Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

ARRIVÉ LE :
14 NOV. 2024
Mairie de Crolles
(Isère)

Mairie de Crolles
Monsieur Le Maire Philippe Lorimier
1 place de la Mairie
38920 Crolles

Crolles, le 31 octobre 2024

N/Réf : HB/JFC/NM/NC/SF/2024-02482
Objet : Révision PLU Crolles

LRAR N°2C167 124 4114 7

Monsieur le Maire,

J'ai bien pris connaissance de la révision de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont l'arrêt a été délibéré en conseil municipal le 4 juillet 2024 et qui nous a été notifié le 9 août 2024.

Voici les observations de la communauté de communes au regard de ses missions et de ses compétences :

1) Logement et mixité sociale

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe, dans la partie "urbanisme de transitions, page 18, l'orientation d' « étoffer le parc d'environ 700 logements pour accueillir autour de 500 habitants supplémentaires ». Il serait utile de rappeler que ces chiffres portent sur la durée du PLU, à savoir les 10 à 15 prochaines années.

Le diagnostic met en avant que la commune de Crolles est caractérisée par une population plutôt jeune (112 personnes de moins de 30 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans en 2018). Les chiffres de l'INSEE 2020 corroborent bien ce constat (avec une part des moins de 30 ans de 33,8 % et une part des 70 ans et + de 7,7 %). Or, dans le point 3.1.2 relatif aux « différentes typologies » (page 18), le PADD cible les personnes âgées mais pas le logement des jeunes. Ce point est pourtant un élément central du PLH, sur lequel par ailleurs la communauté de communes Le Grésivaudan dispose d'une information limitée (peu d'éléments concrets, peu de projets, etc.). Le PADD parle ainsi de logements adaptés aux différents profils de ménages et notamment l'accompagnement du vieillissement et l'arrivée de nouvelles familles, mais rien sur la population jeune, qui représente un tiers des habitants. Crolles étant la commune principale du Grésivaudan, exerçant une forte polarité, il aurait été pertinent d'afficher quelques éléments pour le logement de sa population jeune.

La p.18 se conclut sur les différents produits (logement social, intermédiaire, BRS) : il aurait été utile de détailler un peu et de faire le lien avec les ménages jeunes et les ménages dits précaires.

La carte p.23 montre bien **la volonté de créer deux centralités dans la commune** : la centralité ancienne existante et une nouvelle centralité au niveau de la zone économique entre les surfaces commerciales Carrefour et Auchan. L'OAP des Sources encadre notamment le développement de cette nouvelle centralité et prévoit la réalisation de 750 logements dans ce secteur. Il en résulte une contradiction entre **l'OAP et la p.18 du PADD qui affiche 700 logements pour 500 habitants supplémentaires**. Au bilan, l'ensemble des OAP cumule une programmation de 900 logements en tout.

Enfin, avec une moyenne de 2,3 personnes par ménages, la réalisation de 900 logements conduirait à l'arrivée d'environ 2 070 nouveaux habitants si on s'en réfère à la taille moyenne des ménages actuellement observée (et non pas 500 habitants supplémentaires).

Pour rappel, le PLH prévoit sur la commune de Crolles la réalisation de 500 logements sur la durée du PLH (2024-2029), ce qui semble cohérent avec ce qui est affiché au PLU ramené au même calendrier.

2) Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)

Le rapport de présentation présente les différents axes de l'ORT (p.12), mais il ne prend pas en compte les évolutions apportées par l'avenant 2 sur leur dénomination. Il serait pertinent de les mettre à jour.

Il est regrettable que ne soient pas présentés les outils déployés dans le PLU pour assurer la mise en œuvre de l'ORT. Les actions de la commune de Crolles ne sont d'ailleurs pas mentionnées.

Par ailleurs, le PLU prévoit l'élargissement de la centralité de Crolles vers le sud de la commune en lien avec le parc Paturel. Il conviendrait de veiller à maintenir un équilibre avec le centre-bourg pour ne pas mettre à mal les actions portées dans le cadre de l'ORT et assurer une réelle redynamisation.

3) Economie

Commerces :
Le PLU questionne le bon dimensionnement des places de stationnement au niveau de la rue des sources. Il semble que certains commerces pâtissent de cette insuffisance de places.

PADD :
L'un des objectifs affichés dans le PADD est de concilier développement économique et optimisation du foncier ce qui rejoint l'une des principales préoccupations de la communauté de communes.

Il est notamment prévu d'accompagner le renforcement des filières industrielles locales et la hausse attendue des emplois : anticiper les besoins fonciers et immobiliers au sein des zones d'activités, notamment sur le Parc Technologique et veiller à une optimisation des espaces déjà aménagés, via une mutualisation des aménagements (parkings silos...) et une densification progressive des constructions lorsque cela est possible (tertiaire, commerces...)

