

ENQUÊTE PUBLIQUE N° E25000102/38

DÉCLARATION DE PROJET N° 3 VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-ISMIER (ISÈRE)

RAPPORT D'ENQUÊTE

Enquête prescrite par arrêté du maire de Saint-Ismier
du 13 mai 2025, portant sur la déclaration de projet n° 3
emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Ismier

le commissaire-enquêteur

Gilles du Chaffaut

SOMMAIRE

A- CONTEXTE

B- LE PROJET

C- LES PIÈCES DU DOSSIER

D- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

**E- ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DES RÉPONSES DU
MAÎTRE D'OUVRAGE**

CONCLUSIONS PERSONNELLES ET MOTIVÉES

ANNEXES

A- LE CONTEXTE

Dans le procès-verbal de l'enquête, joint en annexe, est décrite, sommairement, la commune de Saint-Ismier. Cette petite ville de 7.000 habitants, située à égale distance -15 km environ- de Grenoble et de Crolles, est à la fois dans l'aire d'attraction grenobloise -elle fait partie de ScoT de la grande région grenobloise-et dans celle du Grésivaudan – elle est intégrée - à la Communauté de Communes du Grésivaudan. La pression foncière y est forte. Jadis composée essentiellement de maisons individuelles sur de grandes surfaces, elle se dote depuis quelques années de logements collectifs, d'autant qu'elle doit répondre aux obligations de la loi ALUR, en ce qui concerne les logements sociaux (voir ci-après).

La commune a entamé, en 2023, une révision générale de son PLU, mais a souhaité, compte tenu des délais inhérents à cette révision, poursuivre son développement, en utilisant la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, comme elle l'a déjà fait par deux fois, au titre de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme.

B- LE PROJET

a) Objectifs du projet

La commune de Saint-Ismier souhaite développer, sur la zone dite de « Pont-Rivet », un projet de logements collectifs, comportant une part importante de logements sociaux, ainsi que des locaux commerciaux et de service, en rez-de-chaussée. Le projet se situe en zone UB du PLU, soit en zone mixte de densification et de requalification de la RD1090, qui constitue l'artère principale de la commune, qu'elle traverse, en longeant son centre-ville. La commune entend ainsi poursuivre le processus de requalification urbaine des espaces situés dans la proximité immédiate de la RD 1090, ainsi que l'objectif de diversification de l'offre de logements sur son territoire (70 logements, dont une part importante de logements sociaux, au moins 30 %). Le terrain d'assiette du projet a une superficie de 7.565m²

b) Localisation du projet

Le projet se situe au centre de la commune de Saint-Ismier, au croisement entre la route de Chambéry (ancienne route nationale, dénommée maintenant RD1090) et la route du Rivet -RD 118 appelée aussi voie en S- qui constitue l'une des voies d'accès à l'autoroute. Ce positionnement est très favorable, tant pour les futurs habitants (transports en commun empruntant la RD1090, commerces à proximité) que pour des commerces ou des services. Dans l'angle entre la RD1090 et la RD 118 se trouvent d'ailleurs la copropriété du Capitole et un bâtiment abritant des commerces et des services. Le terrain est bordé en amont par la RD 1090 et en aval par l'allée des Dauphins. Le site est en pente avec une déclivité d'environ 8 mètres entre la RD1090 et l'allée des Dauphins. Il est actuellement composé de grandes maisons individuelles, d'un bâtiment accueillant des entreprises et d'un bâtiment accueillant des ateliers municipaux.

c) Le parti d'aménagement retenu

Il est prévu de démolir les bâtiments existants et de construire trois bâtiments collectifs, en conservant la végétation existante et en la complétant. Le projet prévoit environ 70 logements, allant du T2 au T5, avec un minimum de 30 % de logements sociaux ; 400m² seront réservés en rez-de-chaussée

pour des commerces et services, qui ne devront pas concurrencer les commerces situés dans le voisinage (boulangerie par exemple). L'accès automobile se fera par deux entrées : une entrée principale sur la RD 1090 (avec un sens unique) par une contre-allée, afin de ne pas gêner le trafic sur cette voie, et une entrée secondaire par l'allée des Dauphins, sans raccordement direct à la RD 118. Des accès piétons seront aménagés, notamment dans l'espace central, ainsi que des accès piétons secondaires. Le stationnement sera réalisé majoritairement en souterrain (149 places en souterrain et 16 places non couvertes). Des places seront prévues pour répondre aux besoins des 2 roues. Les constructions s'intégreront dans la pente, afin de permettre la conservation des vues. Les toitures principales seront réalisées à deux pans, afin de s'harmoniser avec l'architecture et le contexte paysager de Saint-Ismier. Le traitement des limites du projet avec les constructions voisines se fera via des clôtures végétalisées ; les vues plongeantes sur les maisons et jardins existants seront évitées. Enfin, un espace collectif paysagé sera créé en cœur d'îlot.

d) Intérêt général du projet

L'intérêt général du projet réside essentiellement dans la réalisation de logements sociaux. En effet, la commune de Saint-Ismier relève des dispositions de la loi SRU, qui stipule qu'elle doit disposer au minimum de 25 % de logements sociaux ; or elle n'en disposait au 1^{er} janvier 2023 que de 12,3 %. Dans le cadre d'un contrat de mixité sociale, la commune s'est fixé un objectif d'un taux cible de 20 % pour la période 2023-2025.

La problématique pour la commune est de trouver des tènements permettant la production de logements sociaux ; or, le tissu déjà bâti n'offre pas de réelles possibilités et le coût foncier élevé rend difficile l'acquisition d'un grand tènement. Pour remédier à cette situation, deux dispositions du PLU permettent de rattraper ce retard :

- Le règlement de la zone UB prévoit que dans des secteurs délimités, notamment ceux proches de la RD1090, les constructions à usage d'habitation sont autorisées, à condition que 30 % au moins du programme soit affecté à des logements sociaux
- la servitude L.123-2-b du Code de l'Urbanisme : servitude pour la réalisation d'un programme de logements sociaux, sur un tènement attenant à la RD1090, dans la zone UB

Le projet répond donc aux objectifs d'offrir des logements sociaux sur la commune, de répondre aux obligations de celle-ci en matière de production de logements sociaux et de poursuivre l'implantation de logements le long de la RD 1090

Notons aussi que ce projet permettra de réduire l'amende de la commune liée à la loi SRU sur la carence de logements sociaux.

En effet, compte-tenu du potentiel fiscal par habitant (1.640,38E), le prélèvement par logement manquant est de 410,15 €, auquel s'ajoute une « sur-pénalité » de 200 %, soit une pénalité de 1.230€ par logement manquant et par an. Avec un minimum de 24 logements sociaux sur le projet du Pont-Rivet, ce dernier permettrait de réduire l'amende de 30.000€ environ par an et potentiellement d'annuler la sur-pénalité pour « bonne conduite », d'un montant d'environ 200.000 €, ce qui n'est pas négligeable.

C- LES PIÈCES DU DOSSIER

Deux documents constituent l'essentiel du dossier d'enquête :

1. Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme. Ce document contient :
 - Les généralités sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme : rappel législatif, procédure, approbation de la déclaration de projet et approbation de la mise en compatibilité du PLU, caractère exécutoire, contenu du dossier de mise en compatibilité (à savoir le règlement de la zone concernée par le projet) , mention des textes régissant l'enquête publique (au titre du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement).

- Le contexte et la présentation du projet : contexte et enjeux, caractéristiques générales du projet : notice descriptive (état initial du terrain et de ses abords, parti retenu pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages)
- Analyse de la compatibilité du projet avec le PLU de Saint-Ismier : analyse des deux modifications prévues au règlement dans sa partie UB
- Analyse de la compatibilité du projet sur son environnement : consommation d'espace, milieux naturels, ressource en eau, ressources naturelles, paysage, risques, incidences cumulées et synthèse des mesures en faveur de l'environnement, articulation du projet avec les documents supra-communaux, compatibilité avec le ScoT de la Grande Région Urbaine de Grenoble
- Annexes : photographies permettant de situer le terrain, plan des différents étages du projet de construction, avis rendu par la MRAe

Ce document est très complet. Il montre notamment comment le projet s'intégrera bien dans le tissu urbain de Saint-Ismier, sous tous ses aspects (insertion, impacts, consommation d'espace, etc.)

2. Notice explicative du projet présentant un intérêt général : ce document reprend des éléments du document ci-dessus (présentation du projet et du site, photos, notice descriptive) et fournit surtout une justification de l'intérêt général du projet. Rappelons que c'est l'intérêt général du projet, qui justifie la mise en compatibilité du PLU qu'il nécessite. Sont ainsi exposés le déficit de la commune en logements sociaux, les dispositions du PLH du Grésivaudan en faveur du développement de logements collectifs à dominante sociale, les deux outils du PLU de Saint-Ismier pour pallier son déficit de logements sociaux, et la volonté de mixité sociale dans tout projet collectif, malgré les difficultés sur la commune (coût très élevé du foncier, absence de grands tènements disponibles pour de telles opérations)

Ce document explicite bien le manque de logements sociaux sur la commune et les objectifs à atteindre en production, en distinguant bien les PLAI minimum et les PLS maximum à atteindre

D-DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions : publications légales dans deux journaux, affichage de l'avis d'enquête en mairie et sur le site, accueil de qualité.

