intérieur des secteurs en OAP, en dehors de la voie publique ; ce qui devrait lever les craintes du public.

La commune prend en compte intégralement la remarque faite sur le bouclage du Boulord. Elle confirme clairement le retournement à l'extrémité de la voie principale et supprime l'éventualité d'un bouclage par le chemin des Chapoutiers.

La gestion des eaux pluviales et des ruissellements est prise en compte

L'imperméabilisation générée par l'urbanisation des zones fait craindre l'aggravation des ruissellements et des ravinements ; ceci d'autant plus avec l'augmentation de la fréquence et de la violence des événements naturels en lien avec le changement climatique.

La commune, consciente de la présence importante de l'eau sur le versant de Bavonne (« chaque vieille maison avait sa source ») rappelle que la modification du PLU ajoute des principes qualitatifs pour toutes les OAP en prescrivant :

1. La gestion des eaux pluviales par des aménagements interne au site
2. La limitation des surfaces imperméabilisées en intégrant autant que possible les stationnements aux ouvrages
3. Des stationnements visiteurs perméables

Un paragraphe concernant la gestion des eaux pluviales est inscrit pour chacune des OAP. Son contenu a été enrichi par les échanges avec les service du Pays Voironnais. Il précise que la gestion devra se faire par infiltration. En cas d'impossibilité, une rétention avec un débit de fuite vers le réseau public devra alors être mis en place.

La commune rappelle que le réseau de la montée de la Monférale (avaloirs et puits perdus) a bénéficié de travaux d'amélioration et que des entretiens sont régulièrement effectués. Les débordements anciens ne semblent plus se reproduire. Néanmoins, la saturation de ce dispositif rend hypothétique le raccordement d'une partie des eaux pluviales qui pourraient provenir de l'OAP du Boulord.

La conservation des boisements est partiellement assurée

La commune rappelle l'intérêt de la forêt, toutefois et malgré sa bonne volonté, elle avertit que tous les arbres ne pourront pas être conservés.

La question est principalement posée pour l'OAP du Boulord. Sur la parcelle 0929, presque entièrement boisée, une zone d'habitat est prévue. Toutefois, elle ne couvre pas la totalité de la parcelle. Une frange verte et un îlot sont protégés au titre de l'article L151-23 du CU, comme éléments du paysage et arbres remarquables. Cette protection concerne principalement la végétation du talus du chemin des Chapoutiers. Une grande partie des arbres fruitiers n'est pas conservée par le projet d'implantation des bâtiments proposé.

La collecte des ordures ménagères est organisée au sein des secteurs des OAP

Dans des espaces étroits et dans des rues parfois en impasse, l'organisation de la collecte des ordures ménagères est délicate. L'exemple du quartier du Boulord révèle bien cette situation. L'inquiétude des habitants paraît légitime face à une augmentation de la population. Toutefois, les OAP reprennent le principe général exprimé dans les ajouts de cette modification. « Les éléments techniques (**ordures ménagères**, coffrets électriques, boîtes aux lettres, ...) devront être au maximum regroupés et intégrés qualitativement au site ».

Le Pays Voironnais en charge de la compétence collecte des déchets devra valider le permis de construire et donc l'implantation des bacs à ordures ménagères et éventuellement un espace de compostage collectif.

La densité de construction et la mixité sociale sont adaptées selon la proximité du centre-bourg

Comparativement au projet de 2016, le nombre de logements à construire reste sensiblement le même. Il est compris entre 33 et 38 pour les 3 OAP modifiées. La densité de construction est parfois augmentée pour tenir compte de la réduction des périmètres des AOP Rondière et Grand Arbre.

La commune rappelle qu'elle est soucieuse de créer des logements sociaux sur son territoire. La répartition social/privatif est adaptée pour tenir compte des critères de proximité/éloignement du centre-bourg et des équipements et de la répartition des bâtiments collectifs/particuliers.

Les contraintes patrimoniales, paysagères et celles liées au changement climatique sont prises en compte

La commune explique prendre en compte à la fois l'adaptation à la pente, le respect du bâti traditionnel existant en utilisant les outils du PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) 2019-2025 du Pays Voironnais pour l'adaptation au changement climatique.

L'implantation en cascade est généralement préconisée pour une meilleure insertion paysagère. Dans le cas d'implantations de façon parallèle aux courbes de niveaux, il sera important d'être attentif à ne pas créer des talus qui imposeraient des soutènements. (Article UA, UB, UC.11 du règlement).

La commune confirme que les contraintes paysagères et celles liées à la protection des monuments historiques ont été prises en compte dans l'OAP du Boulord, en accord avec l'Architecte de bâtiments de France.

La préservation et la valorisation des murs et murets sont renforcées

Cette modification a fait l'objet d'aucune remarque. Je crains qu'elle n'ait pas bien été identifiée par le public qui n'aurait pas saisi l'importance de ce classement. Aussi, compte tenu du nombre élevé de murets ainsi protégés, je recommande à la commune de vérifier la qualité, l'intégrité et la localisation des murets afin de ne pas bloquer des opérations de requalification qui pourraient voir le jour dans le centre-bourg.

Les cheminements doux sont confirmés malgré la réduction des OAP

L'emplacement réservé n°3 vient se placer en fond de parcelles. Il permet de créer un cheminement modes doux sur une largeur de 2 mètres entre le nouveau quartier du Grand Arbre et le chemin de Mayen. En cas de réalisation, une limite physique devrait être mise en place le long des parcelles dont le chemin serait détaché.

Concernant la servitude de chemin doux, les élus confirment que le passage sera créé et indiquent qu'il sera prolongé sous le château de la Rondière, créant ainsi une continuité pour rejoindre le centre-bourg.

Considérant les remarques ci-devant, j'émet un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de La Murette.

Toutefois, pour faciliter la mise en œuvre des apports de la modification et l'application du règlement du PLU, je recommande

- D'anticiper l'étude et éventuellement la réalisation des aménagements destinés à faciliter les circulations dans les quartiers concernés par les nouvelles constructions.
- D'étudier les conséquences d'un raccordement d'une partie des eaux pluviales du Boulord sur le réseau du chemin de la Monférale (diagnostic, travaux, financement).
- De vérifier le linéaire des murets patrimoniaux protégés au titre de l'article L151-13 afin de ne pas créer de situation de blocage pour des opérations de requalification qui pourraient voir le jour dans le centre-bourg.
- De prendre en compte les remarques faites par les personnes publiques associées et rappelées au chapitre 4.13 du rapport.

Le 20 décembre 2024,
Le commissaire enquêteur,
Michel PUECH

