

Objet : Enquête publique sur Modification n° 2 du PLU

A l'attention de : Commissaire Enquêteur

Avis de Trait d'Union **sur le projet de Modification n° 2 du PLU de Crolles**

La commune de Crolles a ouvert une enquête publique sur un **projet de modification du Plan Local d'Urbanisme**.

Ce projet est présenté comme étant justifié par « *le transfert des ZAE* » à la communauté de communes (avec une référence loi NOTRe d'août 2015) :

- Extrait de la note de présentation : « **Contenu de la modification** : *En vue du transfert des ZAE au 1er janvier 2017 et pour permettre à la Communauté de communes du Grésivaudan d'exercer pleinement sa compétence il est proposé (...)* »
- Titre pages 6 et 7 du Magazine de Crolles : « *PLU : Modification en cours avant le transfert des ZAE* ».

Dans sa communication, la municipalité introduit une confusion entre les ZAE (Zones d'Activités Economiques) qui ne sont pas définies dans la loi et les zones UE définies dans le PLU (zones dédiées à l'industrie, à l'artisanat et au commerce). En réalité, rien n'impose un recouvrement entre ZAE et zones UE, rien n'interdit qu'une zone UC au sens du PLU soit considérée comme une ZAE au sens de la loi. Dès lors, **on ne voit pas quelle est l'origine et la justification de la modification proposée du PLU**.

Il serait étrange de définir le périmètre des ZAE en utilisant le zonage proposé pour le PLU. Par exemple, il y aurait un caractère arbitraire à considérer, comme l'envisage la municipalité, que l'écocentre (en zone UC au sens du PLU) ne relève pas d'une ZAE. Dans un tel cas, la communauté de communes ne pourrait pas intervenir sur l'écocentre (par exemple en accompagnant l'installation d'un commerce ou d'un artisan), mais pourrait le faire en faveur d'une enseigne de la grande distribution installée à quelques centaines de mètres !

* *

Pour l'essentiel, ce projet de modification du PLU porte sur des changements de zonage dans des zones UC, UD, UE et UI dédiées partiellement ou totalement à l'activité économique. Le sujet le plus critique, selon nous, est le transfert de 23 hectares de zones mixtes (UC) à des zones UE dédiées à l'industrie, l'artisanat et au commerce (où l'habitat est donc exclu).

Dans le même temps, la municipalité communique (en particulier via la réunion publique du 29 septembre 2016 et via le Magazine de Crolles de novembre 2016) sur un **projet de transfert de propriétés** (notamment de réserves foncières) à la communauté de communes. Dans sa communication, la municipalité indique que les deux projets sont indissociables, mais l'enquête publique ne porte que sur la modification du PLU.

Nous faisons ainsi le constat d'un hiatus entre le projet réel tel qu'il est présenté par la municipalité et le projet tronqué soumis à enquête publique.

Ce hiatus est d'autant plus gênant que la modification du PLU est argumentée dans le Magazine Municipal par une obligation légale de transfert de propriété, argument qui n'est bizarrement pas repris dans le dossier d'enquête publique.

En réalité, la loi n'impose pas mais ouvre la possibilité des transferts de biens (cf CGCT - L5211-18). L'Association des Maires de France et le gouvernement conseillent le transfert de propriété, ce qui ne veut pas dire qu'il soit obligatoire :

Extrait d'une note de l'AMF, avril 2016, « Questions-réponses. Les transferts de zones d'activité économique aux communautés de communes et d'agglomération : *« Dans le cadre des transferts de compétences, le principe est celui de la mise à disposition gratuite et de plein droit de l'ensemble des biens et équipements nécessaires à l'exercice des compétences transférées. Cependant et s'agissant du transfert des ZAE, la loi permet un transfert en pleine propriété des biens immeubles des communes, ce qui est conseillé notamment pour les terrains disponibles qui ont vocation à être cédés à des entreprises. »*

Les enjeux relatifs au transfert de propriété auraient mérité d'être documentés dans l'enquête publique et dans le Magazine de Crolles. Ils portent sur la dimension financière (avec deux questions corollaires : quel financement par le Grésivaudan et quel usage des fonds par Crolles ?) et sur la politique d'aménagement envisagé par le Grésivaudan.

En conservant la propriété (bien que perdant la compétence d'aménagement), la commune de Crolles conserverait une possibilité de réversibilité, à savoir la possibilité de reclasser les terrains en zone naturelle ou en zone agricole au cas, probable, où le Grésivaudan ne procéderait pas à l'aménagement de toutes les surfaces. Il faut en effet souligner qu'à l'échelle du Grésivaudan, les réserves foncières pour l'aménagement économique sont largement surdimensionnées, d'autant que le Grésivaudan mène une politique active et bienvenue de réhabilitation de ses friches industrielles. De plus, à long terme, on peut pronostiquer que la commune récupèrera des terrains affectés à des surfaces commerciales qui, avec le temps et l'évolution économique, technologique et sociale apparaîtront surdimensionnées.

