

ENQUÊTE PUBLIQUE COMPLÉMENTAIRE

GRENOBLE ALPES METROPOLE

Commune de VIF (38)

Enquête complémentaire

**Élaboration partielle du Plan Local
d'Urbanisme**

Dossier n° E17000207/38

Enquête publique du 21 juin au 7 juillet 2017

RAPPORT D'ENQUÊTE

Sommaire

1- Objet de l'enquête.....	3
1.1 -Préambule.....	3
1.2 -Contexte.....	3
1.3 -Cadre réglementaire.....	3
1.4 -Présentation du projet.....	4
1.4.1 -Avantages	4
1.4.2 -Inconvénients.....	5
1.5 -Composition du dossier.....	5
2-Organisation et déroulement de l'enquête.....	5
2.1 -Préparation de l'enquête.....	5
2.2 -Information du public.....	6
2.3 -Déroulement de l'enquête.....	7
2.3.1 -Les permanences.....	7
2.3.2 -Clôture de l'enquête.....	7
3-Observations formulées.....	8
3.1 -Bilan des observations.....	8
3.2 -Répartition des observations par avis sur le projet.....	8
4-analyses personnelles des observations du public.....	9
4.1 -Les demandes d'information.....	9
4.2 -Les remarques et les demandes sur le projet de Pré Gambu.....	9
4.3 -Les demandes concernant la zone AUc et l'OAP des Granges.....	9
4.4 -Les demandes de constructibilité.....	11
5-Questions posées par la Commissaire enquêtrice.....	14
6-Conclusions motivées.....	14
6-Conclusions motivées.....	15
6.1 -Rappel du Contexte.....	15
6.2 -En conclusion.....	15
6.2.1 -Avantages.....	16
6.2.2 -Inconvénients.....	16

ANNEXES

- A1 : Procès verbal de synthèse
- A2 : Mémoire en réponse

PIÈCES JOINTES AU DOSSIER

- PJ1 : Annonces légales parues dans le Dauphiné Libéré des 2 et 23 juin 2017
- PJ2 : Annonces légales parues dans les Affiches de Grenoble et du Dauphiné des 2 et 23 juin 2017
- PJ3 : Certificat d'affichage de la commune de Vif
- PJ4 : Certificats d'affichage de Grenoble Alpes Métropole
- PJ5 : Bulletin Municipal « VIF mag »n°06
- PJ6 : Affichage panneau lumineux
- PJ7 : site internet de la commune de Vif

ABRÉVIATIONS

Aco: zone classée en Agricole avec un corridor écologique
AU : zone de future urbanisation dans un PLU
AURG : Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise
CAA : Cours Administrative d'Appel
CE : Commissaire Enquêtrice
Ha : Hectare
METRO : Grenoble Alpes Métropole
N : classement en zone Naturelle du PLU
NA : zone de future urbanisation dans les POS
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLH : Plan Local de l'Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
POS : Plan d'Occupation des Sols
RPG : Registre Parcellaire Graphique
RUG : Région Urbaine Grenobloise
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
Loi SRU : Loi de Solidarité et de Renouveau Urbain
TA : Tribunal Administratif
U : classement en zone Urbaine dans le PLU

1- Objet de l'enquête

1.1 -Préambule

L'enquête publique objet de ce rapport est **une enquête complémentaire** relevant des articles L123-14 et R123-23 du code de l'environnement.

Le présent rapport traitera donc uniquement de ce qui se rapporte aux modifications apportées par le Maître d'ouvrage.

1.2 -Contexte

L'enquête concerne le secteur de Pré Gambu, situé au sud de l'agglomération urbaine de Vif, d'une surface d'environ 8 Ha.

Actuellement, les parcelles de Pré Gambu sont cultivées ou en friche et elles réalisent une coupure verte entre l'urbanisation du sud de Vif et l'urbanisation du hameau des Granges.

1.3 -Cadre réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme de VIF a été approuvé le 3 juillet 2007.

Suite à l'annulation du classement en Aco du secteur de Pré Gambu par la cour Administrative d'Appel de Lyon en date du 28 juin 2011, la commune de Vif ayant transféré sa compétence urbanisme le 1^{er} janvier 2015 à la METRO, celle-ci a soumis à l'enquête publique l'élaboration partielle du PLU du 7 septembre 2015 au 9 octobre 2015.

Le projet proposait que toutes les parcelles de Pré Gambu soient classées en zone AU, « l'objectif était de conforter le gisement foncier nécessaire au développement urbain futur »¹.

