

A l'attention de : Commissaire enquêteur, Conseil municipal de Crolles

Ce communiqué a vocation à être rendu public

Avis de Trait d'Union

dans le cadre de l'enquête publique sur la modification du PLU

En synthèse : malgré quelques propositions bienvenues pour le cadre de vie dans le secteur du futur quartier durable, les modifications proposées consolideraient les erreurs et lacunes du PLU bien plus qu'elles ne les corrigeraient.

La vocation de Trait d'Union, selon l'objet statutaire de notre association, est d'œuvrer pour « *défendre le cadre de vie des habitants de Crolles* ». A cette aune :

Trait d'Union approuve l'idée qu'il convient de modifier le PLU. Il est nécessaire, en particulier, de corriger l'excès de permissivité du règlement d'urbanisme qui ne permet à la commune ni de préserver son environnement et ses quartiers, ni de maîtriser son développement.

Trait d'Union approuve les créations proposées de cheminements piétons et cycles. A ce sujet, signalons qu'il conviendrait aussi, et peut-être d'abord, d'aménager des trottoirs (ou au moins des bas cotés cheminables) le long de toutes les rues, ce qui est loin d'être le cas, en particulier dans la zone d'activité. Trait d'Union regrette l'abandon du projet de liaison « *chemin des Iles – rue de Belledonne* » (ER 6) car la densité de cheminements aurait un effet incitatif puissant sur la mobilité douce.

Trait d'Union approuve de permettre la reconstruction de la déchetterie sur son terrain actuel (l'ancien projet de déménagement était absurde).

Trait d'Union approuve bien évidemment la suppression de l'emplacement réservé pour la déviation que nous avons dénoncée. Nous sommes d'ailleurs heureux d'avoir apporté notre modeste pierre à l'abandon de ce projet inutile, mal conçu et qui aurait été néfaste pour l'environnement.

Trait d'Union propose de fixer à 1500 m² la surface de vente maximum dans la zone d'activité (UC, UD), ce qui permettrait au règlement d'urbanisme d'être cohérent avec le PADD, tout en restant parfaitement compatible avec le SCOT. Trait d'Union dénonce l'incohérence flagrante entre la limite proposée de 3000 m² d'une part ; les orientations du PADD, la volonté (affichée) de développer les *moyennes surfaces* dans le Sud de la commune et commerce de proximité dans les zones résidentielles d'autre part. Trait d'Union demande des explications : pourquoi et comment ce seuil de 3000 m² a-t-il été retenu ?

Trait d'Union propose de conserver l'emplacement réservé pour un équipement collectif dans le secteur de Montfort et de lancer sans tarder un appel à projet pour un aménagement multifonctionnel (comme cela était prévu), sobre et peu coûteux (ce qui serait une belle innovation dans la commune).

Enfin, Trait d'Union alerte sur de fortes présomptions d'illégalités qui font peser un risque juridique sérieux au PLU.

Notre analyse sur l'urbanisme commercial dans la zone d'activité

Mieux maîtriser l'urbanisme commercial est la première motivation affichée par la municipalité en réunion publique le 10 novembre 2015. Effectivement, il y a urgence quand on voit, par exemple, l'agrandissement de Casino et la demande de permis de construire déposée récemment en vue de l'installation d'une très grande surface de la grande distribution.

Compte-tenu de l'équipement commercial existant et compte-tenu de l'objectif (très consensuel) de développer les commerces de proximité dans les zones résidentielles et en centre-ville, le seuil de 3000 m² qui est proposé comme limite pour les surfaces de vente dans la zone d'activité (zones UC, UD et une partie de UE) est beaucoup trop élevé. Au titre de « *l'économie diversifiée* », le PADD fixe comme objectif l'installation « *dans le sud de la communes des moyennes surfaces (...)* ». Or, chaque crollois peut en témoigner, 3000 m² c'est une grande surface, de la grande distribution, ce n'est pas une « moyenne surface ».

Pour mémoire, Casino, le plus grand établissement de grande distribution de Crolles dispose (avant agrandissement) d'une surface commerciale de 2500 m². Lidl, que l'on peut considérer comme une moyenne surface, c'est moins de 600 m² ; Grand Frais c'est environ 1000 m² de surface de vente.