En conclusion sur ce point : l'enquête publique sur la modification du PLU ne porte que sur une partie du projet réel porté par la commune dans les zones concernées, **l'enquête est biaisée par la communication erronée (sur l'obligation légale des transferts de propriété) et incomplète (sur les enjeux financiers) faite en parallèle par la municipalité.**

* *

Nous sommes favorables au « **Retrait de la zone UD (secteur Pré Blanc) comme zone économique** », ce qui permet d'en conserver la maîtrise au niveau communal pour des équipements publics et collectifs d'intérêt général.

* *

L'abandon de la mixité pour 23 hectares passant d'un zonage UC à UE serait un renoncement par rapport à des objectifs clairement énoncés dans le PADD, en particulier l'objectif de requalifier l'entrée de ville par une mixité renforcée.

Le projet de modification du PLU prévoit une diminution de plus de la moitié des zones UC (de 43 à 20 ha). Il s'agirait d'une modification très significative vidant de sa substance les objectifs de mixité.

Pour Trait d'Union, les arguments et objectifs énoncés dans le PADD adopté en 2010 restent toujours d'actualité et nécessaires pour l'amélioration du cadre de vie dans la commune. Nous en donnons ici et commentons quelques extraits :

« Organiser la mixité urbaine et promouvoir, quand cela est possible, une organisation multifonctionnelle du territoire (services, commerces, logements) » : le déclassement de UC à UE rendrait impossible l'organisation multifonctionnelle dans les secteurs concernés.

« *La mixité de fonctions urbaines appelle la maîtrise de l'urbanisation à proximité des entreprises pour une meilleure cohabitation* » : à l'inverse, le projet de modification du PLU conjugué au transfert de propriété annihile la capacité communale de « maîtrise de l'urbanisation ».

« *Le PLU doit favoriser la multifonctionnalité des espaces, et non plus leur juxtaposition* » : en diminuant de plus de moitié la zone UC dédiée à la multifonctionnalité, la modification proposée du PLU accentue la juxtaposition.

« *Cette ambition, confrontée à la rareté du potentiel foncier, conduit en parallèle à la recherche de la mixité des fonctions avec un usage optimal des sols.* » : la rareté du potentiel foncier concerne aussi les activités agricoles et les espaces naturels. La modification du PLU et les transferts de propriété au Grésivaudan devraient être une opportunité pour s'interroger sur l'affectation des réserves foncières de la commune. Nous proposons de reclasser une partie des réserves foncières en zone agricole ou naturelle.

« *La zone UC (...) comporte des potentialités d'urbanisation importantes notamment en partie Sud. La capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles pour poursuivre le développement des activités à caractère commercial, artisanal et de bureau mais aussi pour admettre une nouvelle mixité des fonctions par l'accueil de l'habitat. L'ouverture à l'habitat de cette zone ne doit pas affecter son caractère économique mais au contraire le renforcer en étant strictement liée à son développement* » : La fermeture à l'habitat en zone UC est clairement en contradiction avec le PADD.

En conclusion, contrairement à ce qui est écrit dans la note de présentation au § « *Justification de la procédure d'évolution du PLU* », Trait d'Union considère que la modification proposée change une orientation forte du PADD, à savoir l'objectif étendu de mixité. Pour nous, qui adhérons aux orientations du PADD, il s'agit d'un renoncement qui obère la requalification pourtant si nécessaire de l'entrée de ville et de sa zone Sud.

Nous sommes donc opposés au projet de modification pour ce qui concerne « *la localisation des zones dédiées à l'économie et des zones mixtes* ».

* *

En alternative à la modification du PLU mise à l'enquête publique, Trait d'Union recommande les orientations ou actions suivantes :

- Reclasser en secteur agricole une partie des « réserves foncières » dédiées à l'activité économique (rappelons aussi que l'agriculture est une activité économique qui peut être très créatrice d'emplois ...). Sur la cinquantaine d'hectares que comptent les terrains communaux inclus dans les réserves foncières, on pourrait par exemple en détacher une dizaine, ce qui permettrait d'installer un maraîcher.
- Accélérer les études et projets de requalification urbaine en zone Sud, en mettant en œuvre le principe de mixité défini dans le PADD.
- Informer la population sur les enjeux financiers des transferts de propriété. Mettre en débat l'utilisation des fonds attendus de la vente des biens transférés au Grésivaudan.
- Renforcer les mesures de protection du « caractère » des quartiers anciens (pour stopper la dégradation continue, bien que lente, que l'on observe et qui est la conséquence d'un PLU trop laxiste sur ces secteurs).