Le Vice-président du Tribunal Administratif, en date du 3 juin 2014, a désigné Mme Capucine MORIN comme commissaire enquêtrice, décision n°15000157/38, qui, à l'issue de l'enquête publique, a émis **un avis défavorable** à l'élaboration partielle du PLU de Vif aux motifs que :

- ➔ Au regard du code de l'urbanisme et du jugement de la CAA de Lyon, la METRO avait le choix de classer la zone de Pré Gambu en U, AU ou N, et non uniquement en U ou AU comme elle l'exposait.
- ➔ le Maître d'ouvrage n'a pas justifié la nécessité du classement de Pré Gambu en AU afin de réaliser à l'échelle 2025, ses objectifs du PLH et du SCoT.
En outre, au regard de ce dernier, le secteur de Pré Gambu devait être classé en A ou N afin d'éviter une surconsommation d'espace naturel ou agricole,

Lors de l'enquête publique, des contres-propositions ont été émises permettant de concilier la compatibilité du document avec le SCoT de l'agglomération grenobloise, la préservation des terrains cultivés (réserve de la chambre d'agriculture), les demandes de protection de l'environnement des propriétaires avoisinants et les demandes de constructibilité de la commune de Vif.

C'est pourquoi, j'ai proposé à la METRO de réaliser une enquête complémentaire, objet de cette enquête publique.

L'Autorité Environnementale a été saisie sur la base des modifications apportées au projet, et par décision n° 08416U0362, en date du 13/06/2016, a indiqué que « l'élaboration partielle du PLU – secteur Pré Gambu de la commune de Vif, n'est pas soumise à évaluation environnementale »².

1Pièce n° 2 du dossier initial, Note de présentation page 10

2 Pièce n° 1 du dossier

1.4 -Présentation du projet

L'enquête complémentaire³« porte sur les avantages et inconvénients des modifications pour le projet et pour l'environnement ».

Le projet modifié soumis à l'enquête publique actuelle, tient compte des conclusions motivées du rapport remis le 8 novembre 2015 et des contres-propositions émises lors de l'enquête publique : ainsi, la majeure partie de ce secteur est proposée au classement en N, n'urbanisant qu'une seule parcelle (n°140) de 9 250 m² sur laquelle il y a une OAP ainsi qu'une petite partie de la parcelle 18 d'environ 2 500 m² formant une dent creuse et rattachée au lotissement mitoyen classé en UH.

A termes, seulement 1,2 ha seront urbanisés contre environ 8 ha dans le projet initial.

L'OAP des Granges prévoit un aménagement d'ensemble sur la totalité de la parcelle, l'urbanisation se fera dans une logique de mixité sociale et l'ensemble comprendra au moins 30 logements dont un minimum de 35 % de logements sociaux soit une dizaine.

1.4.1 -Avantages

- Une stratégie de développement territorial plus conforme à la logique du SCoT Pré Gambu est situé « dans l'espace **potentiel** de développement du SCoT de la RUG » mais « en dehors de l'espace **préférentiel** de développement ». En termes d'urbanisation, ce la permet de privilégier le centre bourg.
- La prise en compte de l'éloignement du centre bourg de Vif, situé à 1,2 km à vol d'oiseau
Le projet initial comportait la création d'environ 200 logements, contre une trentaine de logements pour le nouveau projet, avec une OAP ainsi que quelques maisons supplémentaires dans la parcelle de 2 500 m² proposée au classement UH.
- Un confortement du hameau des granges
Le projet proposé « plus modeste que le projet initial », permettra d'aménager la voirie « susceptible d'apaiser la circulation » tout en apportant une circulation supplémentaire bien moindre que dans le projet initial.
- La préservation d'espaces naturels et agricoles
La grande majorité du secteur est proposé au classement en N, ce qui préserve les champs actuellement cultivés ainsi qu'une continuité écologique (passage de faune constaté par les habitants) entre les bois en pied de coteau du Grand Brion et la rivière de la Gresse.
Cette zone naturelle « préserve un espace de respiration entre le hameau des Granges et l'espace urbain de Vif⁴».
- Une opération apportant une mixité sociale et urbaine
La commune de Vif est en carence de logements sociaux au regard de la loi SRU, l'opération devra comporter 35 % de logements sociaux soit une dizaine qui devrait « apporter un profil de jeunes ménages avec enfants, participant à la vie sociale et confortant les écoles du sud de la commune ».
Le type d'habitat proposé est de « l'habitat intermédiaire permettant d'apporter une diversité dans l'offre de logement qui manque à Vif aujourd'hui », où ne sont présents que les villas individuelles et les logements collectifs.

³ [article R123-23 du CE](#)

⁴ Annexe 2, Note de présentation du nouveau projet p 18

- La prise en compte des formes bâties présentes à proximité
L'urbanisation proposée est « en bande en mitoyenneté, sur deux niveaux plus comble, en s'inspirant de l'existant dans le hameau situé au sud-ouest.

1.4.2 -Inconvénients

- Un développement urbain en dehors des espaces préférentiels de développement du SCoT.
- « Le fractionnement d'un champ actuellement cultivé ».

