

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 23 DECEMBRE 2013

DELIBERATION N° DEL123-13

Accusé de réception en préfecture
038-213801798-20131223-DEL123-13b-DE
Date de télétransmission : 24/12/2013
Date de réception préfecture : 24/12/2013

L'an deux mille treize, le 23 décembre à dix-neuf heures,
Le conseil municipal, légalement convoqué par Pierre VERRI Maire, le 17 décembre 2013, s'est réuni à la mairie
en séance publique sous sa présidence.

Le quorum étant atteint, Monsieur le Maire ouvre la séance.

Présents :

Mmes, J. BEAUGEON, I. BEREZIAT, A. BONNIN-DESSARTS, S. BRANON-MAILLET, M. BREUILLE, C. EGEE,
H. MIOLLAN, C. PICCA, C. POLENTINI, C. TISON et MM. R. BAH, P. BERTHOLLET, H. EL GARES,
J-C. GUERRE-GENTON, B. LEBRUN, A. LEFORT, G. MORIN, L. MOTTE, J. PAVAN, Y. PERRIER,
C. SERGENT, P. VERRI.

Pouvoirs :

Mme Geneviève PROSCHE-LEMAIRE (Pouvoir à Joëlle BEAUGEON en date du 19/12/13)
M. Jean-Marie BERINGUIER (Pouvoir à A. LEFORT en date du 19/12/13)
M. Michel ISSINDOU (Pouvoir à A. BONNIN-DESSARTS en date du 20/12/13)

Absents excusés :

Mmes Nadège AMBREGNI, Marie-Françoise PELLEGRIN, MM. Jérôme DESMOULINS, Ange PERCONTE.

Mme Alberte BONNIN-DESSARTS a été élue secrétaire de séance.

OBJET : Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme.

Rapporteur : Paul BERTHOLLET

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.123-13 et suivants et R.123-19 et suivants,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la décision n°E13000281/38 en date du 15 juillet 2013 de M. le Président du Tribunal administratif de Grenoble désignant Mme Christiane COUSIN en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Marie-Louis BOGLIONE en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, en date du 25 novembre 2013,

Par délibération n°133-06 en date du 13 novembre 2006, le Conseil Municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gières. Il a fait l'objet de trois modifications.

La présente modification n°4 respecte les conditions de fond pour engager une modification en application de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme. En effet, cette modification ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne crée pas de graves risques de nuisances.

Les objectifs principaux de la présente modification sont d'inscrire une nouvelle orientation d'aménagement pour le secteur « Centre-ville », d'apporter quelques modifications au règlement du PLU, de modifier, créer et supprimer des emplacements réservés (ER).

La présente modification a pour objet :

- l'inscription de l'orientation d'aménagement n°2 « centre-ville » ainsi que sa traduction graphique et réglementaire avec la création d'un secteur « Ua c » en zone Ua,
- des modifications réglementaires relatives notamment à l'implantation des piscines, aux normes de stationnement en zone économique Ue, aux règles de hauteur et d'espaces verts en zone AU, au secteur « Ua c »,
- l'ajout de prescriptions réglementaires dans un objectif de préservation du patrimoine bâti ainsi que sa traduction graphique,
- la modification, suppression et création d'emplacements réservés.

La modification concerne :

- le règlement
- le zonage réglementaire,
- les orientations d'aménagement,
- le plan et le cahier des Emplacements Réservés.

Le Conseil municipal, réuni en séance, le 8 juillet 2013, a été informé de la mise à l'enquête publique du projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme.

Par arrêté n° ARR170-11 en date du 14 août 2013, Monsieur le Maire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°4 du PLU, du 23 septembre au 25 octobre 2013 inclus.

Après la clôture de l'enquête publique, Madame Christiane COUSIN en a adressé le procès verbal au Maire. Celui-ci a répondu point par point à l'ensemble des questions posées par le commissaire enquêteur.

Madame Christiane COUSIN a transmis à la commune son rapport et ses conclusions, datés du 25 novembre 2013 (reçus le 27 novembre 2013).

Le commissaire enquêteur émet un **avis favorable à la modification n°4 du PLU**, assorti des deux recommandations suivantes :

- satisfaire aux prescriptions du courrier de la Direction Départementale des Territoires
- redéfinir le tracé de l'emplacement réservé n°53

Monsieur le Maire propose d'apporter les réponses suivantes aux observations des personnes publiques associées et aux recommandations du commissaire enquêteur :

- **Propositions de la Direction Départementale des Territoires**

Monsieur le Maire propose de prendre en compte l'ensemble des remarques formulées par la DDT.

