

Monsieur PORTE Bertrand

Monsieur Dominique CUVILLIER

Commissaire enquêteur

Monsieur CALAS Charles

103, Grande Rue

38650 MONESTIER DE CLERMONT

Objet : Révision PLU

Grenoble le 23/11/2020

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous nous permettons de revenir vers vous dans le cadre de la révision du PLU sur la Commune de Monestier de Clermont en suite de notre courrier en date du 23/10/2020 et de notre rendez-vous du 14 courant.

En complément des observations portées à votre connaissance tendant à voir classifier la parcelle B198 en Zone U et non en Zone A, il semble important de noter que :

- Dans le cadre du développement sur la période 2020-2032 le projet met en avant : **« La Commune de Monestier de Clermont au travers de son PLU encourage les mobilités douces et alternatives [...] en consacrant la gare comme un pôle de développement et un pôle multimodal... En inscrivant le pôle gare comme un secteur majeur de développement... »**. Qu'il convient de ce chef d'observer que, la parcelle B198 bénéficie d'un accès direct à la Gare par sa proximité. Depuis les logements susceptibles d'implantation sur ladite parcelle, un accès piétonnier serait facilement réalisable et favoriserait ainsi les modes doux de déplacements dans le cadre du respect de l'environnement. A tout le moins, l'accès au réseau autoroutier par le chemin de Ferrier qui rejoint la Grande rue par le haut du village permet d'éviter une circulation par véhicule terrestre à moteur en son centre. Qu'il s'en induit que la parcelle B198 constitue un emplacement s'inscrivant parfaitement dans la politique du PLU et du SCOT et se trouverait donc dommageablement classifiée Zone A.

- Dans le cadre du SCOT qui prévoit un objectif de de réalisation d'environ 103 logements à créer à l'horizon 2032, la classification de cette parcelle d'une surface de 13.185 m², permettrait un aménagement plus doux sur la commune en évitant une densification urbaine exclusivement concentrée dans sa partie Nord et permettant ainsi un rééquilibrage Nord /Sud.

- Dans le cadre d'un aménagement, cette parcelle bénéficie déjà d'une viabilisation sur les réseaux électrique-eau-télécom permettant une réalisation rapide de logements pour répondre à l'augmentation à hauteur de 1% par an de la population.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de nos sentiments respectueux.

Charles CALAS pour l'indivision PORTE/CALAS.



La commune de Monestier-de-Clermont dans son projet de PLU organise la construction d'environ 99 nouveaux logements par rapport à l'existant (voir le détail dans la partie 3 « Scenarrio de développement »):

- 42 en zone 1AU et 2AU
- 20 logements supplémentaires en renouvellement urbain
- 37 en densification de dents creuses

4.3 Rééquilibrer et polariser l'offre commerciale en priorité dans les centres urbains mixtes

La commune de Monestier-de-Clermont constitue un pôle secondaire dans la « Hiérarchie des pôles urbains pour le commerce » identifiée par le SCOT.

L'installation des commerces et services est encouragée dans les zones Ua et permise dans les zones Ub à condition d'être compatibles avec de l'habitat. Une zone 1AUCs à vocation de commerces et service pourra être développée autour de la gare de Monestier.

4.4 Assurer un développement économique équilibré et répartir l'offre foncière en conséquence

Le SCOT de la RUG a défini une offre maximale d'espaces économiques par secteur. Concernant le Trièves, 20 ha sont disponibles.

Le SCOT prévoit que « Chaque secteur doit effectuer une répartition de l'offre maximale d'espaces économiques... au travers d'un document approprié ».

Sur le territoire, une délibération de la communauté de communes du Trièves dont l'objet est le schéma d'accueil des zones d'activités, a été prise le 21/12/2018, elle n'attribue pas de foncier en extension pour les zones d'activités de Monestier-de-Clermont.

La commune ne peut donc pas créer de nouvelles zones d'activités économiques mais peut maintenir les zones existantes en mettant en place un zonage spécifique Uae sur la zone qui est actuellement occupée par de l'activité économique. À ce jour, il reste un peu de foncier sur lesquels des projets de développement pourraient être envisagés en densification.

4.5 Concevoir une offre de déplacements qui contribue à une organisation plus équilibrée des territoires, améliore les fonctionnements urbains et les qualités du cadre de vie

La commune de Monestier-de-Clermont au travers de son PLU encourage les mobilités douces et alternatives à la voiture individuelle en identifiant tous les cheminements piétons existants ou manquants sur le territoire, mettant des emplacements réservés pour la création de cheminements piétons, en réalisant une OAP déplacement, en consacrant la gare comme un pôle de développement et un pôle multimodal...