1.5 -Composition du dossier

Outre le dossier initial, le dossier mis à disposition du public est composé de :

- Pièce n°1 - Dossier d'arrêt :
 - ➔ Avis d'enquête publique
 - ➔ Arrêté n° 2017-083 prescrivant l'enquête publique complémentaire relative au projet d'élaboration partielle du PLU dur le secteur de Pré Gambu
 - ➔ Décision de l'Autorité environnementale n° 08416UO362
- Pièce n°2 - Note de présentation : présentation des modifications du projet, des avantages et inconvénients par rapport au projet initial et des modifications apportées aux différents documents du dossier
- Pièce n°3 - PADD avec les cartes modifiées pages 9 et 10
- Pièce n°4 – Le rapport de présentation modifié pages 51, 82, 120, 1221, 124, 134, 148, 153, 158, 160 et 167
- Pièce n°5 –Le règlement, les modifications étant notées en rouge
- Pièce n°6 – Fond cartographique à l'échelle 1/8000 :
 - ➔ Zonage du POS : Pré Gambu en NA
 - ➔ Zonage du dossier soumis à l'enquête publique en 2015 : Pré Gambu en AU
 - ➔ Zonage du dossier soumis à l'enquête publique complémentaire actuelle : Pré Gambu proposé au classement en N, UH et AUc
 - ➔ Zonage zoomé du secteur Pré Gambu du classement de Pré Gambu dans l'enquête publique complémentaire
- Pièce n°7 – Orientation d'Aménagement et de Programmation « La Grange »

2-Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 -Préparation de l'enquête

Par Décision n° E17000207/38 du 23 mai 2017, le Vice-président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné Madame Capucine MORIN, commissaire enquêtrice pour l'enquête publique ayant pour objet : « *la révision partielle du plan local d'urbanisme de la commune de VIF (Isère).* »

Le Président de la METRO a pris un Arrêté d'ouverture de l'Enquête publique n° 2017-083 en date du 29 mai 2017.

Le dossier a été mis à disposition du public du mercredi 21 juin à 8h30 au vendredi 7 juillet 2017 à 13h00, à la mairie de Vif, soit 17 jours consécutifs.

Il était consultable aux heures d'ouverture de la mairie soit :

- du lundi au mercredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
- le jeudi de 9h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
- le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Le dossier était également consultable en version papier et sur un poste informatique au siège de Grenoble Alpes Métropole – Immeuble le Forum 3 rue Malakoff à Grenoble aux heures d'ouverture du public, soit :

- du lundi au jeudi de 8h00 à 17h30
- le vendredi de 8h00 à 17h00.

La plate-forme participative de la Métropole a accueilli un espace de consultation et de contribution en ligne et une adresse mail dédiée a été créée : enquete-public-vif@lametro.fr

Le dossier pouvait également être consulté et téléchargé sur le site internet de la mairie de Vif (<http://www.ville-vif.fr>).

Nous sommes convenus que je recevrai le public en mairie de Vif :

- Le jeudi 22 juin 2017 de 13h30 à 17h30,
- le mercredi 28 juin de 16h00 à 18h00,
- le vendredi 7 juillet de 10h00 à 13h00.

Les dates et horaires des permanences ont été choisis afin que le maximum de personnes puisse s'y rendre : Vif est un bourg centre, le vendredi matin est le jour du marché et le mercredi après midi, il y a un petit marché des producteurs.

2.2 -Information du public

Les Avis d'Enquête publique ont été publiés dans :

- Le Dauphiné Libéré du 2 et du 23 juin⁵
- Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné du 2 et du 23 juin 2017⁶

Conformément à l'article [L123-10](#) du Code de l'Environnement, les Avis ont bien été publiés avant les 15 jours précédents l'Enquête Publique et dans les 8 premiers jours de celle-ci.

Les avis ont été affichés sur les panneaux communaux suivants :

- Panneau d'affichage Mairie
- Centre technique Municipal

5 Pièce jointe n°1

6 Pièce jointe n°2

- Panneau d'affichage du Genevrey
- Panneau d'affichage de la Gare de Vif
- Panneau d'affichage de Reymure

2 panneaux supplémentaires ont été installés au lieu-dit Pré Gambu, de chaque côté de la route départementale n°8.

Le 10 juillet 2017, le Maire de Vif a établi un certificat d'affichage⁷.

Le 12 juillet, le Président de Alpes Grenoble Métropole a établi un certificat d'affichage⁸.

La commune de Vif a réalisé des actions de communication complémentaire :

- L'information est parue régulièrement par affichage sur le panneau lumineux de la commune⁹.
- Le Magazine municipal de la ville de Vif, « Vif mag » n°6 de juin 2017¹⁰, a publié un article d'information concernant le déroulé de l'enquête publique complémentaire (date et heures des permanences), dans la rubrique « 07 Actualités ».
- L'information de l'enquête publique est paru sur le site internet¹¹ de la commune de Vif en page bienvenue du site avec renvoi en page PLU, pour consulter le dossier.