L'expérience montre que les moyennes surfaces de Crolles (Grand Frais, Satoriz, MDA, Besson, GIFI, pour citer les principales) ont une zone de chalandise qui dépasse nettement le périmètre communal. En conséquence, restreindre l'équipement commercial à des moyennes surfaces (autour de 1000 m²) permet de respecter pleinement le *périmètre d'influence* défini dans le SCOT autour de Crolles.

Il est largement admis, depuis des années, que le développement de la grande distribution en périphérie des villes pénalise lourdement le maintien, et a fortiori le retour, des commerces de proximité en centre-ville. Il est purement incantatoire et illusoire d'affirmer que Crolles réussira à faire, avec le nouveau PLU, ce que la commune n'a pas réussi à faire jusqu'à aujourd'hui, à savoir développer ses commerces de proximité alors que la zone commerciale propose pléthores de moyennes et grandes surfaces.

Trait d'Union considère que le règlement d'urbanisme tel qu'il est proposé dans l'enquête publique n'est pas cohérent avec le PADD approuvé en septembre 2010.

Trait d'Union demande que les surfaces de vente dans le sud de la commune (en particulier, zones UC et UD) soient plafonnées à 1500 m², ce qui serait compatible avec le PLU et plus respectueux du PADD.

Trait d'Union dénonce l'incohérence et le manque de sincérité politique consistant d'une part à communiquer sur l'objectif de maîtrise de l'urbanisme commercial et de « moyennes surfaces », d'autre part à fixer un seuil résolument contraire à cet objectif.

Notre analyse juridique : de fortes présomptions d'illégalités qui font peser un risque juridique sérieux

La commune de Crolles indique que la modification engagée vise à contraindre l'implantation de grands commerces à Crolles susceptibles de fragiliser encore l'offre commerciale de proximité (c'est le 1^{er} point de notre analyse).

Des dispositions sont également insérées dans le règlement des zones A et N du PLU pour tenir compte d'une décision juridictionnelle annulant partiellement le PLU approuvé antérieurement (2^{ème} point).

Sur le premier point, la modification répondra aux objectifs affichés de ses auteurs à condition de respecter un certain nombre de règles permettant de garantir son efficacité. Il s'agit en particulier

1. De s'assurer que cette modification n'a pas été précisément rédigée pour permettre au projet porté par la SAS DUPARC et GESLIN de se réaliser dans des conditions optimales : en ce cas, la modification constituerait manifestement un détournement de pouvoir, procédé que la commune ne peut méconnaître puisqu'elle a déjà été condamnée pour ce motif dans un autre dossier. On notera que la demande de permis de construire relative à ce projet a été déposée le 20 novembre 2015 en mairie et fera l'objet d'une consultation pour avis lors de la CDAC du 14 janvier prochain. Si le détournement de pouvoir était avéré, la modification serait illégale et donc sans effet utile.
2. De s'assurer que les dispositions mises en œuvre, essentiellement fondées sur une régulation des tailles de commerce par secteur, répondent à l'objectif des auteurs de la modification. Force est de constater, en lisant le rapport de présentation, que rien n'est moins sûr.
 - a. Les seuils de surface retenus sont en effet purement virtuels et largement supérieurs à ce qui est déjà possible dans les secteurs visés : trouver une surface de 300m² de surface de vente en centre-ville est, par exemple, tout simplement impossible.
 - b. Le seuil de 3000 m² n'est pas justifié : pourquoi pas 1500 ? La règle de simple compatibilité avec le SCOT n'impose en aucun cas que le seuil de 3000 qu'il indique soit strictement retenu par le PLU.
 - c. L'identification des linéaires commerciaux n'est accompagnée d'aucune prescription ou disposition réglementaire permettant de les protéger, par exemple en interdisant les changements de destinations des locaux concernés
 - d. La simple mise en place, pour chaque secteur, de contraintes différenciées d'emprise – et non de surface ou d'aspect paysager - des stationnements aurait pourtant permis d'atteindre avec certitude l'objectif affiché de maîtrise des grands commerces, en imposant de facto la réalisation de parcs de stationnement en étages, très coûteux.
3. De s'assurer que les dispositions mises en œuvre sont fondées sur des bases législatives solides permettant de les rendre effectivement opposables. Malheureusement en l'espèce, les auteurs de la modification ont cru pouvoir créer des sous-destinations de commerces en fonction de la nature de la chalandise (proximité, détail, gros, non proximité) et de la surface de vente.