Très peu d'affluence constatée dans les trois permanences cependant (deux visites en tout) : le projet est en effet très localisé et ne concerne donc que très peu les habitants de la commune. En dehors des observations très pertinentes d'une habitante, les seules contributions l'ont été de la part de deux habitants du 3 allée des Dauphins, un bâtiment mixte de logements et de services, qui jouxte le projet. Ces deux courriers donnent lieu à la majorité des questions posées au maître d'ouvrage

E-ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DES RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Par courrier en date du 18/07/2025, le maire de Saint-Ismier a fourni un mémoire en réponse aux questions posées dans le procès-verbal de l'enquête, remis en mairie le 07/07/2025.

Question 1 : comment la commune compte intégrer les remarques formulées par les Personnes Publiques Associées ?

Réponse de la commune : le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, tenue le 19/05/2025 répond aux remarques formulées par la Direction Départementale des Territoires, seule PPA présente à cette réunion (Nota : les autres PPA n'ont pas fourni d'avis ou ont seulement pris acte du projet). La présence de deux places d'autopartage est confirmée dans le projet ; les demandes d'adaptation de la déclaration de projet avec le permis de construire ont été intégrées au dossier avant le démarrage de l'enquête publique (modification des dispositions de l'article UB 7 relatives aux limites séparatives).

Avis du CE : réponse satisfaisante. Le projet a tenu compte des observations émises pendant la phase précédant l'enquête publique

Question 2 : comment le projet prendra en compte les remarques concernant les stationnements ?

Réponse de la commune : le permis de construire prévoit des places de stationnement en sous-sol des bâtiments et en extérieur pour un total de 160 places, alors que les dispositions du PLU aboutissent à 148 places. Par ailleurs, des places de stationnements publics existent à proximité du projet (allée des dauphins, complexe sportif régis Bériot, parking sur la RD 1090, sous l'école des Vignes). De plus, l'accès se fera à sens unique au nord du site, avec entrée et sortie aux angles nord-ouest et nord-est ; enfin, une rampe d'accès est prévue sur l'allée des Dauphins. Cette bonne gestion des accès au projet permettra de répondre à la fréquentation du carrefour pendant les heures d'affluence

Avis du CE : réponse satisfaisante, la commune allant au-delà de ses obligations réglementaires en la matière.

Question 3 : pourquoi ne pas avoir organisé, en amont de l'enquête publique, avec les riverains une réunion sur place, pour expliquer le projet et répondre aux interrogations qu'il pouvait susciter ?

Réponse de la commune : la procédure de concertation préalable n'est pas prévue par le Code de l'Urbanisme dans le cas de cette procédure. Mais des temps d'échange ont été menés en amont. C'est ainsi que, lors des 5 réunions de quartier organisées par la commune en 2024, la population a été informée de plusieurs projets de construction de logements collectifs, notamment de celui faisant l'objet de cette enquête publique. Enfin lors de la commission d'urbanisme du 15/02/2022, un rendez-vous a été organisé avec M Maeyhieux et Mme Prezel habitant un appartement situé allée des dauphins (qui ont fourni une observation de conséquence pendant l'enquête) afin d'échanger sur les futurs aménagements de la zone dite de Pont Rivet, le projet porté par la société EDIFIM n'étant toutefois pas encore travaillé

Avis du CE : certes la phase de concertation préalable n'est pas obligatoire dans le cadre de cette procédure, mais elle n'est pas interdite ! Les habitants venant aux réunions de quartier n'étaient pas forcément concernés par le projet et le rendez-vous avec deux riverains, il y a plus de trois ans, est antérieur à la mise au point du projet par la société EDIFIM. Je maintiens donc qu'une réunion préalable aurait été bénéfique (voir mes conclusions)

Question 4 : pouvez-vous justifier davantage l'intérêt général du projet, au regard des difficultés qu'il risque d'entraîner pour le voisinage ?

Réponse de la commune : la commune a approuvé le Plan Local de l'Habitat (PLH) du Grésivaudan, qui fixe des objectifs en matière de production de logements. Le projet se situe en outre dans une

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP de la RD 1090, qui prévoit la mise en valeur de la traversée urbaine de Saint-Ismier et la redynamisation du tissu commercial autour de cet axe routier. Enfin, la commune s'est engagée dans la production de logements sociaux, par la signature d'un du Contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025. de plus une servitude de mixité sociale impose sur ce secteur un minimum de 30 % de logements sociaux-PLAI et PLUS- dans tout programme de logements. Le projet respecte donc le PLU et les obligations SRU de la commune, tout en veillant à l'intégration paysagère du projet. Concernant la hauteur des constructions, il ne s'agit pas de faire un étage supplémentaire, mais de permettre la construction de toitures à deux pans,, afin que le projet s'harmonise mieux avec l'architecture et le contexte paysager de la commune. Enfin, le projet contribuera à dynamiser le tissu économique sur la RD1090, en créant des locaux commerciaux ou de service en rez-de-chaussée. L'intérêt général du projet est donc justifié au vu des objectifs sociaux et des enjeux urbanistiques de la commune

Avis du CE : avis favorable, au vu notamment de cette réponse très complète

Question 5 : les modifications au règlement du PLU proposées dans le projet respectent-elles le Code de l'Urbanisme ?

Réponse de la commune : la procédure de déclaration de projet est justement destinée à adapter un document d'urbanisme à une opération d'aménagement, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant, ce qui est le cas en l'espèce (cf. réponse précédente)

Avis du CE : avis conforme ; l'intérêt général est ici pleinement justifié

Question 6 : comment la commune va traiter les nuisances liées au chantier, afin de les minimiser au maximum ?

Réponse de la commune : les travaux seront autorisés, du lundi au vendredi de 7h00 à 19h30, hormis les week-end et jours fériés. Une charte du travail propre sera mise en place pour limiter la collecte et la gestion des déchets, et les nuisances causées aux riverains (bruit, poussières clôtures, abords)

Avis du CE : les mesures envisagées répondent au questionnement des riverains ; il appartiendra à la commune, au maître d'œuvre, voire à l'inspection du travail de les faire respecter, sachant qu'une « nuisance zéro » ne peut être envisagée, dans ce type de chantier urbain.

Question 7 : comment protégerez vous l'immeuble du 3 allée des Dauphins des éventuels désordres liés aux terrassements pour la réalisation de parkings en sous-sol dans la partie 3 du projet ?

Réponse de la commune : le maître d'œuvre sera vigilant sur les terrassements liés au chantier par rapport à la proximité des bâtiments alentours et notamment de l'immeuble du 3 allée des Dauphins. Un bureau d'étude et un géotechnicien étudieront toute fragilité éventuelle avec ces bâtiments. Des fondations bien dimensionnées et des terrassements adéquats seront mis en œuvre, avec éventuellement des berlinoises pour limiter l'emprise des terrassements. Avant le démarrage du chantier, un constat d'huissier ou un référé préventif sera effectué.

Avis du CE : pris acte de ces mesures, nécessaires pour mener à bien un chantier urbain de cette importance.

Question 8 : comment gérerez-vous les problèmes de stationnement liés au nombre de véhicules supplémentaires générés par le projet, en particulier pour l'immeuble du 3 allée des Dauphins ?

Réponse de la commune : le projet prévoit un nombre de stationnement correspondant aux règlements, mais on ne peut nier qu'un flux de véhicules plus important sera généré par le projet, alors que le stationnement constitue une problématique importante sur la commune ; l'immeuble du 3 allée des Dauphins possède un parking destiné à sa clientèle mais devra peut-être prendre des mesures pour éviter tout débordement extérieur (pose d'une barrière ?). En tout état de cause, la commune restera attentive sur des éventuels désagréments dans ce domaine, afin d'envisager éventuellement, avec les riverains, des mesures adéquates.

Avis du CE : dont acte.

La commune a donc répondu à l'intégralité des questions posées dans le procès-verbal de l'enquête, et de façon assez approfondie

CONCLUSIONS PERSONNELLES ET MOTIVÉES

L'enquête porte sur une déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du PLU, et ce afin de permettre la construction de logements, dont des logements sociaux, sur un tènement bien situé en centre-ville, opération portée par la société EDIFIM. Pour ce faire, deux modifications au règlement de la zone UB du PLU sont nécessaires, portant l'un sur la hauteur des constructions, l'autre, sur l'implantation de ces constructions par rapport aux limites séparatives, à l'intérieur du projet.

Sur la forme : la procédure retenue est conforme aux textes (elle a d'ailleurs été déjà utilisée à deux reprises par la commune) : elle permet à la commune, à condition de ne pas modifier l'équilibre général du PLU, de poursuivre son développement. Certes, la révision du PLU de Saint-Ismier a été lancée, mais la procédure risque d'être longue, surtout si elle est confrontée à l'élaboration d'un PLUi, non encore décidée, mais toujours envisageable.

Le dossier explicatif est très clair

Sur l'enquête : elle s'est déroulée dans d'excellentes conditions formelles, mais a suscité peu d'intérêt, au vu des très rares visites du public pendant mes permanences et des seules trois observations recueillies, les deux principales émanant d'habitants d'un immeuble jouxtant le projet . On peut cependant regretter qu'une réunion publique n'ait pas été organisée, avant le démarrage de l'enquête, par la commune, à destination des riverains, afin de mieux expliquer le projet immobilier et de répondre aux interrogations éventuelles (gênes pendant les travaux, stationnement, vues ...)