En inscrivant le pôle gare comme un secteur majeur de développement, la commune s'inscrit dans une démarche locale et régionale, en effet les documents de planification régionaux (projet de schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire – SRADDET) et locaux (schéma de cohérence territoriale - SCOT - de la Grande Région de Grenoble, plan de déplacements urbains – PDU – de l'agglomération grenobloise) soulignent le rôle du train pour améliorer l'accessibilité de la région grenobloise et les déplacements au sein de ce territoire, et pour réduire les émissions de polluants et de gaz à effet de serre :

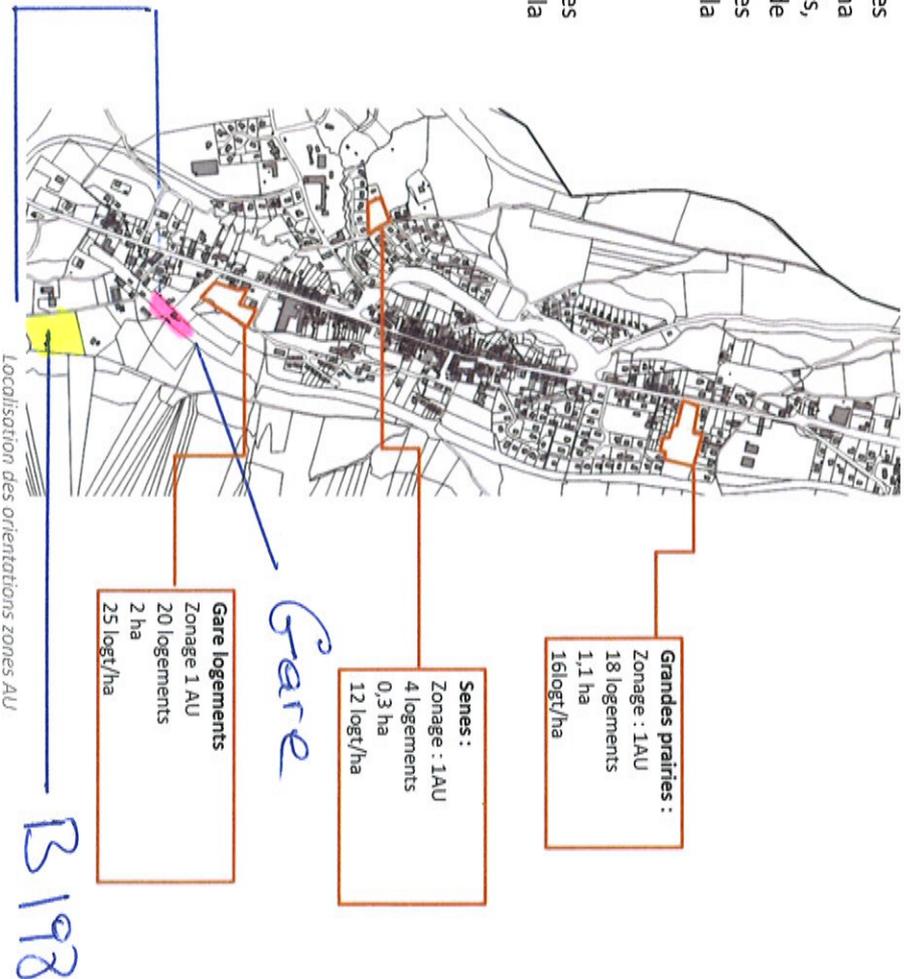
- Pour maîtriser la périurbanisation et l'étalement urbain, le SCOT de la grande région grenobloise, approuvé en décembre 2012, définit des objectifs d'intensification de l'urbanisation autour des gares et axes de transports collectifs les mieux desservis.

Le PLU de la commune de Monestier-de-Clermont prévoit au travers des secteurs d'OAP qui encadrent 2 zones AU et une zone U, qu'il y ait à minima 58% de logements de typologies autres qu'individuelles (groupés, intermédiaires ou collectifs) afin de diversifier les formes bâties, de permettre plus de densité et de permettre ainsi un parcours résidentiel des ménages. Pour les zones sans OAP l'écriture du règlement permet la densification des parcelles déjà construites.