Ainsi, il est proposé :

- de reporter les alignements prévus dans l'orientation d'aménagement dans le règlement graphique et de modifier l'article Ua 6 – secteur Uac – du règlement du PLU afin que l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques respecte les alignements figurant aux documents graphiques.
- de supprimer l'ER n°54 dans l'attente d'une réflexion plus aboutie de la commune à propos des projets possibles sur les parcelles concernées.

- **Emplacement réservé n°53**

Malgré l'utilité de ce projet de cheminement, pour relier de façon sécurisée le quartier du Chamandier et l'éco quartier du Petit Jean à la place de la République où se situent les écoles et les commerces, le tracé de cet emplacement réservé a soulevé une vive opposition qui nécessite d'être prise en considération. Monsieur le Maire propose de supprimer l'emplacement réservé n°53.

Monsieur le Maire propose d'apporter les réponses suivantes aux autres remarques formulées par les habitants :

- **Aménagement de la place de la République**

Plusieurs remarques ont été émises par des habitants à propos du projet d'orientation d'aménagement de la Place de la République.

Monsieur le Maire rappelle qu'une orientation d'aménagement pose les principes d'organisation de l'espace (alignements du bâti, cheminements, etc.) mais ne constitue pas un avant-projet de travaux. L'orientation d'aménagement n°2 est nécessaire pour fixer notamment les futurs alignements du domaine public vis-à-vis des propriétés privées, organiser l'implantation éventuelle de futures constructions sur les grands terrains libres dans ce secteur, préserver l'espace nécessaire à l'extension de l'école maternelle et prévoir le maillage des cheminements futurs. Ces intentions d'urbanisme doivent être maintenues pour préserver l'avenir. Le projet d'aménagement, lui, sera défini en concertation avec la population et notamment les commerçants, dans le cadre de la révision du PLU et à la lumière des résultats de l'étude commerciale en cours.

- Le projet de cheminement entre la place de la République et la rue Pasteur
En cohérence avec la suppression de l'ER n°53, Monsieur le Maire propose de supprimer le cheminement entre la place de la République et la rue Pasteur inscrit dans l'orientation d'aménagement n°2.

o Les stationnements

Des habitants et commerçants s'inquiètent, du fait du réaménagement de la place, de l'offre de stationnement et notamment vis à vis des commerces, des services et des nouveaux logements créés.

Monsieur le Maire indique qu'aucune place de stationnement ne sera supprimée. L'orientation d'aménagement propose au contraire d'améliorer la situation (rotation des véhicules, accès pour les livraisons, optimisation des autres parkings à proximité,...), ce qui fera l'objet de réflexions et d'une large concertation.

L'aménagement du secteur de la place de la République offrira un nombre de places équivalent. L'implantation de ces stationnements, y compris éventuellement des stationnements « minute », sera étudiée en concertation avec les commerçants.

Concernant le stationnement lié à la construction de nouveaux logements, il respectera les règles existantes du PLU dans ce secteur. La présente modification du PLU ne modifie pas ces règles.

o Impact des nouvelles constructions sur la capacité d'accueil des écoles

Concernant les écoles, la commune dispose d'une capacité d'accueil qui devrait permettre de répondre aux besoins des futurs habitants avec plusieurs salles de classes de maternelles et primaires vides (ou occupées pour l'instant à d'autres usages). Par ailleurs l'emplacement réservé n°41 est destiné à l'extension de l'école maternelle. La superficie de cet emplacement réservé a été légèrement diminuée mais permet toujours de réaliser un projet d'extension de l'école.

o Inquiétudes contradictoires concernant la circulation dans le centre de Gières

Les commerçants sont inquiets quant à une possible diminution du trafic du fait du réaménagement de la place de la République alors que plusieurs habitants sont inquiets quant à une possible augmentation du flux de véhicules liés à l'urbanisation.