Sur le fond :

L'intérêt général du projet, qui conditionne la modification du PLU, se montre à divers titres :

- Le projet répond aux objectifs du PLU et de l'OAP du secteur, à savoir densifier ce secteur clé du centre-ville, le long de la RD 1090
- Le projet répond aux objectifs du PLH et aux obligations de la commune de réduire son déficit en logements, sociaux, alors que les tènements disponibles de qualité sont rares sur le territoire
- Le projet offrira aux futurs habitants un cadre de vie agréable : situation au centre de la commune, proximité des commerces, accès aux transports publics empruntant la RD 1090, maintien d'un espace paysager de qualité, maintien des vues, grâce à la déclivité du terrain notamment.

Enfin deux points sont à souligner :

- La commune a fourni des réponses pertinentes et complètes aux questions posées au cours de l'enquête, tant par les PPA que par les habitants et que j'ai relayées, en y adhérant.
- le projet a suscité très peu d'observations négatives, en provenance exclusivement de certains habitants du 3 allée des dauphins, les PPA se sont très peu exprimé, à l'exception de la DDT, lors de la réunion de synthèse, et la MRAe a estimé que le projet ne portait pas atteinte à l'environnement.

EN CONSÉQUENCE, J'ÉMETS UN AVIS FAVORABLE SANS RÉSERVE À LA DÉCLARATION DE PROJET N° 3 VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-ISMIER,

AVEC LA RECOMMANDATION SUIVANTE :

ORGANISER DANS LES MEILLEURS DÉLAIS ET EN TOUT ÉTAT DE CAUSE, AVANT LE DÉMARRAGE DU CHANTIER DU PROJET, UNE RÉUNION AVEC LES RIVERAINS ET EN PRÉSENCE DU PROMOTEUR EDIFIM, AFIN DE DÉTAILLER LE PROJET AINSI QUE LES MESURES DE PROTECTION DES IMMEUBLES SITUÉS À PROXIMITÉ, ET NOTAMMENT DE L'IMMEUBLE SITUÉ 3 ALLÉE DES DAUPHINS.

À Grenoble, le 24 juillet 2025

Le commissaire-enquêteur

Gilles du Chaffaut

ANNEXES

1- PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

2- OBSERVATIONS DE M ET MME MAEYHIEUX

3 -MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNE

EP N° E 25000102/38

ENQUÊTE PUBLIQUE N° E 25000102/38

DÉCLARATION DE PROJET NUMÉRO 3 VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-ISMIER (ISÈRE)

PROCÈS-VERBAL DE L'ENQUÊTE

Enquête prescrite par arrêté du maire de Saint-Ismier
du 13 mai 2025, portant sur la déclaration de projet n° 3
emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Ismier

Grenoble, le 7 juillet 2025

le commissaire-enquêteur

Gilles du Chaffaut

SOMMAIRE

A. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

B. PRÉSENTATION SUCCINCTE DE LA COMMUNE

C. DESCRIPTION RAPIDE DU PROJET

D. COMPOSITION ET ANALYSE DU DOSSIER

E. CONCERTATION SUR LE PROJET

F. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

G. OBSERVATIONS ET AVIS

A. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Les principales dispositions régissant cette enquête sont les suivantes :

- Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.153-15 (enquête publique) et les articles L.132-7 et L.132-9 (réunion d'examen conjoint)
- Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint-Ismier, approuvé le 4 juillet 2012
- Modifications n° 1, 2 et 3 du PLU de Saint-Ismier
- Déclarations de projet n° 1 et 2
- Arrêté du maire de Saint-Ismier, en date du 13 mai 2025, prescrivant une enquête publique sur la déclaration de projet n° 3, emportant la mise en compatibilité du PLU de Saint-Ismier
- Décision du Tribunal Administratif de Grenoble, en date du 6 mai 2025, désignant Monsieur Gilles du Chaffaut, commissaire-enquêteur, pour mener l'enquête publique

B. PRÉSENTATION SUCCINCTE DE LA COMMUNE

Saint-Ismier, ville de 7.000 habitants environ, est située à une douzaine de km au nord-est de Grenoble et à une quinzaine de Crolles, en rive droite de l'Isère, adossée au massif de la Chartreuse. Elle est bordée au sud par l'Isère, l'autoroute A41 et la RD 1091. Saint-Ismier est une commune urbaine attractive, en expansion démographique du fait de sa proximité à la fois avec l'agglomération grenobloise et la commune de Crolles, dotée de nombreux emplois. C'est une commune assez résidentielle, qui ne répond pas actuellement aux dispositions législatives et réglementaires concernant le pourcentage minimum de logements sociaux qu'elle doit accueillir sur son territoire. Saint-Ismier fait partie de la Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan ; elle a conservé la compétence urbanisme.

Le maire de Saint-Ismier est monsieur Henri Baile ; il est également Président de la Communauté de Communes.

C- DESCRIPTION RAPIDE DU PROJET

La commune de Saint -Ismier souhaite développer sur la zone dite de « Pont-Rivet », un projet de 70 logements collectifs, comportant une part importante de logements sociaux , ainsi que des commerces et des services en rez-de-chaussée. Le projet se situe en zone UB du PLU, en zone mixte de densification et requalification de la RD 1090, qui constitue l'« épine dorsale » de la commune, en conformité avec le PADD du PLU, au centre de la commune, au niveau du croisement entre la RD 1090 et de la route du Rivet.

Afin de permettre la réalisation du projet, la règle de hauteur de la zone UB doit être modifiée, pour tenir compte de la hauteur à l'égout et non au faitage (Article UB.10 du règlement).

Au cours de l'instruction du permis de construire du projet, déposé avant l'ouverture de l'enquête, il est apparu que la règle concernant l'article UB.7 du règlement (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) devait être également modifié pour permettre la réalisation du projet

Ces deux modifications figurent donc dans le dossier d'enquête.

D. COMPOSITION ET ANALYSE DU DOSSIER

Le dossier se compose des éléments suivants :

1. Notice explicative (avril 2025-18 pages) : après un préambule expliquant notamment les objectifs motivant la mise en compatibilité du PLU, la notice présente la localisation du projet (plan de situation, photos des environs du site), et décrit le projet (état initial du terrain, partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages (plans parcellaires, plans en trois dimensions). Enfin, la justification de l'intérêt général du projet est décrite, au regard notamment du déficit actuel de logements sociaux.

Document succinct, mais très clair.

2. Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (décembre 2024 -27 pages) :
 - Chapitre 1 : généralités sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme : rappel législatif et procédure
 - Chapitre 2 : contexte et présentation du projet : notice descriptive assez complète (composition du projet, organisation et aménagement des accès au projet (avec plans)
 - Chapitre 3 : compatibilité du projet avec le PLU : cette compatibilité nécessite de modifier l'article UB-10 du règlement du PLU, concernant la hauteur maximale des constructions
 - Chapitre 4 : analyse de la compatibilité du projet sur son environnement : consommation d'espace, milieux naturels, ressource en eau, ressources naturelles, paysage, risques, mesures en faveur de l'environnement, documents supra-communaux, ScoT.

Trois annexes sont jointes :

- Photographies permettant de situer le terrain,
- Plan des différents étages du projet de construction
- Avis rendu le, 4 mars 2025 par la MRAe, dans le cadre d'un examen au cas par cas : « le projet n'a pas d'incidence notable sur l'environnement et la santé humaine ».

Le document est complet et très clair.

Les documents principaux suivants complètent le dossier :

- Avis de publication dans deux journaux locaux, avant le démarrage de l'enquête publique. Ont été ajoutées les deux publications faites pendant le déroulement de l'enquête
- Constat d'affichage (avec photos), en date du 20/05/2025
- Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 19/05/2025
- Avis de la DDT Isère déposé ce même jour, et contributions de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Isère et de la commune de Montbonnot-Saint-Martin

Le dossier soumis à enquête publique apparaît complet et très compréhensible

E. CONCERTATION SUR LE PROJET

La procédure pour, ce type, d'enquête n'appelle pas de réunion publique préalable, ou en cours de l'enquête, conformément à l'article L.103-5 du Code de l'Urbanisme. Cependant, le promoteur EDIFIM, depuis le lancement des premières études en 2021, a eu de fréquents contacts avec les propriétaires privés concernés ainsi qu'avec la commune (achat des parcelles, schéma général d'implantation, logements sociaux notamment).

F. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est déroulée du lundi 2 juin 17h00 au mardi 1^{er} juillet 17h00

Préalablement, je me suis rendu en mairie pour la mise au point du dossier, le paraphe de ses pièces et la visite des lieux.

Première permanence (lundi 2 juin 15h00- 17h00) :

Une seule visite : celle d'un couple, habitant avec deux jeunes enfants dans l'immeuble multifonctions, 3 allée des Dauphins, contigu donc au projet. Ils ont fait part d'inquiétudes diverses par rapport au projet : nuisances pendant les travaux (bruit, poussières, risque de déstabiliser leur bâtiment), perte de vue, trafic important généré par l'entrée des véhicules rue des Dauphins, vues sur leur appartement, etc.

Deuxième permanence : mercredi 18 juin 10h00- 12h00 : aucune visite au cours de cette permanence

Troisième permanence : mardi 1^{er} juillet 15h00- 17h00 : aucune visite au cours de cette permanence

Le 1er juillet à 17h 05, j'ai clôturé l'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions : accueil du public dans une salle très accessible au rez-de-chaussée, implication forte tout au long de l'enquête de Madame Anaïs Beaujean.

Dans le courant de l'enquête, j'ai pris rendez-vous avec la Société EDIFIM à Grenoble, afin de mieux appréhender le projet, sa genèse, ses particularités, etc.

