

Enquête relative à la  
déclaration de projet « Cadran Solaire »  
entraînant mise en compatibilité  
du PLU de la Tronche (Isère)

-----

Conclusions du commissaire-enquêteur

08 JAN. 2018

La présente enquête porte, comme je l'explique de façon détaillée dans mon rapport, sur l'utilisation prévue du terrain de 2,8 hectares que le Ministère des Armées accepte de céder. Il est prévu d'y implanter par l'Université des bâtiments liés à la recherche médicale, par le CROUS une résidence universitaire, et à titre principal, sur les terrains acquis par la Metro, 214 logements dont 40 % de logements sociaux. Le cadre juridique de l'opération est celui de la déclaration de projet, l'enquête publique prévue dans ce cas par l'article 153.54 du Code de l'urbanisme devant porter sur « l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ». Je rappelle en outre que l'autorité environnementale a dispensé ce projet d'étude d'impact et d'évaluation environnementale.

L'opération dite Cadran Solaire telle qu'elle est prévue dans le dossier d'enquête, ne contrevient à aucun des documents supracommunaux dans le cadre desquels elle doit s'exercer. L'intérêt général qu'elle présente n'a été contesté par aucune des nombreuses personnes intervenues à l'enquête. Cette conformité à l'intérêt général me paraît en effet établie dès lors que l'on y trouve une mixité activités / logement conforme à ce qui est prévu dans ce secteur et que la disponibilité de ce terrain de près de 3 hectares représente une opportunité apte à satisfaire une part non négligeable des besoins existants localement et à combler partiellement le retard affiché par la Commune en matière de logement social.

Parmi les critiques et propositions formulées lors de l'enquête, un certain nombre ne me paraissent pas devoir être prises en compte, pour les raisons que j'ai exposées dans mon rapport de façon plus détaillée, mais certaines d'entre elles devraient à mon avis faire opportunément l'objet d'un examen dans les limites que je rappelle ci-après et sans que l'issue de cet examen conditionne L'AVIS FAVORABLE qui découle pour moi du paragraphe précédent.

En effet, la conservation d'une plus grande part des bâtiments militaires anciens entraînerait une utilisation beaucoup moins rationnelle des surfaces. La concertation entreprise dès l'origine avec la commune et poursuivie avec le comité d'habitants ne permet pas non plus d'affirmer que les intérêts propres des Tronchois auraient été méconnus dans le projet. Le parti adopté de n'ouvrir la traversée Nord-Sud du site qu'aux seuls piétons et cycles était une option que je crois assez conforme à ce que souhaitent aujourd'hui les candidats au logement. De même la Metro ne m'apparaît pas avoir été fautive en n'effectuant pas d'évaluation environnementale et d'étude d'impact à titre facultatif, dès lors que la dispense en avait été prononcée de façon réglementaire et motivée. Enfin les mesures prises avec effet immédiat en matière de stationnement et les études en cours pour faciliter la circulation conduisent à penser que la réalisation du projet ne devrait pas générer un blocage dans ces deux domaines.

En revanche en matière de nombre de logements et de part réservée à l'habitat social, le bien-fondé de certaines critiques me semblerait devoir être au moins étudié. En effet, comme je l'ai dit dans mon rapport, l'aspect de la maquette peut générer une impression d'entassement des immeubles. Dans la mesure où les 214 logements envisagés correspondent à peu près à la totalité des préconisations du SCOT pour cette commune, une réduction modérée pourrait être

opportune, par le biais soit de la suppression d'un immeuble, soit d'une réduction des hauteurs (le directeur du CROUS n'y étant pas opposé pour sa résidence), soit – comme il a été assez judicieusement proposé – par l'adoption de hauteurs différenciées permettant un meilleur ensoleillement du jardin intérieur. Afin d'éviter toute ambiguïté je précise néanmoins que cet allègement de la densité ne me paraît envisageable que, notamment, sous la réserve d'être compatible avec les engagements déjà pris vis-à-vis de l'État et ne conditionne donc pas mon avis favorable.

Il en va de même pour la part réservée à l'habitat social soit 40 %, alors que le PLU en cours d'adoption prévoit seulement 30 % ; se rapprocher de ce dernier pourcentage, même en restant au dessus, pourrait apaiser certaines des inquiétudes qui se sont manifestées et que je ne crois pas dépourvues de tout fondement.

Mais, là aussi, sous réserve que les dispositions de la loi Duflo ne provoquent pas de pénalisation financière pour les contribuables des collectivités concernées.

Enfin pour la mise en compatibilité du PLU, j'émetts l'avis favorable qui découle de celui formulé à l'égard du projet. Sur le plan rédactionnel j'émettrai seulement la suggestion que, pour le nouveau secteur Uma, on remplace, là où elle existe, l'expression « aucune règle » par le rappel des règles plus générales qui y demeureront en réalité applicables.

En définitive je suggère donc un allègement modéré de la densité construite et de la part du logement social, ainsi qu'une rédaction plus précise de certains points du règlement de zone et, quelle que doive être l'issue qui pourra être réservée à ces suggestions, je donne avis favorable au projet mis à l'enquête ainsi qu'à la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence nécessaire.

Fait à Vif le 24 décembre 2017

le commissaire-enquêteur

J. LEGRAS