Secteur Ambroise Croizat / Rue des Sources :
Ce secteur illustre la raréfaction du foncier économique. Tout le secteur des sources, qui avait une vocation économique, avait été classé ces dernières années en espace à vocation mixte. Cela représentait une perte de 15 ha de foncier économique.

Cette situation a conduit à du déplacement économique, avec des entreprises situées dans ce secteur qui ont dû se réinstaller ailleurs sur la commune ou le territoire du Gresivaudan, consommant du foncier initialement destiné à du développement économique.
Cela pose des soucis pour d'autres entreprises dont la cohabitation avec des habitations peut s'avérer difficile (nuisances diverses et en particulier bruit...).

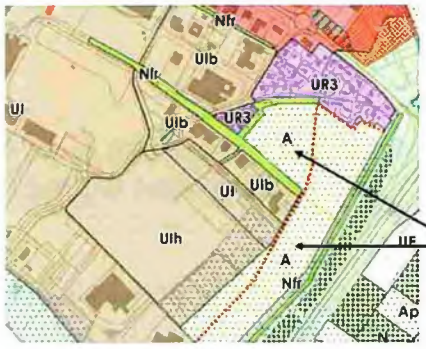
Secteur des Iles du Rafour :
Dans le cadre du protocole foncier économique établi avec l'Etablissement Publique du Schéma de Cohérence Territoriale de la grande région grenobloise, une enveloppe de foncier économique de 10,2 ha était prévue sur ce secteur (dont 4,8 ha en zone violette au PPRI Isère amont). Dans le cadre du nouveau PLU de Crolles :

- Une grande partie de ce foncier est classée en A (la partie qui se trouvait en zone violette).
- Les terrains à côté du siège sont classés en zone N.
- Une partie est classée en zone urbaine d'activité.
- Une partie est classée en zone à urbaniser à vocation d'activités dédié à accueillir la future déchetterie.

Nous saluons le fait que cette partie soit
Restée classée UA

Du projet initial de la ZAE
des Iles du Rafour, seule cette partie
pourrait être aménagée et recevoir du foncier
à vocation économique
(artisanale ou commerciale)

Secteur Pré Noir :
Une partie conséquente de la ZAE de Pré Noir a été déclassée en zone A. Il s'agit de foncier que la communauté de communes Le Grésivaudan a acheté récemment.



Ce foncier avait une vocation économique.
Il est déclassé et passe en agricole.

Sur ces 2 secteurs, depuis 2017 et le transfert des zones d'activités, la communauté de communes Le Grésivaudan a acheté 37 ha de foncier à la commune. La commune de Crolles s'était engagée à ne pas modifier le classement de ces parcelles. Je suis toutefois conscient que le changement est dû à des contraintes indépendantes de votre volonté, liées notamment aux normes environnementales, et aux contraintes de risques.

Règlement :
Pour la zone Ul :
L'implantation des constructions doit se faire à 7 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques. N'est-il pas possible de réduire cette distance ? A 5 m, voire moins.

L'implantation des constructions doit se faire à 4 m minimum des limites séparatives. Ne peut-on pas autoriser une construction sur au moins une des limites séparatives ?

Pour les secteurs Ul, Ulb et Ulh : concernant la destination, les bureaux liés à l'activité industrielle sont autorisés. Il est important d'y autoriser également les activités de type tertiaire productif, à savoir les services externalisés des industries.

Type d'industrie autorisée : ICPE sous conditions qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier. Cette classification permet-elle un classement en site Seveso? Il faudrait que la réalisation de ce type de site soit autorisée.

Pour la zone UA :
L'emprise au sol est limitée à 50%. N'est-il pas possible de la porter à 60% comme en zone Ul ?

4) Eau et assainissement :

Règlement :

- P.14 Alimentation en eau potable : pour rappel, il n'y a pas d'obligation règlementaire de se raccorder au réseau AEP.

- Dans le cadre du transfert de la compétence Eau potable et Assainissement, il convient que les emplacements réservés pour de telles infrastructures soient mises au bénéfice de à la communauté de communes Le Grésivaudan.

P.15 Eaux usées domestiques :

- Si desserte par un réseau unitaire (réseau où toutes les eaux usées et pluviales transitent par une seule et même canalisation) : les eaux usées et les eaux pluviales devront tout de même être séparées sous la partie privative. L'acceptation des eaux pluviales dans le réseau unitaire sera soumise au préalable à l'autorisation par le gestionnaire du réseau (justification de non infiltration à la parcelle à fournir, débit limité imposé ...).
- Interdiction de rejeter les eaux de vidange des piscines/ bassins de natation dans le réseau d'assainissement.