G. OBSERVATIONS ET AVIS

- a) **Avis de la Mrae** : par avis conforme délibéré le 4 mars 202, la MRAe a conclu que la mise en compatibilité n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Ismier « 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.
- b) **Observations des PPA** (Personnes Publiques Associées) : 19 PPA ont été consultées par courrier du 17/04/2025 et invitées à participer à une réunion d'examen conjoint organisée par la commune le 19/05/2025. Seule la Direction Départementale des Territoires (DDT) a été présente à cette réunion et a formulé les observations suivantes, en séance et par courrier :
 - Le projet est compatible avec plusieurs objectifs du PADD, ainsi qu'avec l'OAP RD1090 (densification le long de cet axe, avec maintien de la vue sur les massifs)
 - Confirmation donnée par la commune de la présence, dans le projet, de deux places d'auto-partage
 - Confirmation par la commune que des précisions sont données dans le permis de construire sur la typologie des logements sociaux prévus dans le projet
 - Observations, dans le cadre de l'instruction du permis de construire, sur les deux changements du règlement de la zone UB (articles UB.10 et UB.7) prévus dans le projet : mieux préciser l'emprise de la partie aval impactée par le projet ; tenir compte des règles de distance entre les limites séparatives entre les deux tènements du projet (distance minimale de 5 mètres et $L > H/2$) et intégrer cette nouvelle règle dans la déclaration de projet.

Question 1 : comment la commune compte-t-elle intégrer ces remarques dans le projet ?

Parmi les autres PPA sollicitées, seule la CCI de l'Isère a indiqué par courrier n'avoir aucune observation à formuler.

c) Observations du public :

trois observations ont été formulées, adressés en mairie :

1- observations de Madame Bacuvier (courriel du 10/06/2025) : risque de voitures supplémentaires en stationnement , les box fermés se transformant souvent en atelier ou débarras ; veiller à orienter les ouvertures du projet vers le sud, afin d'échapper au bruit du carrefour et à la pollution automobile. Cependant , le projet répond aux besoins en logements sociaux pour la commune , conformément au PLH de la Communauté de Communes.

Question 2 : comment le projet prendra en compte ces deux remarques ?

2- observations de M et Mme Maeyieux (courrier du 25/06/2025) : par un courrier de 14 pages, sont exprimées diverses observations , résumées ainsi :

- le couple, installé à Saint -Ismier en 2019, 3 allée des dauphins, pensait y trouver un bon compromis entre la ville et la campagne ; il regrette qu'il n'y ait pas eu ,sur place, une rencontre pour expliquer le projet et pour évaluer les conséquences du projet sur la qualité de vie des Ismériens et notamment celle du voisinage immédiat ? Il pense qu'il ya eu au départ un projet de permis de construire, puis une modification du PLU, afin de permettre la réalisation du projet

Le courrier s'articule autour de deux remarques principales : a) l'intérêt général du projet : il est jugé pas très explicité dans la notice explicative. Pourquoi ne pas déposer un projet respectant les règles du PLU ? Parce qu'il fallait assurer d'abord la rentabilité du projet ...Il n' ya donc pas d'intérêt général, mais un intérêt privé dans ce projet.

b) mise en compatibilité du PLU : deux modifications sont nécessaires, l'une concernant la hauteur des batiments (article UB 10 du règlement), l'autre concernant les limites séparatives (article UB 7 du règlement), qui ne concerne que les parcelles concernées par le projet.Or, cette procédure d'exception doit respecter les règles générales du PLU. Pour les hauteurs, il s'agit de « ne pas dépasser la hauteur de la construction contiguë existante , calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant » ; pour les règles de retrait , la dérogation est possible »sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant « . En résumé, les deux signataires affirment : « le PLU devient compatible avec le projet, mais incompatible avec la loi ».

Cette contribution conduit à poser les questions suivantes :

Question 3: pourquoi ne pas avoir organisé , en amont de l'enquête publique avec les riverains, une réunion sur place, pour expliquer le projet et répondre aux interrogations qu'il pouvait susciter ?

Question 4 : pouvez vous justifier davantage l'intérêt général du projet, au regard des difficultés qu'il risque d'entraîner pour le voisinage ?

Question 5:les modifications au règlement du PLU proposées dans le projet respectent-elles le Code de l'Urbanisme et donc la loi ?

Observations de M Pages (courriel du 30/06/2025) :M Pages est propriétaire depuis 25 ans au 3 allée des dauphins , à proximité immédiate du projet 3 de l'opération projetée . Ses remarques portent sur trois points : les nuisances liées au chantier, l'impact du projet sur la structure même de son bâtiment , du fait de la création de garages souterrains dans le cadre du projet, et l'impact du nouveau flux de véhicules générés par le projet , notamment en matière de stationnement, pour lui, ses patients et ceux de ses voisins (deux médecins) .

Cette contribution conduit à poser les questions suivantes :

Question 6 : comment allez vous traiter les nuisances liées au chantier , afin de les minimiser au maximum ?

Question 7:comment protégez vous l'immeuble du 3 allée des dauphins des éventuels désordres liés aux terrassements pour la réalisation de parkings en sous-sol dans la partie 3 du projet ?

Question 8 : comment gérez -vous les problèmes de stationnement liés au nombre de véhicules supplémentaires générés par le projet , en particulier pour l'immeuble du 3 allée des dauphins ?

Le commissaire-enquêteur

Gilles du Chaffaut

Madame et Monsieur MAEYHIEUX Sylvain et leurs enfants

3 allées des Dauphins

38330 SAINT-ISMIER

sylvain.maeyhieux@gmail.com

Mairie de Saint-Ismier
A l'attention de M. Gilles DU
CHAFFAUT
Commissaire enquêteur
Le Clos Faure
38330 SAINT-ISMIER

Saint-Ismier le 25 juin 2025

Objet : Observations, remarques et interrogations : enquête publique sur le territoire de la commune de Saint-Ismier concernant la déclaration de projet n°3 avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous vous écrivons suite à la découverte de l'organisation d'une enquête publique pour :
« *la déclaration de projet numéro 3 avec mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de la Commune de Saint-Ismier* ».

Après recherches sur le site internet de la Commune, nous découvrons - non sans stupeur- que le projet déclaré est (visiblement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble) la construction future de trois bâtiments à usage d'habitation pour « environ » 70 logements créés et développant également 400 m2 de surface de plancher pour l'installation de commerces en rez-de-chaussée.

Avant de vous faire part de nos remarques, observations et questionnements, la moindre des choses est de nous présenter.

Nous sommes un jeune couple ayant quitté Grenoble et sa densification à outrance pour venir nous installer à Saint-Ismier, pensant avoir trouvé un bon compromis entre ville et campagne, pour construire notre famille.

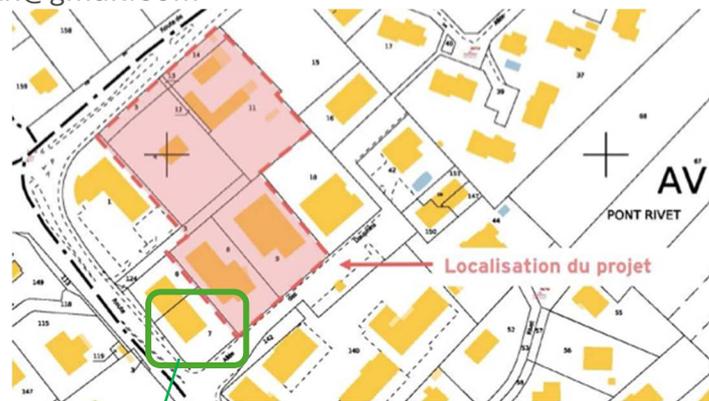
Bref, nous pensions avoir trouvé le cadre de vie idéal en faisant l'acquisition de notre appartement en 2019 au 3 allée des Dauphins.

Madame et Monsieur MAEYHIEUX Sylvain et leurs enfants

3 allées des Dauphins

38330 SAINT-ISMIER

sylvain.maeyhieux@gmail.com



3 allée des Dauphins

Notre foyer est ici

Si nous pouvons parfaitement comprendre que chacun a le droit d'avoir un logement – comme nous avons parfaitement conscience que les parcelles voisines de notre immeuble sont constructibles et qu'à terme des habitations puissent être édifiées - en revanche, nous sommes très surpris d'une manière générale que la Commune – ou les autres acteurs intervenants, ne serait-ce que pour donner leur avis - semblent, à la lecture de la note de présentation jointe au dossier, uniquement focalisés pour l'avenir, sur l'aspect quantitatif du projet et le nombre de logements maximum pouvant être réalisés sur le ténement concerné.

Nous constatons que les conséquences sur la qualité de vie des Ismériens n'est pas pris en compte et notamment celle du voisinage immédiat.

Sans doute sommes-nous quelque peu, «naïfs» mais nous pensons que dans le cadre d'une enquête publique, une rencontre sur place pour échanger avec les habitants et peut être même pour nous rassurer allait être proposée.

Nous ne doutons pas, Monsieur le Commissaire enquêteur, que pour accomplir votre lourde tâche vous-vous êtes au moins une fois rendu sur place (très certainement avec des représentants de la Commune) mais nous regrettons que ceux qui sont directement impactés ne bénéficient pas du même traitement pour qu'à minima, ils puissent imaginer la réalité du projet et les conséquences de ce dernier sur leurs vies quotidiennes (travaux avec des conséquences sonores importants, flux de voitures, conséquences visuelles sur notre bien avec des notamment des vues plongeantes sur des chambres d'enfants).

Rien de tout cela et c'est triste.