La commune de Monestier-de-Clermont prévoit sur les zones 1AU des densités moyennes, elles tiennent compte du tissu bâti environnant, de la pente, de l'attractivité...:

- Secteur grandes prairies : 16 logt/ha
- Secteur senes : 12 logt/ha
- Secteur gare logement : 25 logt/ha

*Accès direct
depuis le chemin
de ferier entre la
Gare et la parcelle
B 198*

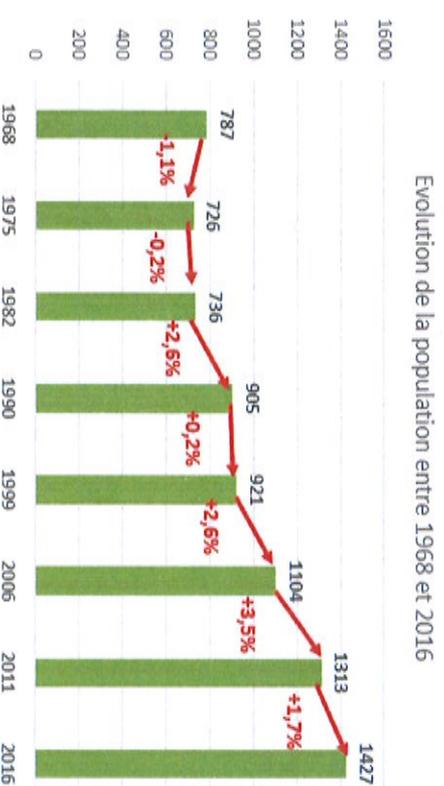


Le SCOT recommande que les documents d'urbanisme locaux pour les pôles locaux tendent vers des densités au moins égales à 0.3 m² de plancher par m² de superficie de l'unité foncière.
Le règlement d'urbanisme permet pour les nouvelles constructions une densité supérieure à 0.3m² de surface de plancher/m² d'unité foncière.

CHAPITRE 1. OBJECTIF DE CROISSANCE ET BESOINS EN LOGEMENTS

A. État des lieux et hypothèse de croissance :

Monestier-de-Clermont a connu une baisse de sa population entre 1968 et 1975 avant que cette dernière ne reparte à la hausse de façon continue, atteignant même des taux de croissance élevés de 2,6% à 3,5%/an entre 1999 et 2006 et entre 2006 et 2011. Le taux de croissance est depuis revenu à une valeur de 1,7%/an, permettant donc de parler d'une croissance relativement importante de la population (+0,8%/an sur la même période pour l'Isère). La population atteint 1427 habitants en 2016 (source INSEE).



Evolution de la population de Monestier-de-Clermont entre 1968 et 2016- Source :

INSEE – Traitement : Ecode

Dans ce contexte, la commune souhaite garder sa position d'un des pôles de centralité du Trièves et un pôle d'habitat à proximité de Grenoble, en maintenant une croissance démographique sur le territoire, tout en encadrant cette croissance aux environs de 1% par an de manière à avoir un développement cohérent et une production de logements maîtrisée soit 1670 habitants horizon 2032.

B. Traduction en nombre de logements :

1. Besoins de la commune

Le scénario démographique retenu est une croissance de 1 % par an pour la période 2020-2032. Le calcul de la croissance de la population débute en 2016, car l'étude se base sur le recensement officiel et public de l'INSEE. En 2016 la population de Monestier était de 1427 habitants, en 2032 le nombre d'habitants serait donc de 1670. Cette croissance démographique se traduit par un nombre de logements à réaliser sur le territoire communal en considérant un nombre d'habitants par ménages. Dans les hypothèses, il est tenu compte de la diminution du nombre d'habitants par ménage, en effet Monestier connaît une baisse depuis 50 ans, malgré tout depuis 30 ans, la diminution se fait à un rythme très ralenti (entre 0.2 et 0.8 point tous les 5 ans).

Besoin en logements pour permettre la croissance démographique pour la période 2020-2032 :

En retenant l'hypothèse de 1% de croissance et une prospective de 2.4 habitants par logements pour les années venir, le territoire doit pouvoir offrir la réalisation d'environ **103 logements**

2. Les orientations du SCOT

Le SCOT identifie un objectif maximal de construction de logements d'environ 96 logements pour 2032.

Conclusion :

La commune, pour répondre à ses besoins de développement jusqu'à 2032 tout en étant compatible avec le SCOT doit pouvoir permettre la construction d'une centaine de logements.

- Concernant les autres secteurs : un tampon de 20 mètres a été tracé autour des bâtiments avec le logiciel Qgis, le dessin du tracé de l'enveloppe urbaine les sommets de ce tampon. Par exception, lorsque le trait de l'enveloppe est à plus ou moins 5 mètres de la limite parcellaire, dans ce cas le trait de l'enveloppe est étendu à la limite parcellaire.