2.3 -Déroulement de l'enquête

2.3.1 -Les permanences

- Jeudi 22 juin 2017 : 4 personnes sont venues, 1 remarque a été inscrite sur le registre.
- Mercredi 28 juin : 7 personnes sont venues, 3 remarques ont été inscrites sur le registre.
- Vendredi 7 juillet 2017 : 8 personnes sont venues, 4 remarques ont été inscrites sur le registre et deux lettres ont été remises.

2.3.2 -Clôture de l'enquête

- Le 7 juillet 2017, l'enquête a été close à 13h00, à la fin de ma dernière permanence.
J'ai clos le registre d'enquête publique que j'ai récupéré ainsi que le dossier.
- Le 10 juillet 2017, conformément à l'article [R123-18 du CE](#), j'ai remis le Procès Verbal de synthèse¹², en présence de :
 - Pour la commune de Vif : Jacques DECHENAUX, conseiller municipal, délégué à l'environnement, Paul CASILE, responsable de l'urbanisme

7 Pièce jointe n°3

8 Pièce jointe n°4

9 Pièce jointe n° 6

10 Pièce jointe n°5

11 Pièce jointe n° 7

12Annexe n° 1

- ➔ Pour Grenoble Alpes Métropole : Christine GARNIER, Vice-présidente déléguée à l’habitat, au logement et à la politique foncière, Pascale MAURY, Urbaniste, DGA Cohérence Territoriale.
- le 13 juillet 2017, la METRO m’a adressé par mail son « mémoire en réponse »¹³, je l’ai reçu également par la poste le 19 juillet par envoi Recommandé avec avis de réception.

3-Observations formulées

3.1 -Bilan des observations

- 19 personnes reçues lors des permanences
- 10 remarques écrites sur le registre d’enquête
- 2 lettres : 1 remise et 1 reçue en Recommandé Accusé Réception
- 0 observation sur le registre électronique

3.2 -Répartition des observations par avis sur le projet

J’ai indexé les remarques sur le registre « R », les courriers reçus « C », les observations orales « O », toujours suivi du n°d’ordre.

J’ai regroupé les observations en 4 groupes :

- 1- Les demandes d’information
- 2- Les remarques et les demandes sur le projet de Pré Gambu
- 3- Les demandes et remarques concernant la zone AUc et l’OAP des Granges
- 4- Les demandes de constructibilité

	Nombre	Référence des observations
Les demandes d’information	1	O3O4
Les remarques et les demandes sur le projet de Pré Gambu	5	O7O8R4, O9O10O11R5, O16O17R9, O18 O19R10, R1
Les demandes concernant la zone AUc et l’OAP des Granges	4	O5C1, O12R7, R1, R6
Les demandes de constructibilité	4	O1O2R2, O6R3, O14C2, O15R8

À noter que contrairement à l’enquête initiale, la majorité des personnes s’est déclarée favorable au projet modifié, du fait qu’il préserve des zones naturelles et agricoles et qu’il propose une urbanisation « plus raisonnable ».

13 Annexe n°2

Il n'y a aucune opposition au projet dans sa globalité : seules quelques inquiétudes concernant la circulation avenue du Général De Gaulle ont été émises et une opposition à la création de logements sociaux s'est manifestée.

4-analyses personnelles des observations du public

4.1 -Les demandes d'information

- O3, O4, – Deux personnes sont venues demander des renseignements sur le projet de Pré Gambu.

4.2 -Les remarques et les demandes sur le projet de Pré Gambu

- O7, O8, R4 – M. Christian MOLINES et Mme Françoise MOLINES, propriétaires « traverse des Chalets », dans le lotissement classé Ub , soutiennent le projet proposé et approuvent le classement en zone N. « Nous constatons que cette zone est traversée par une faune variée qui équilibre le système écologique, nous tenons à garder une partie agricole dans notre commune ».
- O9, O10, O11, R5 – Mmes C. CHATEL, S. BOSCHETTI et A. GAUDIN, représentant l'indivision JULLIARD, propriétaires de la parcelle 18, regrettent la petite taille de la partie de leur parcelle proposée au classement UH au regard de la taille de la totalité de la parcelle proposée en N.
Si l'agrandissement de la partie de la parcelle classée en UH n'est pas possible, elles demandent s'il est « possible de prévoir une zone UH côté Nord en prolongation de la zone urbanisée » ?

Avis de la CE : voir réponse au chapitre 4.4 ci-dessous

- O16, O17, R9 – M. et Mme ROULLET, habitant dans le lotissement classé UH, souhaitent qu'à l'avenir la zone de Pré Gambu « reste en zone naturelle et agricole » comme le préconise le futur PLUi.
- O18, O19, R10 – Jean-Michel VIAL et Jean-Pierre COCHET, exploitants agricoles sur VIF cultivent les parcelles 53, 55, 56, 57, 132, 135, 133 et en partie les parcelles 54 et 144 . Ils sont d'accord avec le projet proposé et ils demandent que toutes les parcelles cultivées, excepté la 144, proposée au classement AUc, restent classées en N.
- R1 – Mlle TACCHI, habitante de Vif, trouve le « projet plus raisonnable que le précédent avec une urbanisation modérée et des espaces naturels préservés ».