Madame et Monsieur MAEYHIEUX Sylvain et leurs enfants

3 allées des Dauphins

38330 SAINT-ISMIER

sylvain.maeyhieux@gmail.com

D'autant que si nous ne sommes pas juristes, nous comprenons après recherches (mais sans doute nous trompons nous), qu'un permis de construire sur le ténement concerné fut déjà déposé à l'instruction et que ne respectant pas les règles actuelles, il fut alors décidé par la collectivité, non pas de refuser le projet mais de changer les règles pour que celui-ci puisse être accepté en l'état.

Si à la lecture de ce propos l'une des réponses possibles est que la Commune de Saint-Ismier utilise les outils juridiques mis à sa disposition par le législateur (notamment la présente procédure) et donc en toute légalité, il n'en demeure pas moins que le choix précité de ne pas refuser le permis de construire au regard des règles actuelles mais de les modifier pour l'avaliser ou encore le choix de cette procédure particulière et plus rapide ainsi que la manière dont elle se déroule, relèvent de la seule responsabilité de la Commune de Saint-Ismier et de ses élus.

Quoi qu'il en soit, d'ores-et-déjà très déçus par le manque total de considération dont la Commune de Saint-Ismier a su faire preuve à l'égard de ses administrés dans le cadre de cette procédure, ne cachons pas que nous sommes très sérieusement en train de réfléchir à notre avenir : les raisons initiales pour lesquelles nous avons souhaité nous y installer ne sont visiblement plus d'actualité.

Encore une fois, nous ne sommes pas juristes et c'est en ce sens que nous avons été accompagné dans l'analyse, la compréhension et les enjeux de cette enquête publique. Vous trouverez ainsi, toutes les observations et questionnements résultant de l'analyse de la lecture du dossier.

A la lecture de la notice descriptive présentant l'objet de la présente enquête publique (page 2) cette procédure est notamment initiée sur le fondement des articles L.300-6, L.153-54 et 153-15 du code de l'urbanisme.

Comme rappelé dans la susdite notice, l'article L 153-54 du Code de l'Urbanisme précise qu'une opération faisant l'objet d'une déclaration de projet qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un Plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si notamment :

- L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur **l'intérêt général** de l'opération et sur **la mise en compatibilité du plan** qui en est la conséquence. L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement (...) ».

Il en résulte que l'enquête publique et donc votre mission porte d'une part, sur l'intérêt général de l'opération et d'autre part, sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Nous articulerons donc successivement nos idées selon ces deux exigences cumulatives, imposées par les textes.

Madame et Monsieur MAEYHIEUX Sylvain et leurs enfants

3 allées des Dauphins

38330 SAINT-ISMIER

sylvain.maeyhieux@gmail.com

I- SUR L'INTERET GENERAL DE L'OPERATION

D'une part, s'agissant de l'opération, il ressort de la notice descriptive et comme ci avant rappelé que le projet de construction - dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble) - a pour objet l'édification de trois futurs bâtiments à usage d'habitation, « environ » 70 logements créés et développant également 400 m² de surface de plancher pour l'installation de commerces en rez-de-chaussée.

Quant au terrain d'assiette du projet, il est expliqué dans le même document que :

Le terrain est une unité foncière de 7565 m² située en entrée de ville de Saint-Ismier (parcelles section AV, n° 3, 4, « 5p - parcelle à créer à partir de la parcelle n°5 », 8, 9, 11, 12, 13 et 14). Il est bordé par la RD1090 (route de Chambéry) en partie amont, l'allée des Dauphins en partie aval et la RD118 (voie en S - route du Rivet) en partie latérale ouest.

Actuellement, l'unité foncière est composée de maisons individuelles imposantes, d'un bâtiment accueillant des entreprises et un bâtiment accueillant l'un des deux ateliers municipaux de la ville. Dans l'angle entre la RD118 et la RD1090, se trouve la copropriété du Capitole et un bâtiment hébergeant des commerces et des services.

Le site est en pente et présente une déclivité d'environ 8 mètres entre la RD1090 et l'allée des Dauphins, ce qui permet de bénéficier d'une vue sur le massif de Belledonne.

D'autre part, s'agissant de l'intérêt général de l'opération, nous relevons que dans la susdite notice, un chapitre est consacré à la modification du PLU (chapitre 3), en revanche la collectivité n'a visiblement pas jugé utile d'y consacrer du temps et encore moins un chapitre.

Aussi, pour ce faire une idée de l'intérêt général de ce projet et donc du premier objet de la présente enquête publique, il convient de jouer aux « devinettes » et de supposer.

Quoi qu'il en soit, toujours à lecture de la tentative d'«explications» de la commune de Saint-Ismier il apparaît que cette dernière « souhaite développer sur la zone dite de « Pont-Rivet » un projet de logements collectifs avec une part importante de logements sociaux ainsi que des locaux commerciaux et de services en rez-de-chaussée.

L'assiette du projet se situe en zone UB, zone mixte de densification et requalification de la RD1090.

Le PADD du PLU de Saint-Ismier en vigueur affirme, entre autres, un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle ainsi qu'un processus de requalification urbaine des espaces situés dans la proximité immédiate de la RD1090. Le projet s'inscrit également dans l'objectif de diversification de l'offre de logements sur la commune, au sein d'espaces plus denses et mixtes. »

Madame et Monsieur MAEYHIEUX Sylvain et leurs enfants

3 allées des Dauphins
38330 SAINT-ISMIER
sylvain.maeyhieux@gmail.com

Sans vouloir se substituer à la commune, nous supposons que l'intérêt général réside dans le fait que la destination des constructions projetées est de l'habitation dont des logements sociaux ou encore de l'intergénérationnel, ceci répondant visiblement à l'objectif de mixité sociale.

Certes, cela peut s'entendre et se comprendre.

Cependant, au-delà du fait que les administrés que nous sommes soient contraints de deviner ce que peut être l'intérêt général de cette opération, il s'avère que s'il s'agit bien de cela, alors nous ne pouvons que nous questionner sur l'utilité d'une telle enquête publique et surtout sur le rôle exact du Commissaire enquêteur ainsi que l'étendue de son pouvoir d'appréciation pour rendre un avis favorable ou défavorable.

En effet, si nous partons - comme précédemment indiqué - du postulat que la construction de logements sociaux permettant donc la mixité sociale (dont nous pouvons nous réjouir) est nécessairement d'intérêt général, alors l'enquête publique n'a guère d'utilité, puisqu'il s'agirait d'une procédure de pure forme consistant à enregistrer les déclarations de la collectivité à l'initiative de la procédure.

Dans ces conditions encore, le rôle du Commissaire enquêteur serait uniquement de relever que la Commune déclare dans les documents soumis à l'enquête que le projet est bien d'intérêt général pour qu'il le soit.

Bref, une automaticité excluant toutes discussions et posant dès lors la question de l'utilité de soumettre le projet à la population.

Ce n'est pas notre conception de la Démocratie locale, ni celle du législateur puisque celui-ci a décidé qu'une enquête publique devait être organisée sous peine d'irrégularité de la procédure initiée.

Aussi, pour nous, la présente enquête publique à un autre rôle, comme Monsieur le Commissaire enquêteur.

Toujours selon nous, l'appréciation de l'intérêt général d'une opération s'apprécie concrètement, au cas par cas et le seul critère de la destination des logements projetés (Logements sociaux, intergénérationnels...) est insuffisant pour dire qu'il y a bien un intérêt général.

A défaut, il s'agirait de l'automaticité ci-dessus évoquée.

Tout autre rôle en effet, car la présente procédure est une déclaration de projet ayant pour conséquence une modification de la servitude d'urbanisme qu'est le PLU en vigueur, afin de rendre un projet légal alors qu'initialement il ne l'est pas.

Madame et Monsieur MAEYHIEUX Sylvain et leurs enfants

3 allées des Dauphins
38330 SAINT-ISMIER
sylvain.maeyhieux@gmail.com

Il s'agit donc d'un acte grave puisque remettant en cause la règle commune à tous et jusqu'ici appliquée, remettant quelque part en cause et dans le domaine de l'urbanisme, le contrat social.

Ainsi, l'on sent bien que l'appréciation de l'intérêt général dépasse le seul objet déclaré de l'opération.

Autrement dit, l'intérêt général de l'opération doit justifier l'impérieuse nécessité de modifier le cadre légal applicable, de modifier les contours du principe de légalité.

Tout autre rôle encore, car nous savons d'une manière générale que l'obligation de construction de logements sociaux, de logement pour les plus âgés ou encore la mixité sociale... datent de bien avant l'opération projetée et ont déjà été pris en compte dans le précédent document d'urbanisme que la personne publique propose de encore aujourd'hui de modifier car à défaut le projet serait illégal.

Autrement dit, la première question qui se pose est celle de savoir pourquoi - alors que ces obligations sont préexistantes - l'auteur du projet ne peut proposer un projet ayant les mêmes objectifs et qui respecte les règles encore en vigueur ?

Il y a pourtant bien les mêmes obligations.

Dès lors, l'intérêt général de l'opération ayant pour conséquence la nécessité de modifier le plan de la Commune de SAINT-ISMIER ne doit pas être uniquement recherché dans sa destination déclarée ou ses objectifs apparents mais bel et bien dans son importance.

Sans qu'il soit question pour l'instant de regarder en détail les modifications que semble imposer le projet, il sera tout de même constaté qu'il s'agit notamment de modifier l'article UB10, c'est-à-dire les règles de hauteur maximale des constructions dans cette zone.