Concernant la circulation, les études conduites pour le quartier du Petit Jean attestent que les résidences n'apportent pas de flux nouveaux importants. En tout état de cause des études de circulation seront engagées en tant que de besoin.

o Question de l'accès des poids lourds et des livraisons sur la place de la République

Les conditions de livraison des commerces seront améliorées dans le cadre du réaménagement de la place afin de prendre en compte les usages multiples de la place (marché, écoles, commerces,...). Cette question réelle sera prise en compte dans les études d'exécution et en concertation avec les commerçants.

o Hauteur maximale autorisée pour les constructions dans le secteur Ua c

La hauteur maximale actuelle des constructions environnant la place de la République est de quatre niveaux (R+2+combles) voire cinq niveaux (R+3+combles). La hauteur de 16m proposée est cohérente avec cet environnement bâti, et permettra de tenir compte de la rehausse obligatoire de 0,60m du plancher habitable des futurs logements (au titre du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles) ainsi que de l'implantation éventuelle de commerces en rez-de-chaussée des futures constructions (hauteur sous plafond des commerces supérieure à celle des logements).

○ Inquiétude concernant la densification de l'urbanisation

En application du Schéma de Cohérence Territorial de la région urbaine de Grenoble (SCOT) approuvé le 21 décembre 2012, la commune doit respecter les mesures de densification et les espaces préférentiels du développement urbain définis. Le PLU est compatible avec ces orientations.

La commune n'a pas vocation à acquérir tout le foncier privé afin de construire. Les outils de planification, tel que le PLU, sont faits pour maîtriser l'urbanisation en édictant des règles imposables à tous.

Plusieurs terrains privés concernés par l'orientation d'aménagement sont situés en zone constructible Ua au PLU qui permet la construction d'ensemble immobilier. Le devoir de la commune est d'anticiper des mutations foncières pour un urbanisme mieux maîtrisé. Pour se faire, la commune prévoit des orientations d'aménagement et des règles de construction en cohérence avec le secteur environnant.

○ Inquiétude quant à la préservation des arbres de la place, des vues, de l'ensoleillement et du charme des maisons anciennes environnantes

L'orientation d'aménagement prévoit une requalification urbaine et paysagère de la place, en cohérence avec l'habitat existant. L'ensoleillement, les plantations (conservées ou créées) feront l'objet d'une attention particulière. Toutes ces problématiques seront étudiées lors de l'élaboration du projet d'aménagement de la place de la République.

○ Inquiétude quant à l'occupation des futurs commerces

Un habitant s'inquiète de l'occupation des futurs commerces, notamment du fait des surfaces commerciales vides de la copropriété Le Mez'ò, située Grand'rue (hors de la zone d'orientation d'aménagement n°2). Monsieur le Maire précise que l'ensemble des surfaces commerciales du Mez'ò ont trouvé preneur. Seule une partie d'un local subdivisé par son propriétaire reste à louer. Par ailleurs, l'enquête menée par la commune en partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie de Grenoble a pour but notamment de trouver des solutions afin de dynamiser le commerce à Gières.

○ Impact sur l'environnement

La zone concernée par l'orientation d'aménagement est située à proximité immédiate de deux lignes de bus. Il est judicieux de permettre la construction de logements le long des axes de Transport en Commun. Parallèlement, le développement des liaisons « douces » pour les piétons et les cycles, contribue à la protection de l'environnement.

- **Concernant l'utilité de l'emplacement réservé n°50 situé entre la rue de la Plaine et le chemin des Sœurs de la Salette**

Cet emplacement réservé, situé en limite nord de la propriété des Sœurs de la Salette correspond à la volonté communale de poursuivre le maillage des cheminements piétonniers et cyclables en permettant une liaison entre le chemin des Sœurs et la rue de la Plaine.

- **Préservation de bâtiments patrimoniaux et élargissement aux petites maisons du centre bourg**

La commune a souhaité préserver, par ce dispositif de protection des bâtiments patrimoniaux, des bâtiments remarquables ou des anciens alignements, témoignages du passé. Toutefois, toutes les maisons ne peuvent faire l'objet de ce « classement », sans perdre l'intérêt du dispositif.

- **Projet de chemin (ER n°28) inscrit dans la Combe**

Un habitant n'est pas d'accord avec le tracé de cet emplacement réservé.

Cet emplacement réservé préexistait et n'est pas modifié par la présente procédure de modification n°4 du PLU.

Ce point pourra être traité dans le cadre de la révision du PLU, en concertation avec les riverains. Ce projet devra notamment tenir compte de la topographie exacte des lieux.

- **Transformation de l'ER n°51 en servitude de passage et ajustement de son tracé**

Une personne demande la transformation de l'ER n°51 en servitude de passage et l'ajustement de son tracé.