4.3 -Les demandes concernant la zone AUc et l'OAP des Granges

- O5 – M. Michel BLANC, représentant la SCI Pré Gambu (ex Hasley), adressera un courrier. Il constate que le règlement page 62 fait référence à l'OAP n°12, or dans le dossier, l'OAP n'est pas numérotée.

Il est également imposé un pourcentage sur le nombre de logements sociaux mais également sur la surface de plancher : cela augmente la production de grands logements sociaux, ce qui n'est pas le mieux dans le contexte de Vif.

Avis de la CE : voir réponse à la lettre C1 ci-dessous.

- O12, R7 – M. Claude VIVARAT-MARTIN, propriétaire d'une maison située en face de la zone classée AUc dans le projet, n'est pas opposé au projet de l'OAP des Granges, mais il « n'est pas favorable à l'implantation d'une urbanisation à mixité sociale ».

Avis de la CE : la commune étant en carence de logements sociaux, elle n'a pas le choix : elle doit appliquer un pourcentage de logements sociaux à tous programmes supérieurs à 3 logements.

- R1 – Mlle TACCHI, habitante de Vif, demande quels travaux d'aménagement sont prévus sur la RD 8 car l'urbanisation projetée « accentuera le trafic déjà important ».
- R6 – M. Stéphane GÉRONINI, habitant boulevard de la Résistance, constate une importante circulation, le matin et le soir, sur le boulevard de la Résistance. Il s'inquiète d'une augmentation de la circulation « si beaucoup d'habitations (ou pire d'immeubles) sont construits au Pré Gambu » car cela entraînera une augmentation des nuisances sonores et de la pollution de l'air.

Réponse de Grenoble Alpes Métropole : Grenoble-Alpes Métropole précise que :

- l'arrêt de bus de la ligne 17 va être déplacé pour être situé devant l'opération des Granges ;
- le terre plein central devrait être déplacé de façon à limiter la vitesse des voitures et à sécuriser la traversée pour les piétons.

Ces aménagements sont faits pour inciter les habitants à utiliser les transports en commun et à se déplacer à pied plutôt qu'en voiture, dans la mesure du possible. Par ailleurs, on ne peut pas dire que 30 logements supplémentaires auront un impact significatif sur la circulation, sur la pollution sonore et de l'air, d'autant qu'il s'agit d'une route départementale qui supporte déjà un trafic assez important.

Avis de la CE : je constate que dans son projet, Grenoble Alpes Métropole a tenu compte de la problématique de la circulation avenue du Général De Gaulle et sa réponse, très complète, doit permettre de rassurer M. GÉRONINI et Mlle TACCHI.

- C1 – SCI Pré Gambu, représentée par M. Michel BLANC, gérant, indique que l'OAP des Granges n'est pas numéroté dans le dossier soumis à l'enquête publique alors que dans le dossier, il est fait référence, à l'OAP n°12.

Dans le règlement de la zone AUc, à l'article V il est mentionné qu'il faut un minimum de 35 % de logements sociaux, ce pourcentage étant appliqué au nombre de logements mais également à la surface de plancher. Il indique que « la spécificité de la Commune de Vif, la situation de notre terrain, la demande en logements sociaux font que la programmation souhaitée par la Ville et l'opérateur est plutôt orientée sur des logements de type T2 et T3 », cf. les orientations du PLH. Pour ce faire, M. Blanc demande que le pourcentage ne s'applique que sur le nombre de logement et demande que l'article soit rédigé ainsi :

« Ce pourcentage s'applique :

- o Au nombre de logement à partir du premier m²
- o À l'ensemble de la zone AUc
- o le nombre de logements à réaliser est arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi est arrondi à l'entier inférieur ».

Réponse de la Grenoble Alpes Métropole : le numéro 12 de l'OAP « des Granges » sera reporté sur la page de garde de l'OAP. Par contre les numéros d'OAP ne figurent pas sur le plan de zonage.

Monsieur Blanc constate que le fait d'exiger 35% de la surface créée en logements sociaux aboutit à la création de grands logements, ce qui est exact. Il souhaite que la règle des 35% de la surface de plancher à réaliser en locatif social soit supprimée.

Grenoble-Alpes Métropole constate que le secteur de Pré Gambu est assez excentré et qu'il serait préférable de construire en majorité des petits logements de type T2-T3 et seulement 1 T4 et 1 T5.

Le PLH, dans sa version du 19 mai 2017 (2^o arrêt) préconise pour les logements sociaux de Vif « des petites typologies, notamment pour répondre à la demande des jeunes et des personnes âgées ».

Ainsi, sur la base de 10 logements sociaux, la Métro propose que la règle ne soit pas supprimée mais modifiée en imposant seulement 30% de la surface de plancher à réaliser en locatif social ; la règle des 35% du total des logements serait quant à elle maintenue.