Bref, la susdite modification a pour seul objet d'autoriser le pétitionnaire à construire plus haut que ne le permet l'actuel plan local d'urbanisme.

Or, sans être « Grand clerc », on se doute bien que cette augmentation de la hauteur permet d'édifier un étage supplémentaire pour produire plus de logements.

En allant plus loin dans le raisonnement et pour rechercher l'intérêt général de l'opération imposant et justifiant de changer les dispositions du règlement écrit de la zone UB, on peut avancer que la nécessité de produire plus de logements en autorisant une construction plus élevée n'est pas la conséquence du fait qu'il s'agisse de logements sociaux, intergénérationnel ou encore dans un but de mixité sociale mais bien, pour le pétitionnaire, de rentabiliser son opération et d'en assurer l'économat.

Madame et Monsieur MAEYHIEUX Sylvain et leurs enfants

3 allées des Dauphins
38330 SAINT-ISMIER
sylvain.maeyhieux@gmail.com

Que l'on ne se méprenne pas, il ne s'agit pas ici de critiquer le fait qu'un constructeur puisse rentabiliser son opération de construction ou encore rechercher un profit.

Bien loin de là, nous comprenons parfaitement qu'il s'agit d'une entreprise commerciale, une personne morale de droit privé dont le profit est juridiquement et par nature l'objet.

En revanche, une chose est certaine, et cette remarque est une fois encore dénuée de toutes critiques mais la recherche de rentabilité pour un opérateur privé n'est pas d'intérêt général mais bel et bien un intérêt privé.

Rappelons que la lettre de l'article L 153-54 du Code de l'Urbanisme précise que l'objet de l'enquête publique est « l'intérêt général de l'opération et la mise en compatibilité **du plan qui en est la conséquence** »

Les auteurs du texte ont pris soin d'ajouter « qui en est la conséquence », c'est-à-dire, quitte à « *enfoncer des portes ouvertes* », nous comprenons que c'est l'intérêt général de l'opération qui autorise la modification du règlement.

Et pour cause, seul un intérêt supérieur peut justifier que l'on modifie la règle commune à tous, que l'on adapte le principe de légalité au projet et non l'inverse comme cela doit se faire.

Aussi, pour les auteurs du texte, les deux objets de l'enquête publique sont liés, l'un étant la conséquence de l'autre et non des items qui par définition seraient autonomes l'un par rapport à l'autre.

Tel est donc l'objet de l'enquête publique et le travail du Commissaire enquêteur : analyser et vérifier l'existence de l'intérêt général de l'opération, analyser la modification du plan opérée et établir le lien entre les deux.

Dans ses conditions, il sera constaté que l'intérêt général supposé (puisque, encore une fois, la Commune ne l'aborde pas dans sa notice de présentation de l'enquête publique) de l'opération n'est pas sa destination (types de logements, mixité...) mais bien sa rentabilité pour l'opérateur privé.

Il n'est dès lors pas proposé de changer les règles parce qu'intrinsèquement l'opération est d'intérêt général mais bien de changer les règles parce qu'à défaut, celle-ci ne serait pas rentable pour le constructeur privé qui porte financièrement le projet.

Aussi, la modification des règles proposées n'est pas la conséquence d'un intérêt général attaché à l'opération mais bien sa rentabilité, visiblement, les anciennes règles du PLU empêchant de l'atteindre.

En tout état de cause : un intérêt privé.

Madame et Monsieur MAEYHIEUX Sylvain et leurs enfants

3 allées des Dauphins

38330 SAINT-ISMIER

sylvain.maeyhieux@gmail.com

II- SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-ISMIER, CONSEQUENCE DE L'INTERET GENERAL DE L'OPERATION

A la lecture de la notice, la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de Saint-Ismier imposé par l'intérêt général attaché au projet et concernant uniquement la zone UB est la suivante : Deux modifications du règlement écrit.

La première : création d'une exception sur la règle de hauteur (Article UB 10) pour les parcelles assiettes du projet.

Ainsi, la règle de hauteur de la zone UB doit être modifiée afin de tenir compte de la hauteur à l'égout et non au faitage comme c'est actuellement le cas.

Il est ainsi créé un troisième point (dispositions particulières) à l'article UB 10 :

« 3 - Dispositions particulières

• Sur la partie aval de la RD1090 correspondant aux parcelles cadastrée AV n° 3-4-5-8-9-11-12-13- 14 , situées entre la Route départementale 1090 et l'allée des Dauphins, la hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres calculés en tous points du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du bâtiment (voir schéma ci- dessous). Il est précisé qu'au-delà de cette hauteur maximale prise à l'égout, seuls les éléments techniques de la construction sont possibles (toitures, ouvrages techniques, cheminées, superstructures)

• Sur la partie amont de la RD1090, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres calculés en tous points du terrain naturel avant travaux. • Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. • La hauteur des constructions sur les parcelles qui se situent à moins de 30 mètres de la zone UH (repérées au document graphique) sera limitée à 6 mètres.

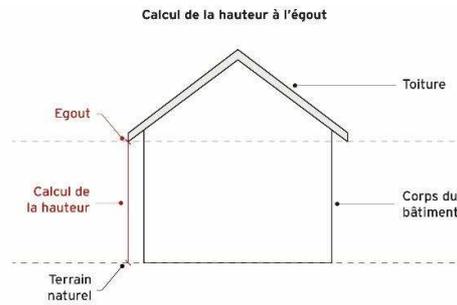
Madame et Monsieur MAEYHIEUX Sylvain et leurs enfants

3 allées des Dauphins

38330 SAINT-ISMIER

sylvain.maeyhieux@gmail.com

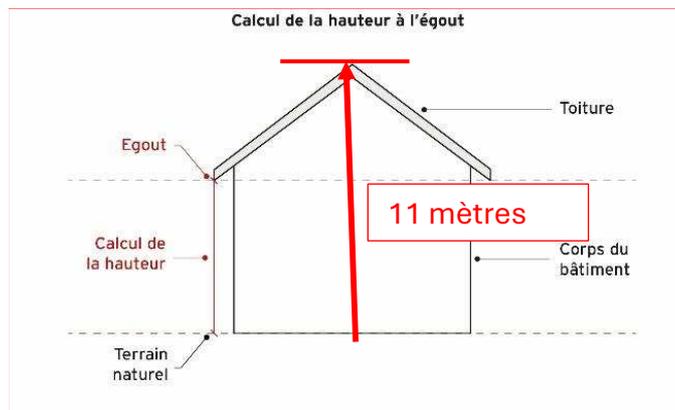
Il est ainsi proposé un schéma :



A bien comprendre finalement la modification :

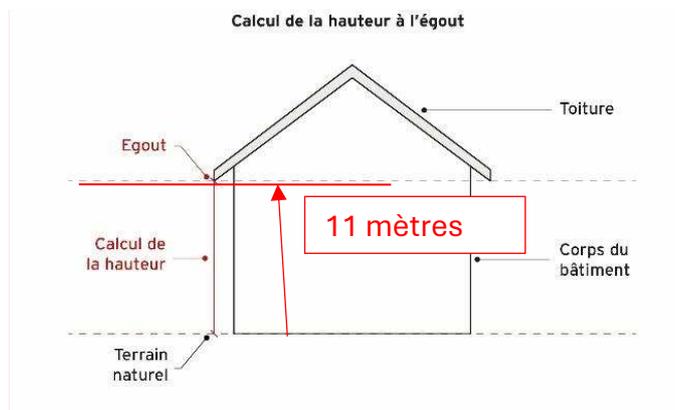
PLU ACTUEL

Limite des 11 mètres de hauteur



PLU APRES MODIFICATION

Limite des 11 mètres de hauteur (Pour les parcelles assiette du projet)



Madame et Monsieur MAEYHIEUX Sylvain et leurs enfants

3 allées des Dauphins
38330 SAINT-ISMIER
sylvain.maeyhieux@gmail.com

Ainsi, sans être spécialiste des questions d'urbanisme et de construction et encore moins de droit, nous pouvons constater que la modification des règles a pour objectif d'assouplir la règle de hauteur et permettre ainsi de construire plus haut en autorisant un étage supplémentaire uniquement pour le projet.

Avant : 11 mètres incluant le toit (faitage)
Après : 11 mètres sans le toit (égout de toit)

La seconde : création d'une exception sur la règle de distance avec les limites séparatives (Article UB 7) pour les parcelles assiettes du projet.

Rappelons qu'en zone UB et selon le PLU actuel, le principe est le respect d'une distance de 5 mètres minimum avec les limites séparatives.

S'agissant des opérations d'aménagement d'ensemble et donc lorsque l'assiette de la future construction est composée de plusieurs parcelles, le principe est que les règles de recul ne s'appliquent pas au périmètre de l'opération mais à chaque lot.

Dans le cadre de la présente déclaration de projet, la modification de l'article UB7 proposée consiste à créer une disposition particulière pour les parcelles constituant l'assiette du projet en appliquant désormais les règles de recul, non plus à la parcelle mais bien au périmètre de l'opération.

Cette exception figurant à l'article UB7-3 est ainsi rédigée

« • *Dans le cadre d'une opération d'ensemble; les règles de recul ne s'appliquent pas au périmètre de l'opération mais à chaque lot. Sauf dans le cadre de l'opération sur les parcelles cadastrées AV n° 3-4-5-8-9-11-12-13-14, situées entre la Route départementale 1090 et l'allée des Dauphins, les règles de recul s'applique à l'unité foncière. Rappel : R151-21 alinéa 3 « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées sauf si le règlement du PLU s'y oppose. »*

Ainsi, nous comprenons que la modification du PLU proposée par l'autorité communale dans le cadre de la présente enquête publique est ce que l'on peut qualifier de « règle alternative » ou « exception », c'est-à-dire une technique d'assouplissement du règlement du PLU par l'élargissement de son cadre.