P.121 et 110 : Zones N et A (sauf AC) :

Il est nécessaire de préciser pour l'assainissement non collectif dans ces zones :
La réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en zone A (ou N) n'est possible que pour desservir un bâtiment implanté en zone U uniquement :
- Dans le cas où la mise aux normes du dispositif n'est pas techniquement possible dans le périmètre de la zone U.
- Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante pour laquelle la réalisation du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U.

OAP Quartier des Sources :

P.41 Tableau ligne Gestion de l'eau : à mettre dans enjeux moyens pour l'assainissement.
Il est nécessaire de préciser le point suivant : les dysfonctionnements du réseau d'assainissement actuel aggravés par temps de pluie ne permettent pas de recevoir les eaux usées de l'OAP à terme sans travaux de renforcement des ouvrages.
Les modalités de financement et le calendrier de déploiement de ces travaux seront à étudier entre les différentes partie concernées (communauté de communes, commune, aménageurs) au titre de leurs compétences respectives.

Un emplacement réservé sera à prévoir pour le futur renforcement du poste de refoulement du Rafour, notamment l'adjonction d'un bassin de stockage restitution, en périphérie des parcelles BA 113,114 avec une emprise d'au moins 1000 m² sur les parcelles cadastrées attenantes (BA 457 et 453).

5) Déchets :

Le projet de déchetterie est bien intégré au PLU.

6) Risques

Les annexes n'ont pas été fournies lors de la transmission du PLU pour avis. Il est rappelé que le PPRi Isère amont et le PPRN doivent être mis en annexe du PLU. Par ailleurs, la commune fait l'objet de 2 Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) correspondant aux sites Euromag et Ondeo Nalco France, sites BASOL mentionné à l'EIE p.129. Les SIS imposant des règles et un cadre normatif à la dépollution, ils doivent être annexés au PLU.

Concernant les risques naturels :
Suite aux études menées sur le torrent du Montfort, l'Etat a réalisé un porter à connaissance sur une nouvelle carte d'aléa torrentiel sur ce secteur. Ce Porter A Connaissance (PAC) du torrent de Montfort n'est pas cité à l'EIE (p.119) et ne semble pas faire l'objet d'une prise en compte au règlement graphique et écrit. Pour sa bonne prise en compte dans l'urbanisme réglementaire et l'amélioration de la connaissance du risque, il est recommandé par les services de l'Etat en Isère que les principaux éléments figurant dans les documents de risques applicables, placés en annexe d'un PLU, soient reportés dans le règlement graphique et écrit de ce PLU.
Par ailleurs, les pièces du PLU téléchargeables sur le site Internet de la commune ne comprennent pas d'annexes où pourraient figurer notamment le Plan de Prévention des Risques naturels et ce PAC pour le torrent de Montfort.

Concernant les risques technologiques :
Le PAC lié à l'établissement Seveso STMicroelectronics n'est pas cité à l'EIE (p.126) et ne semble pas annexé au PLU.

Il y a une erreur sur le classement de l'établissement Ectra p.126 (suite à l'augmentation de la capacité de stockage du site, ayant justifié une demande d'autorisation environnementale au titre de la réglementation ICPE, le site est dorénavant une ICPE soumise à autorisation (et non enregistrement), classée SEVESO seuil haut depuis l'arrêté préfectoral du 30 octobre 2023. L'augmentation de stockage entraine l'institution de servitudes d'utilité publique (relatives aux effets thermiques, et aux effets toxiques) qui doivent être annexées au PLU.

Concernant les risques sanitaires :
La commune de Crolles est située dans la zone de lutte contre les moustiques du Département de l'Isère considérant le risque d'introduction de maladies à transmission vectorielle. Ce point pourrait être précisé dans l'EIE p.139.

7) Numérisation du document d'urbanisme

J'attire votre attention sur la nécessité que ce PLU soit numérisé d'après le Plan Cadastral Informatisé (PCI vecteur) de la DGFiP et qu'il respecte le standard CNIG (version 2017 ou supérieur), afin qu'il puisse être téléversé sur le Géoportail de l'Urbanisme (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) une fois approuvé, pour opposabilité. A cette fin, le service ADS-SIG de l'EPCI peut conseiller dans cette démarche (contacts : responsable Yann NGuyen : ynguyen@le-gresivaudan.fr ; mail support : sig@le-gresivaudan.fr).

Une fois la procédure achevée, et la publication du PLU sur le Géoportail de l'Urbanisme effective, l'équipe SIG de l'EPCI sera en mesure de récupérer et intégrer ce PLU numérisé dans le SIG intercommunal.

Conclusion

J'émets un avis favorable à la procédure de révision du PLU de la commune de Crolles.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Président
Henri BAILE
Et par délégation
Le vice-Président à
l'économie, au développement
Industriel et, à la stratégie foncière

Jean-François CLAPPAZ