Avis de la CE : Dont acte, l'opération comprendra un minimum de 35 % de logements sociaux et de 30 % de surface de plancher.

4.4 -Les demandes de constructibilité

- O1, O2, R2 – M. LEFÈVRE-PRA et Mme Ada PRA, née TRÉVISAN, demandent que leur parcelle 58, classée en N dans le projet de PLU, soit classée en UB, comme la zone dont elle est limitrophe.

- O6, R3 – Mme Huguette AMBLARD, propriétaire des parcelles 56 et 57, proposées en N dans le projet de PLU, demande à ce qu'elles soient classées en Ub comme la zone limitrophe.
- O14, C2 – Mme S. CHATEL, me remet un courrier C2, signé par les 4 sœurs de l'indivision JULLIARD : elles remercient que la partie de terrain (sud-ouest de leur parcelle) soit classée en UH , cependant, « Nous sont déçues d'apprendre que le reste, classé en N est purement et simplement condamné [...] Nous avons compris la volonté des urbanistes de laisser une zone « verte » entre Pré Gambu et la Grange [...] serait-il possible d'étudier une découpe au Nord de notre parcelle, en prolongation des zones urbanisées, de façon à faire 2 ou 3 lots supplémentaires [...] Cette petite découpe ne changerait en rien l'aspect environnemental ».
- O15, R8 – M. José ALMAGRO, résidant « Traverse du chalet » et propriétaire de la parcelle 59 située entre sa maison et la zone classée N, demande « qu'elle soit classée en zone constructible ».



Carte « géoportail » Pré Gambu

Trait bleu : demandes de constructibilité

Trait vert : parcelles cultivées actuellement (géoportail)

Trait jaune : zone UH

Trait beige rose : zone AUc

Parcelles colorées : Parcelles agricoles recensées au Registre Parcellaire Graphique 2014

Réponse de Grenoble Alpes Métropole : Grenoble-Alpes Métropole n'est pas favorable à ces déclassements pour plusieurs raisons :

– La Métro préfère que la constructibilité des terrains soit examinée dans le cadre de l'élaboration du PLUI, à l'échelle de la commune et non à l'échelle d'un seul secteur.

– La constructibilité de ces terrains impacterait directement les agriculteurs ainsi qu’une dizaine de maisons situées au nord sans que cela soit soumis à enquête publique.

– Rendre constructible ces terrains serait contraire à l’idée de renforcer le hameau de la Grange (au sud) telle que présentée dans le dossier et nécessiterait de modifier tous les documents du projet de PLU y compris le PADD, toujours sans enquête...

Avis de la CE : le rôle de l’enquête publique est multiple, celle-ci permet notamment d’informer les personnes concernées du projet proposé mais aussi de donner la possibilité aux propriétaires de demander le classement en zone constructible de leurs parcelles, alors qu’elles sont proposées au classement en zone non constructible dans le projet ou vice versa. Toutes les demandes de constructibilité concernent des parcelles appartenant à la zone de Pré Gambu dont le projet fait l’objet de cette enquête publique.

Je constate que l’information de cette enquête publique a permis de mobiliser un grand nombre de personnes concernées : plusieurs habitants des lotissements voisins, des propriétaires de Pré Gambu mais aussi les agriculteurs concernés sont venus aux permanences. C’est pourquoi je ne comprends pas la réponse de la Métro indiquant : « La constructibilité de ces terrains impacterait directement les agriculteurs ainsi qu’une dizaine de maisons situées au nord sans que cela soit soumis à enquête publique ».

Les agriculteurs concernés ont indiqué leur soutien au projet proposé, mais ils ont également demandé que les parcelles cultivées restent classées en N : cela s’applique à la demande de Mme AMBLARD.

Les 3 autres demandes se rapportent à des parcelles situées dans la continuité des deux dernières parcelles bâties (N°60 et 61) du lotissement Ub.

En termes de surface, elles sont « à la marge » par rapport à la superficie des parcelles (environ 5 ha) du projet situées en dessous de la RD8 : 900m² pour la parcelle de M. José ALMAGRO, 1000 m² pour celle de Mme Ada PRA-TRÉVISAN et environ 2 300 m² pour l’indivision JULLIARD.

Elles n’impactent pas la zone cultivée contrairement à la parcelle de Mme AMBLARD.

Et quant à la partie de parcelle concernée de l’indivision JULLIARD, elle n’impacte que très légèrement la zone naturelle. À noter que la parcelle 18 de l’indivision JULLIARD, objet du recours initial auprès du Tribunal administratif mesure environ 22 000 m² : dans le projet précédent, elle était proposée en totalité au classement AU, dans le projet modifié, seuls environ 2 200 m² (dent creuse) sont proposés en zone UH.

C’est pourquoi j’estime que ces 3 demandes, « à la marge » à l’échelle du projet de Pré Gambu, ne le remettent pas en cause et ne nécessiteraient pas de « modifier tous les documents du projet de PLU y compris le PADD » comme l’indique Grenoble Alpes Métropole dans son Mémoire en réponse¹⁴.