Madame et Monsieur MAEYHIEUX Sylvain et leurs enfants

3 allées des Dauphins

38330 SAINT-ISMIER

sylvain.maeyhieux@gmail.com

- **La première observation** porte sur le fait que la susdite exception proposée ne concerne, pour la zone UB : que les parcelles assiettes du projet.

En effet, si après recherches nous avons pu apprendre qu'il est possible dans un document d'urbanisme d'établir des zones spéciales à l'intérieur des zones réglementaires traditionnelles, constituant des " prescriptions différentes selon la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol " (CE, 21 sept. 1992, n° 110165, Assoc. défense Juan-Les-Pins et pinèdes et a. - sur une zone UY, CE, 20 juin 1990, n° 100031 , Coopérative maritime Bidassoa et a.), en revanche, la création de prescriptions spéciales, à la parcelle, pour un projet déterminé et in fine pour une personne déterminée n'est pas prévu et semble à nos yeux contraires au principe de légalité mais également en rupture avec celui d'égalité des citoyens devant la Loi.

A titre d'illustration, il est tout de même surprenant que seules les règles de recul (UB7) pour cet aménagement d'ensemble soit modifiées en les abolissant pour partie, les autres aménagements d'ensemble ne sont donc pas concernés.

De la même manière, seul ce projet a le droit de construire jusqu'à 11 mètres à l'égout de toit.

D'ailleurs, l'autorité administrative ne peut dans sa notice (haut de page 17 – Justification de la modification) indiquer qu'elle ne change pas le règlement graphique du PLU pour peut-être faire passer la modification du règlement écrit pour plus légère qu'elle n'est, car en réalité, il serait totalement illégal de créer un sous-zonage uniquement pour l'assiette du projet.

La Commune ne change pas le règlement graphique parce qu'elle n'a pas le droit de le faire.

Il s'agit d'une première observation d'ordre général.

- **La seconde observation est peut-être plus précise.**

En effet, comme indiqué précédemment, la modification objet de l'enquête publique consiste à insérer dans le règlement du PLU, deux règles alternatives » ou « exceptions », c'est-à-dire une technique d'assouplissement du règlement du PLU, uniquement pour le projet déclaré.

Tout d'abord, il semble utile de rappeler à ce stade que la présente procédure de déclaration de projet numéro 3 avec mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de la Commune de Saint-Ismier obéit notamment aux dispositions des articles L.300- 6, L. 153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme ainsi qu'à l'article R. 153-14 du code de l'urbanisme.

Madame et Monsieur MAEYHIEUX Sylvain et leurs enfants

3 allées des Dauphins
38330 SAINT-ISMIER
sylvain.maeyhieux@gmail.com

Cette procédure de « mise en compatibilité » fut créée pour simplifier et accélérer les procédures de modification des documents d'urbanisme.

Simplification et accélération n'étant pas synonymes d'autorisation de violation des règles, le contrôle du respect de ces dernières est d'autant plus important que - malheureusement trop souvent - c'est sous prétexte de simplification, de célérité et d'efficacité que les règles les plus fondamentales ne sont plus respectées ou sont contournées.

Ainsi, il est une certitude, cette procédure (qui est déjà une procédure d'exception) et qui a pour objet de créer une exception à la règle générale de hauteur et à la règle de recul avec les limites séparatives en secteur UB, doit respecter les règles générales relatives à la rédaction des articles du PLU tels que prévues par le Code de l'urbanisme.

L'article L.152-3 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Autrement dit, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (C. urb., art. L. 152-3, 1) et de celles prévues par les articles L. 152-3 à L. 152-6-2 du Code de l'urbanisme (C. urb., art. L. 152-3, 2°).

S'agissant de l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme, rappelons que celui-ci fut introduit par la loi « ALUR » du 24 mars 2014 qui a augmenté les possibilités de recours aux dérogations en les rendant possible, dans les zones « tendues » en matière de logements, de cinq cas de dérogations :

1°) dérogation aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement,

2°) dérogation aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement.

Madame et Monsieur MAEYHIEUX Sylvain et leurs enfants

3 allées des Dauphins

38330 SAINT-ISMIER

sylvain.maeyhieux@gmail.com

3°) dérogation aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;

4°) dérogation en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5°) dérogation aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Comme déjà indiqué, la présente procédure propose une modification du Plan local d'urbanisme en créant une exception.

L'article L.152-6 vise cinq dérogations possibles.

La Commune de Saint-Ismier est en zone dite « tendue » de l'agglomération Grenobloise et il est intéressant de constater que le projet soumis à l'enquête était susceptible d'être concerné par deux de ces dérogations.

La première, visée à l'alinéa premier, concerne les règles de hauteur et de gabarit d'une manière générale.

La seconde, prévue à l'alinéa 5, concerne les règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives.

Cependant, pour inscrire ces dérogations, le législateur est venu poser des « garde-fous », notamment en prenant en considération les constructions existantes et leurs habitants.

Ainsi, s'agissant de la première dérogation possible et s'agissant des règles de hauteur, l'alinéa 1^{er} de l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme dispose que :

*1°) Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, **sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.***

Madame et Monsieur MAEYHIEUX Sylvain et leurs enfants

3 allées des Dauphins
38330 SAINT-ISMIER
sylvain.maeyhieux@gmail.com

D'ores et déjà, Monsieur le Commissaire Enquêteur constatera que la modification du Plu proposée - prendre désormais la hauteur à l'égout de toit plutôt qu'au faitage - est en totale contradiction, à contre - courant avec ces dispositions.

En effet et encore une fois, le projet, bien loin de se limiter au faitage des constructions existantes, propose avec la Municipalité de changer la règle pour que les faitages des existants soient au niveau de leurs égouts de toits. En somme, de dépasser toutes les constructions existantes d'un étage.

Inutile de préciser que la seconde condition ou limite à cette dérogation, « une intégration harmonieuse dans le milieu urbain environnant » n'est pas du tout remplie.

Nous noterons également que le législateur de la loi Allur semble considérer que des hauteurs de constructions nouvelles au niveau de celles existantes permettent d'assurer une intégration harmonieuse des nouveaux projets.

Notons enfin que s'agissant de la cinquième dérogation possible et s'agissant des règles de retrait, l'alinéa 5 de l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme dispose que :

*5° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, **sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;***

Encore une fois, le législateur créé une dérogation mais l'a assorti de conditions, de limites parce que les environnants sont pris en considération.

Dans le cas des deux modifications proposées, il n'en est rien et la création de nouvelles règles sur mesures pour le projet est prévue pour produire le contraire.

En conséquence et au-delà du fait que la présente procédure de « mise en compatibilité » du PLU consistant à créer une exception à la règle générale de hauteur ou de recul par rapport aux limites séparatives viole l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, le principe de légalité comme celui de l'égalité des citoyens devant la Loi, celle-ci apparaît également comme un moyen de passer outre les garanties fixées depuis la loi ALLUR et développées ci-avant.

Une telle façon de procéder interroge quant à sa légalité, puisqu'il apparaît que les nouveaux articles UB7 et UB10 dérogent donc à la loi ALLUR elle-même, en proposant une exception à la dérogation pourtant bien encadrée du législateur.

Aussi, puisque la mise en compatibilité du Plan local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Ismier, conséquence de l'intérêt général de l'opération est en plus de l'analyse au

Madame et Monsieur MAEYHIEUX Sylvain et leurs enfants

3 allées des Dauphins

38330 SAINT-ISMIER

sylvain.maeyhieux@gmail.com

cas par cas de ce dernier, l'objet de la présente enquête publique, il apparaît que cette « mise en compatibilité » règlementaire, viole par son contenu les dispositions supérieures de la Loi en venant y créer une exception.

Autrement dit, le projet impose de changer les règles du PLU en y introduisant de nouvelles règles sous formes d'exceptions permettant de construire plus haut (UB10) et plus densément (UB7) en violation de la Loi.

Bref, le PLU devient compatible avec le projet mais incompatible avec la loi

Une telle procédure pour l'ensemble de ces raisons, interroge et apparaît comme totalement irrégulière.

Telles sont en l'état de la présente procédure nos observations que nous remercions de bien vouloir annexer en tant qu'observations écrites dans votre Rapport d'enquête.

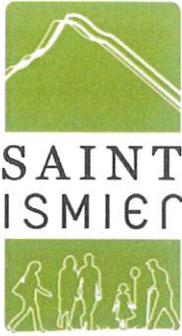
Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, en l'expression de nos plus cordiales salutations.

Madame et Monsieur MAEYHIEUX Sylvain et leurs enfants

3 allées des Dauphins

38330 SAINT-ISMIER

sylvain.maeyhieux@gmail.com



MAIRIE
Le clos Faure
38330 Saint-Ismier

Tel: 04 76 52 52 25

Web: www.saint-ismier.fr

Saint-Ismier, le 18/07/2025

Monsieur DU CHAFFAUT Gilles
Commissaire enquêteur
Tribunal Administratif de Grenoble

Objet : DPMec n° 3 (Pont Rivet)

Service Urbanisme

Affaire suivie

Par : Anaïs BEAUJEAN

Tél : 04.76.52.53.88

Email : s.urbanisme@saint-ismier.fr

Ches

Monsieur le commissaire enquêteur,

J'accuse réception de votre procès-verbal de synthèse concernant l'enquête publique relative à la déclaration de projet n°3. J'entends les différentes remarques formulées par mes concitoyens et souhaite vous apporter des précisions sur les points suivants au regard de vos observations.