C. Définition de l'enveloppe urbaine

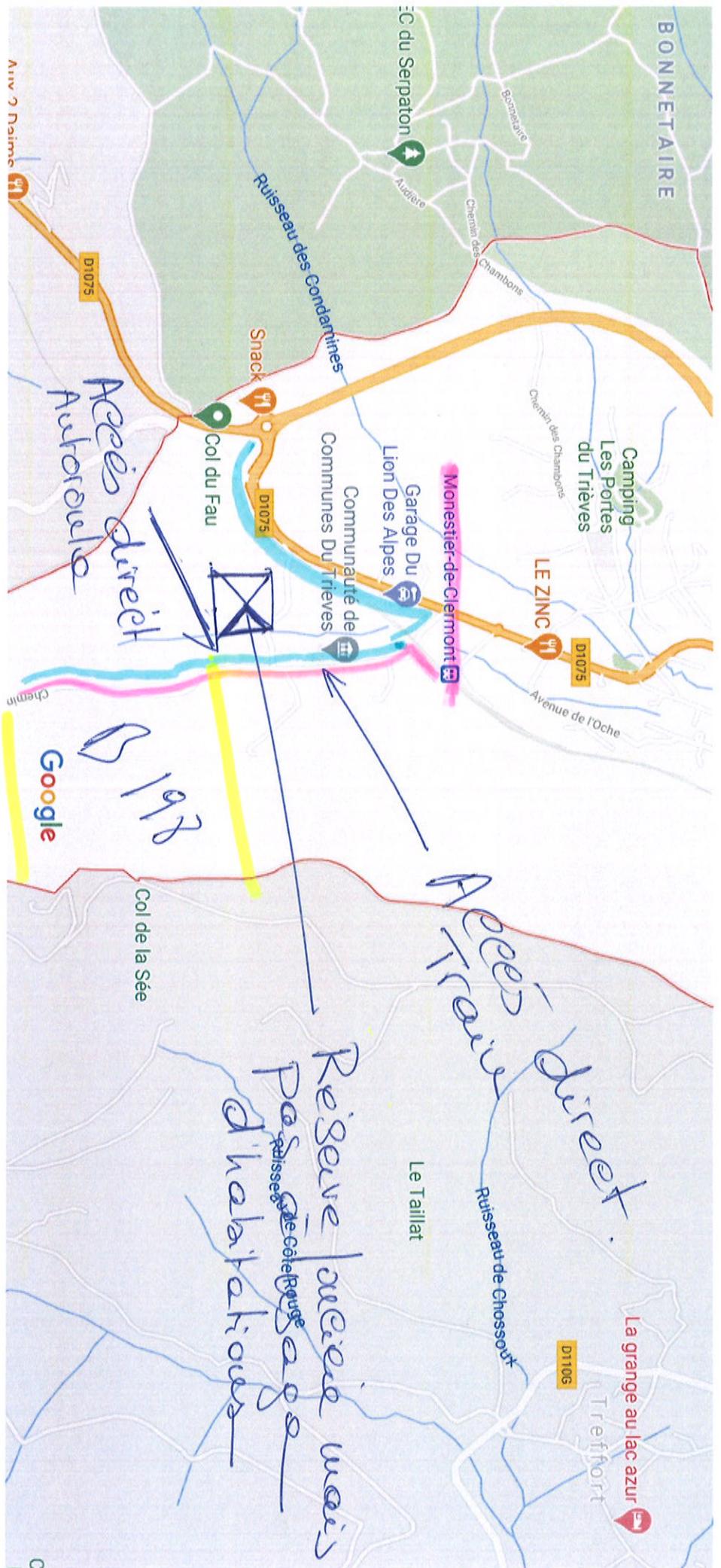
L'organisation des zones bâties de Monestier-de-Clermont s'organise historiquement le long de la rue principale dans la vallée, puis en deuxième temps sur les coteaux.

L'enveloppe urbaine a été définie comme suit :

Pour le secteur « Centre Bourg » entre le rond-point de la route de Gresse et le Chemin Sourd (coté ouest de la RD 1075) : dans l'ensemble les maisons sont mitoyennes, avec des parcelles relativement étroites et profondes. Afin permettre une éventuelle densification, le tracé de la zone urbaine est étendue jusqu'au ruisseau du Chabanat.

Pour le secteurs hors centre bourg :

- concernant les secteurs ayant bénéficié d'un permis d'aménager (ou équivalent) depuis 1990, le tracé de l'enveloppe urbaine reprend le tracé des lotissements (parcelles cadastrées) afin de permettre un aménagement et une éventuelle densification cohérente avec l'existant.



Données cartographiques ©2020 Google 200 m