Pour ces raisons, je considère que ces demandes de constructibilité doivent être traitées dans le cadre de cette enquête publique et non dans le cadre du PLUI. D'autant plus que le renvoi de ces demandes au PLUI « ouvrirait la porte » à la remise en cause l'ensemble de la zone de Pré Gambu.

Pour toutes ces raisons, j'émet **un avis favorable** aux demandes de M. José ALMAGRO, de Mme Ada PRA née TRÉVISAN et de l'indivision JULLIARD. J'émet par contre **un avis défavorable** à la demande de Mme AMBLARD qui aboutirait à une urbanisation de terrains actuellement cultivés, en impactant fortement le champ en lui ôtant environ 3 700m² sur une superficie totale d'environ 7 200m².

Les délimitations nettes des deux lotissements UH et Ub, encadrant la zone naturelle de Pré Gambu devraient permettre d'acter définitivement l'intérêt agricole et naturelle de cette rupture d'urbanisation entre le sud du bourg de Vif et le hameau des Granges.

5-Questions posées par la Commissaire enquêtrice

Quel est le zonage d'assainissement pour les lotissements classés en zone Ub et UH ?

Réponse de Grenoble Alpes Métropole : La Régie assainissement est en train d'élaborer un schéma directeur assainissement pour des communes de la Métro. Ce projet sera approuvé en même temps que le PLUI.

Pour le moment, les lotissements du secteur de Pré Gambu sont desservis par des réseaux privés, ou disposent d'installations d'assainissement individuel, ce qui ne bloque pas l'urbanisation. La nouvelle parcelle en UH sera en assainissement non collectif.

6-Conclusions motivées

Sur document séparé.

Le 29 juillet 2017,



La commissaire enquêtrice
Capucine Morin

ENQUÊTE PUBLIQUE

GRENOBLE ALPES METROPOLE

Commune de VIF (38)

Enquête complémentaire

Élaboration partielle du Plan Local
d'Urbanisme

Dossier n° E17000207/38

Enquête publique du 21 juin au 07 juillet 2017

**CONCLUSIONS
MOTIVÉES**

6-Conclusions motivées

6.1 -Rappel du Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme de Vif, approuvé le 3 juillet 2007, classait en Aco les parcelles de Pré Gambu.

Cette zone, située au sud de Vif, entre le bas des coteaux du Brion et la Gresse, de part et d'autre de la RD8, est en partie cultivée et en partie en « bois friche » près de la Gresse.

La CAA de Lyon a annulé le classement en Aco de l'ensemble du secteur de Pré Gambu qui s'est donc retrouvé sous le régime du POS révisé le 22 octobre 1998.

La commune de Vif a délibéré en date du 20 juin 2012 pour « élaborer les nouvelles dispositions du plan local de l'urbanisme applicables à la partie du territoire concernée par la décision de la cour administrative d'appel de Lyon ».

La Commune ayant délégué, au 1^{er} janvier 2015, sa compétence urbanisme à la Métro, c'est donc celle-ci qui a présenté une élaboration partielle du PLU de Vif sur le secteur Pré Gambu en proposant de classer l'ensemble du secteur en zone AU.

À l'issue de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice a émis un avis défavorable au projet proposé et a conseillé à Grenoble Alpes Métropole de réaliser une enquête complémentaire, objet de ce rapport.

Le projet modifié propose le classement de l'ensemble de la zone en N, excepté une parcelle d'environ 9 000m² proposé au classement en AUc avec une OAP (programmation d'une trentaine de logements), et une petite partie de la parcelle 18, d'environ 2 300m², formant une dent creuse dans le lotissement « La Grange », proposée au classement UH.

6.2 -En conclusion,

L'enquête publique s'est déroulée réglementairement :

- la publicité légale¹⁵ a été réalisée, elle a été accompagnée de différentes actions complémentaires¹⁶ (Cf. chapitre 2.2 de mon rapport.), permettant une bonne information.
- L'Autorité Environnementale, a rendu son avis¹⁷ en date du 13 juin 2016, indiquant que le projet modifié n'est pas soumis à évaluation environnementale ».

De nombreuses personnes intéressées par le projet de Pré Gambu se sont manifestées durant l'enquête publique : propriétaires, habitants de proximité, exploitants agricoles.

Contrairement à l'enquête initiale, la majorité d'entre elles s'est déclarée favorable au projet modifié, du fait qu'il préserve des zones naturelles et agricoles et qu'il propose une urbanisation « plus raisonnable ».

Il n'y a aucune opposition au projet : seules quelques inquiétudes concernant la circulation avenue du Général De Gaulle ont été émises et une opposition à la création de logements sociaux s'est manifestée.

L'enquête complémentaire¹⁸ « porte sur les avantages et inconvénients des modifications pour le projet et pour l'environnement » et c'est par cette méthode que je vais analyser le projet modifié.