La commune, ayant pour objectif de diversifier l'offre de logements sur la commune, a réalisé une étude de capacité afin d'anticiper la requalification urbaine de ce secteur et de répondre aux attentes liées au logement, mais aussi, à l'impact paysager d'un programme de cette ampleur. La société Edifim a finalement acquis plusieurs terrains sur la zone dite de Pont Rivet dans le but de réaliser un projet d'aménagement d'ensemble conformément à cette étude préalable.

Pour rappel, l'assiette foncière du projet est de 7 565m² et se situe en amont de la Route de Chambéry (RD1090) et en aval de l'allée des Dauphins. Le projet prévoit la construction d'environ 70 logements avec une part de logements sociaux (minimum 30%) ainsi que des locaux commerciaux ou de service en rez-de-chaussée.

Question n°1 – Comment la commune compte-t-elle intégrer les remarques formulées par les personnes publiques associées dans le projet ?

Une réunion d'examen conjoint s'est déroulée le lundi 19 mai 2025. La seule personne publique associée présente était la Direction Départementale des Territoires (DDT). Un procès-verbal de cette réunion a été rédigé et joint au dossier soumis à enquête publique. Dans celui-ci, vous retrouvez les réponses formulées par la commune concernant les différentes remarques émises par la Direction Départementale des Territoires.

Je vous confirme la présence de deux places d'autopartage sur le projet. La typologie des logements sociaux sera renseignée dans le cadre du permis de construire et transmise à la DDT. Concernant les demandes d'adaptation de la déclaration de projet avec le permis de construire. La commune a bien pris en compte les remarques en les intégrant au dossier avant le déroulé de l'enquête publique. Une modification dans les dispositions de l'article UB7 a par conséquent été intégrée.



Question n°2 – Comment le projet prendra en compte les remarques concernant les stationnements ?

Le plan local d'urbanisme de la commune régleme les quantités requises en stationnement selon la destination de la construction. La commune a été vigilante sur la question du stationnement car il s'agit d'un enjeu fondamental sur le territoire. A ce titre, le permis de construire prévoit des places de stationnement en sous-sol et extérieures pour un total de 160 places sur le projet. A savoir qu'en application des dispositions du PLU, il est demandé sur ce projet 148 places. Effectivement, certaines places peuvent se transformer en un usage différent mais la commune ne dispose pas des moyens réglementaires (coercitifs) sur l'utilisation réelle de celles-ci après l'achèvement des opérations.

Par ailleurs, il existe des stationnements publics à proximité du projet : allée des Dauphins, le parking du complexe sportif François Régis Bériot et un parking sur la Route Départementale 1090 sous l'école des Vignes.

Aussi, l'accès se fera à sens unique au nord du site avec une entrée par l'angle nord-ouest et une sortie par l'angle nord-est. Une rampe d'accès sera également prévue sur l'allée des Dauphins.

Le carrefour étant très fréquenté pendant les heures d'affluence, la commune a été attentive à la bonne gestion des accès au projet.

Question n°3 - pourquoi ne pas avoir organisé, en amont de l'enquête publique avec les riverains, une réunion sur place, pour expliquer le projet et répondre aux interrogations qu'il pouvait susciter ?

Conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, il n'est pas prévu de concertation préalable pour la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU en vigueur. Des temps d'échanges ont toutefois été menés en amont avec les habitants afin de présenter les grandes lignes du projet :

- **Réunion de quartier – septembre/octobre 2024 – présentation des projets de construction en cours / à venir**

Lors des 5 conseils de quartiers réalisés en 2024 par la commune de Saint-Ismier, l'ensemble des Ismériens ont pu être informé de plusieurs projets de construction de logements collectifs, et notamment celui faisant l'objet de la déclaration de projet n°3.

- **Commission d'urbanisme – 15/02/2022 – Présentation du projet d'aménagement**

Un rendez-vous a été organisé avec M. MAEYHIEUX et Mme PREZEL, propriétaires d'un appartement situé allée des Dauphins afin d'échanger sur les futurs aménagements (étude de capacité) sur la zone dite de Pont Rivet. Le projet porté par la société EDIFIM n'était pas encore travaillé mais il y a eu des échanges sur l'assiette foncière du projet.

Question n°4 - pouvez-vous justifier davantage l'intérêt général du projet, au regard des difficultés qu'il risque d'entraîner pour le voisinage ?

La commune a approuvé le Plan Local de l'Habitat du Grésivaudan qui fixe notamment des objectifs en termes de production de logements. L'assiette du projet se situe également dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la RD1090 qui prévoit une mise en valeur de la traversée urbaine de Saint-Ismier et la redynamisation du tissu commercial autour de l'axe routier. Ce projet s'inscrit donc dans une démarche

La commune s'est particulièrement engagée dans la production de logement sociaux en signant un Contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025. De plus, une servitude de mixité sociale impose sur ce secteur qu'une partie du programme de logements soit affecté au logement social, en précisant 30% minimum de



PLAI et PLUS. Au regard de la loi solidarité et renouvellement urbain, le logement social est effectivement considéré à la fois comme un service d'intérêt général et un instrument efficace de la mixité sociale.

Le promoteur a acquis les terrains pour réaliser un projet d'ensemble. Ce dernier s'est construit sur la base de l'étude capacité menée par la commune en amont afin qu'il respecte le Plan Local d'Urbanisme et les obligations SRU de la commune, mais aussi en veillant à son intégration paysagère.

L'objectif de cette déclaration de projet, est d'augmenter la hauteur des constructions. Il ne s'agit pas ici de permettre au promoteur immobilier de faire un étage supplémentaire et d'accroître la rentabilité de l'opération, mais de permettre la construction d'une toiture à deux pans pour que les bâtiments s'harmonisent mieux avec l'architecture et le contexte paysager de la commune.

Outre la vocation sociale de la future opération, le projet contribuera à la dynamisation du tissu économique sur la Route départementale en créant des locaux commerciaux ou de service en rez-de-chaussée. Le projet intègre des espaces verts, des infrastructures adaptées tel qu'un cheminement piéton traversant qui garantiront le cadre de vie des habitants. Au regard de ses éléments, l'intérêt général est donc justifié au vu des objectifs sociaux et des enjeux urbanistiques de la commune.

Question n°5 - les modifications au règlement du PLU proposées dans le projet respectent-elles le Code de l'Urbanisme et donc la loi ?

La procédure de déclaration de projet est destinée à adapter un document d'urbanisme à une opération d'aménagement. Pour autant, les dérogations sont possibles sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant. Comme indiqué dans la question précédente, les modifications apportées au règlement du PLU sont justifiées par l'intérêt général du projet lié à la production de logements mais également sur l'intérêt paysager du projet.

Question n°6 - comment allez-vous traiter les nuisances liées au chantier, afin de les minimiser au maximum ?

Il n'y aura pas de nuisances sonores en dehors des heures légales de chantier, à savoir du lundi au vendredi de 7h00 à 19h30 (selon le code du travail). Les travaux ne sont pas autorisés en dehors de ces horaires, les week-end et jours fériés. De plus, seront interdits les travaux les plus bruyants à partir de 18h.

Il sera mis en place une charte de chantier propre pour limiter la gestion et la collecte des déchets ; et limiter les nuisances causées aux riverains (niveau acoustique en limite de chantier, limitation des émissions de poussières et de boues, clôture de chantier et dégradation des abords).

Question n°7 - comment protégerez-vous l'immeuble du 3 allée des dauphins des éventuels désordres liés aux terrassements pour la réalisation de parkings en sous-sol dans la partie 3 du projet ?

Le maître d'œuvre sera bien entendu vigilant vis à vis des terrassements liés au chantier par rapport à la proximité des bâtiments alentours et notamment avec l'immeuble du 3 allée des Dauphins. La mise en œuvre des sous-sols sera étudiée par la suite avec un bureau d'étude structure et un géotechnicien pour éviter toutes fragilités éventuelles avec les bâtiments existants. Il sera mis en œuvre des fondations préalablement dimensionnées ainsi que des terrassements adéquats. Suivant les études techniques, des berlinoises seront peut-être nécessaires pour limiter l'emprise des terrassements. Un constat d'huissier ou un référé préventif sera effectué en amont du démarrage du chantier.



Question 8 : comment gérez -vous les problèmes de stationnement liés au nombre de véhicules supplémentaires générés par le projet, en particulier pour l'immeuble du 3 allée des dauphins ?

Le stationnement est une problématique importante sur la commune. Le projet prévoit un nombre de stationnement correspondant aux demandes réglementaires mais la commune a conscience que cela n'est pas suffisant et génère un flux de véhicule plus important. L'immeuble situé 3 allée des Dauphins possède un parking destiné à sa clientèle et craint d'avoir des débordements sur celui-ci. Il appartient à la copropriété de mettre en place ses propres mesures sur son terrain privé. Cependant, la commune restera attentive concernant les débordements possibles sur cette zone et à l'écoute des riverains afin de partager ensemble sur les mesures qu'ils jugeront fonctionnels et efficaces pour éviter ces débordements.

Je reste à votre écoute et vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, à l'expression de mes salutations distinguées.



Henri BAILE

Maire de Saint-Ismier