Le Conseil d'Etat a pourtant clairement affirmé qu'il n'appartient pas aux auteurs des documents d'urbanisme de distinguer les règles applicables à des destinations qui ne sont pas décrites dans l'article actuel R.123-9 du Code de l'urbanisme (cf. CE, 30 déc. 2014, n°360850, art. 12, Commune de Biarritz ; également CAA Lyon, 12 août 2015, n° 14LY00154, Fontanil).

Pire, les sous-destinations envisagées ne figurent pas dans la liste restrictive de 5 destinations principales et 21 sous-destinations telle qu'annoncée dans le projet de décret de réforme des PLU qui ne sera applicable au PLU de Crolles qu'à l'occasion de sa prochaine révision. La distinction proposée l'est donc sans base législative et sera illégale : à ce titre, elle devra nécessairement être écartée par l'autorité communale lors de l'instruction des demandes de permis futurs, s'avérant non seulement inopérante mais même contre-productive.

Sur le deuxième point, il ne suffit pas que les modifications envisagées tiennent compte de la seule décision, ancienne, du tribunal administratif ; il faut également qu'elles intègrent les obligations législatives et règlementaires adoptées postérieurement à l'édition du PLU partiellement annulé. Elles doivent ainsi, depuis la promulgation de la loi ALUR, faire l'objet d'un avis de la CDPENAF (article L123-1-5, aux avant-dernier et dernier alinéas du II). Le dossier d'enquête ne contient pas cet avis pourtant imposé par un article législatif.

Ainsi, les modifications envisagées sur ces deux points sont très manifestement illégales.

Elles s'avèrent inopérantes et, laissant aux pétitionnaires le champ libre d'une absence de réglementation opposable, seront même contre-productives si elles sont approuvées.

Il est plus que temps que la commune se saisisse de son projet urbain et mette en œuvre de vrais outils si elle souhaite réellement, comme elle l'a indiqué en réunion publique, améliorer le cadre de vie des crollois.

En complément, à propos d'un équipement public multifonctionnel à Montfort

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé (n° 35) pour cet équipement.

Pourtant, il s'agissait d'une disposition consensuelle du PLU qui faisait suite à une promesse de campagne électorale. L'idée était logique, équitable et reste d'actualité : le secteur de Montfort est un quartier bien identifié, où les objectifs de mixité fonctionnelle s'appliquent a priori comme dans les autres zones à dominante résidentielle, où l'aménagement urbain doit contribuer (ici comme ailleurs) à favoriser la vie collective, ce fameux « vivre ensemble » que chacun appelle de ses vœux.

L'argument (page 44 de la note de présentation) selon lequel le regroupement des équipements collectifs permettrait de limiter les déplacements nous laisse pantois ... Un argument rigoureusement inverse est d'ailleurs régulièrement utilisé pour expliquer qu'il convient de développer les commerces à Crolles pour éviter l'évasion commerciale et pour limiter les déplacements vers l'agglomération grenobloise.

En réalité, le besoin d'un équipement collectif à Montfort demeure inchangé, ni plus ni moins aujourd'hui qu'hier, même s'il n'est pas crucial. Ce qui a changé, ce sont les marges financières pour la commune et les priorités de la municipalité.

Si on examine ce projet d'équipement multifonctionnel en ayant comme référence les investissements multifonctionnels passés de la commune (la salle festive, le Projo, La Marelle, le gymnase Guy Bollès ...), nous sommes d'accord pour dire que le projet de Montfort doit être abandonné au profit d'autres priorités plus pertinentes d'un point de vue social, environnemental ou économique.

En fait, l'abandon de ce projet vient d'un ancrage excessif dans le passé, d'une incapacité à concevoir un équipement multifonctionnel sobre, peu coûteux, proposant en toute simplicité un lieu de rassemblement de proximité pour les habitants du quartier et pour les voisins proches de Crolles et Lumbin.

En faisant preuve d'un peu d'innovation, il serait facile de concevoir une halle, un kiosque, une cabane géante, un site d'accueil de chapiteau, un théâtre de plein air ... bref, un équipement multifonctionnel relevant pleinement du développement durable que la commune prône.