L'ER n°51, destiné à la création d'un mail mode doux x entre la place de la République et la rue des Cottages, et réservé aux bus scolaires pour le tronçon en direction de la rue Jean Jaurès, a vocation à devenir public. Une servitude de passage sur terrain privé ne serait pas conforme à son usage à terme (responsabilité) ni suffisante pour la commune maître d'ouvrage des aménagements futurs (travaux, éclairage public, etc.).

La légère adaptation du tracé de cet ER, consistant à arrondir un virage, peut être envisagée favorablement afin de faciliter la circulation.

- **Emplacement réservé n°13 rue Pasteur**

Des habitants demandent la suppression de l'emplacement réservé n°13 – relatif à l'élargissement de la rue Pasteur et l'aménagement du carrefour avec la rue de l'Isère – au niveau de la copropriété Le Pasteur, du fait du trottoir déjà réalisé.

L'emplacement réservé n°13 doit être maintenu car la régularisation foncière reste à effectuer (acte notarié) concernant la copropriété Le Pasteur. De plus, cet emplacement réservé concerne également des parcelles situées du côté nord de la rue Pasteur et au carrefour de la rue de l'Isère.

- **Emplacement réservé n°15**

L'emplacement réservé n°15, relatif au maintien de l'accès au futur projet Grand'rue, est maintenu car il correspond à l'allée du Rachais, propriété privée. La commune souhaiterait acquérir cette allée et l'ouvrir au public afin de permettre une liaison avec le parking situé à l'arrière de l'immeuble le Mez'o, pour les piétons et les cycles.

- **Prolongement du cheminement piétonnier depuis la rue Pasteur vers la rue de la Plaine, à travers la propriété Murat**

Un habitant regrette que le projet d'orientation d'aménagement n°2 n'intègre pas le prolongement du cheminement « mode doux » depuis la place de la République en direction de l'établissement Don Bosco à travers la propriété Murat. Cette remarque fort judicieuse, hors de la présente modification du PLU, fait partie des négociations qui seront conduites dans le cas où une demande de permis de construire serait déposée sur cette emprise. Cette réflexion pourra s'intégrer dans le cadre de la révision du PLU.

- **Concertation**

Certaines personnes font part d'un manque de concertation, notamment par rapport au projet d'orientation d'aménagement n°2. Comme le rappelle justement le commissaire enquêteur en conclusion de son rapport d'enquête « toutes les procédures de publicité ont été respectées » et « bien qu'une démarche de concertation stricto sensu ne soit pas indispensable pour une modification », Monsieur le Maire rappelle que le projet de modification n°4 du PLU a été précisément exposé aux membres de la commission extra-municipale « aménagement de l'espace » réunissant habitants et élus du conseil municipal, le 25 septembre 2013. Par ailleurs, il précise que l'aménagement de la place de la République se fera en toute concertation.

Au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, des observations des personnes publiques associées et des remarques du public, Monsieur le Maire propose donc les modifications suivantes par rapport au projet de modification n°4 du PLU, tel qu'il a été soumis à enquête publique, afin de prendre en compte les observations formulées :

- Plan et cahier des emplacements réservés :
 - o ajustement du tracé de l'emplacement réservé n°51,
 - o suppression de l'emplacement réservé n°53,
 - o suppression de l'emplacement réservé n°54,
- Orientation d'aménagement n°2 :
 - o suppression du tracé du cheminement correspondant à l'emplacement réservé n°53 reliant la place de la République à la rue Pasteur,
- Règlement graphique :
 - o ajout des alignements des constructions définis par l'orientation d'aménagement n°2 place de la République,
- Règlement :
 - o Article Ua 6 – secteur Ua c : renvoie de la règle de l'implantation des constructions au respect du zonage réglementaire.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré, **le conseil municipal décide d'approuver la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme en incluant les modifications proposées ci-dessus.**

La présente délibération et le dossier de modification n°4 du PLU sont tenus à la disposition du public. Ils sont consultables en mairie – service technique – aux jours et heures habituels d'ouverture.

La présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois, conformément à l'article R.123-25 du code de l'urbanisme.

Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département, conformément à l'article R.123-25 du code de l'urbanisme.

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du code général des collectivités territoriales, conformément aux dispositions de l'article R.123-25 du code de l'urbanisme.

La présente délibération est exécutoire à compter de sa transmission au Préfet et de l'accomplissement des mesures de publicité (la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué).

Conclusions : La présente délibération est approuvée par 20 voix pour, 2 abstentions et 3 contre.

Ont signé au registre
les membres présents.

Gières, le 23 décembre 2013.

Pour extrait conforme,
Le Maire,

Pierre VERRI