15 Pièces jointes n°3 et 4

16 Pièce jointe n°5

17 Pièce 1 du dossier du dossier mis à l'enquête publique

18 [article R123-23 du CE](#)

6.2.1 -Avantages

➤ Préservation de l'environnement et de l'agriculture

Le projet initial prévoyait un classement total de la zone en AU avec une production future d'environ 200 logements.

Selon les données de la carte du « Registre Parcellaire Graphique » de 2014, cela aurait supprimé environ 1,7 ha de prairie permanente, et un peu plus d'1,7 ha de culture de céréales, ainsi qu'environ 5 ha de zone naturelle.

Le nouveau projet retire seulement 650 m² de culture de céréales et environ 1,2 ha de zone Naturelle.

Il préserve également un passage de faunes constaté par les riverains entre les coteaux du Brion et la Gresse

Le nouveau projet, contrairement au projet initial, est respectueux de l'environnement et de l'agriculture.

➤ Production de logements

Le secteur de Pré Gambu est situé loin du centre-ville de Vif, de ses commerces et services. Certes, il est desservi par la ligne de car n°17, Les Saillans-Vif-Grenoble, dont la fréquence est tous les quarts d'heure aux heures de pointes mais toutes les heures, aux périodes creuses. Quant à l'école, elle est au Genevray soit à environ 1,5 km.

Ces conditions impliquent un taux de motorisation relativement important par ménage, ce qui n'est pas propice à la lutte contre les gaz à effet de serre.

C'est pourquoi, je considère que la diminution considérable du nombre de logements prévus, d'environ deux cents à une quarantaine, est positive.

De plus, la grande majorité des logements produits se feront avec un aménagement d'ensemble (OAP des Granges), ce qui permet de maîtriser le type de logement, l'intégration urbaine et paysagère des constructions, et malgré des conditions peu favorables, l'encouragement à la pratique de modes « actifs¹⁹ ».

➤ Circulation

On peut considérer que le surplus de circulation sur la RD8 dû à l'urbanisation du nouveau projet, sur une voirie déjà « chargée aux heures de pointes », est faible par rapport à la situation actuelle contrairement à l'apport de circulation qui aurait été issu d'une urbanisation beaucoup plus importante comme le prévoyait le projet initial.

6.2.2 -Inconvénients

➤ Agriculture

Le nouveau projet enlève 600m² de terrain cultivé (céréales) au RGP 2014, mais environ 3 800 m² constaté sur la carte géoportail de ce jour.

Mais cette situation est acceptée par les agriculteurs concernés, elle ne remet pas en cause la viabilité de leurs exploitations, contrairement au projet initial qui urbanisait toutes les parcelles cultivées.

Lors de l'enquête publique, plusieurs propriétaires ont demandé à ce que leurs parcelles, proposées en N dans le projet soient classées en Ub.

19Pièce n°7 du dossier : OAP des Granges p2.

Grenoble Alpes Métropole, dans son mémoire en réponse²⁰, rejette globalement ces 4 demandes.

J'ai développé mon analyse au chapitre 4.4 page 13-14 du rapport et considérant :

- que ces demandes relèvent de l'enquête complémentaire et non du futur PLUI,
- les faibles surfaces concernées au regard du site de Pré Gambu,
- que les parcelles concernées sont situées dans la continuité des deux dernières parcelles construites du lotissement et que leurs rattachements à ce lotissement classé Ub permettra de le délimiter clairement et définitivement,
- l'impact nul pour l'agriculture et très faible pour l'environnement,

j'émet un avis favorable à la demande de Mme Ada PRA de classement en Ub de sa parcelle n°58 d'environ 1000m², à la demande de classement en Ub de M. José ALMAGRO pour sa parcelle n°59 d'environ 900m² et à la demande de classement en Ub de l'indivision JULLIARD, pour la partie de la parcelle 18 en continuité des deux premières, d'une superficie d'environ 2 300m².

En conclusion, l'enquête complémentaire a permis :

- que les pratiques agricoles et l'intérêt environnemental de ce site soient reconnus et pris en compte, contrairement au projet initial,
- que les personnes concernées par le devenir du site de Pré Gambu et qui se sont manifestées lors de l'enquête publique soient globalement favorables au projet modifié contrairement au projet initial,
- et qu'enfin, le territoire de la commune de Vif soit entièrement couvert par son PLU conformément [Article L153-7 du CU](#).

Cette deuxième enquête permet d'affirmer la vocation agricole et de coupure verte de la zone de Pré Gambu entre l'urbanisation du sud de Vif et l'urbanisation du hameau des Granges.

C'est pourquoi, pour l'ensemble de ces raisons, sous réserve de la prise en compte des 3 demandes ci-dessus,

j'émet un avis favorable à l'élaboration partielle du PLU de VIF.

Le 29 juillet 2017,
La commissaire enquêtrice
Capucine Morin

