



DADEC
DAJAR
RT/EM/LF/DB
05/01/16

Révision du POS en PLU 3ème réunion publique 16 décembre 2015

Relevé synthétique de discussion

Lieu de la réunion : Salle Ambroise Croizat

Élus présents :

- David Queiros, Maire de Saint-Martin-d'Hères et Conseiller Communautaire
- Michelle Veyret, première adjointe et Conseillère Communautaire
- Brahim Cheraa, adjoint à l'habitat, au patrimoine et à la sécurité des bâtiments
- Jean Cupani, adjoint aux déplacements et à la voirie et Conseiller Communautaire

Public : 35 personnes

Ordre du Jour : Présentation des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) et des emplacements réservés du projet de PLU

- Introduction de la séance

Par David Queiros, Maire de Saint-Martin-d'Hères et Conseiller Communautaire

- Présentation des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) et des emplacements réservés du projet de PLU

Par Damien Broussous, service aménagement – Ville de Saint-Martin-d'Hères et Nathalie Cabanes – Bureau d'études Arche 5

Cf. diaporama de présentation

- Séance de question/réponses :

nb : certaines réponses ont été enrichies de données chiffrées permettant d'illustrer les propos tenus.

Avec les récentes opérations de logements, on a le sentiment qu'il y a moins de grands espaces verts dans la Ville, mis à part le campus, le parc Jo Blanchon et la colline du Mûrier.

La Ville dispose d'une multitude d'espaces publics végétalisés et de squares qui constituent pour partie la trame verte de la ville (*cf OAP trame verte et bleue*). Ils sont identifiés et protégés dans le PLU via un classement en zone urbaine paysagère UP (*cf diaporama de la réunion publique PLU n°2 du 7.10.2015*).

A titre d'exemple (non exhaustif) :

- Parc Jo Blanchon : 5 hectares
- Parc J. Wiener : 2,5 hectares
- Square de la Place de la République : 4 200m²
- Square du Front Populaire : 6 600m²
- Parc Daniel Casanova : 8 000 m²
- Square Joliot Curie : 3 580 m²
- Square Antoine : 5 400 m²

La colline du Mûrier représente 200 hectares d'espaces naturels et les espaces paysagers du Campus, plusieurs dizaines d'hectares.
Proche de Saint-Martin-d'Hères, de grands espaces sont aussi disponibles et facilement accessibles (parc Mistral, parc de l'Île d'amour).

Toutes les opérations de logements récentes sur la Ville se sont accompagnées d'espaces publics verts de qualité à l'image des ZAC Centre et Brun. La ville poursuit aujourd'hui cette volonté au travers du projet d'écoquartier Daudet (espaces publics paysagers généreux, jardins familiaux, ...)
Il en sera de même lors de l'urbanisation des grandes réserves foncière (Alloves, terrains Rival, terrains Guichard).

Il est précisé que les orientations prises par la Ville en matière d'urbanisme (économie du foncier, lutte contre l'étalement urbain, développement des transports en commun, protection et renforcement des trames vertes et bleues, production de logements, ...) sont partagées par la Métropole (aujourd'hui compétente en matière de documents d'urbanisme) et sont en accord avec les orientations nationales en matière de développement urbain (lois SRU, Grenelles de l'environnement, ALUR).

Pourquoi continuer à produire des logements ?

Pourquoi produire des logements sociaux alors que leur part s'élève à 39 % du nombre total de logements ?

A Saint-Martin-d'Hères comme dans toute la Métropole, les besoins en logements sont très importants.

Le PLU, dans la ligne fixée par le Programme Local de l'Habitat de Grenoble Alpes Métropole, vise à permettre de répondre aux besoins d'aujourd'hui en matière de logements ainsi qu'à ceux des générations futures.

Le taux de logements sociaux sur la commune est de 39%. Il convient de préciser que 19 % sont des logements étudiants, ce qui porte le taux de logements sociaux familiaux à 21%.

La Ville souhaite maintenir ses efforts concernant la production de logements sociaux familiaux afin de répondre à la forte demande en la matière : de l'ordre de 4000 demandeurs sur SMH et 14 000 sur l'agglomération.

Il est à noter que la production de logements s'accompagne des politiques de rénovation du parc ancien, permettant d'améliorer la qualité de vie des habitants et de réduire les émissions de gaz à effet de serre issus de la consommation énergétique des bâtiments.

Sur la période 2010-2014 :

- 850 logements privés ont bénéficié des dispositifs OPAH (Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat) et MurMur (isolation)
- 500 logements publics ont été réhabilités.

Qu'en est-il de la demande des habitants pour le prolongement de la ligne C6 qui ne dessert plus l'Est de la ville (la ligne 23 transformée en C6 s'arrête à Henri Wallon) ?

La ville a fait remonter cette demande auprès du SMTC.

Projet Daudet : Pourquoi du R+6 et pas du R+4 ?

Il convient de préciser :

- que les immeubles de 6 étages ne sont pas nombreux et qu'ils sont programmés en cœur de l'opération préservant les vues sur le grand paysage et que les constructions sur les franges auront des hauteurs assurant une transition avec les tissus existants (de manière générale : de R+1/R+2 à proximité des pavillons à R+3/R+4 à proximité des immeubles avec des reculs importants des nouvelles constructions)
- que la hauteur contribue à pouvoir proposer des logements abordables grâce au partage des charges (espaces communs, espaces extérieurs, ascenseurs, ...).

Quelles sont les intentions précises du PLU sur le secteur des Glairons et de Gabriel Péri ?

Le PLU est un document de planification urbaine. Ses pièces réglementaires (zonage, OAP, règlement) doivent permettre la concrétisation des orientations formulées dans le Projet d'Aménagement et de

Développement Durables à court, moyen ou long terme.

La restructuration en boulevard urbain de l'avenue Gabriel Péri et la transformation de cet axe, produit de l'urbanisme commercial des années 70, dépend de la faculté du PLU à initier la mutation des activités existantes vers des modèles plus « urbains » : activités en RDC et logements en étages. Elle se fera progressivement dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent en matière d'urbanisme et de vie de quartier.

Ces orientations seront reprises et confortées dans l'élaboration du PLU intercommunal de la Métropole (lancé en novembre 2015 pour une approbation envisagée en 2019).

La restructuration des espaces publics et de la voirie (continuités piétonnes et cyclables, transports en commun en sites propres, aménagements paysagers, gestion des carrefours, ...) dont les études pré-opérationnelles doivent être lancées par la métropole, se fera à l'image de la section ouest reprise avec l'arrivée du tramway.

Le renouvellement de la zone des Glairons et son ouverture sur la Ville et le Campus s'amorcent dès aujourd'hui avec :

- l'implantation du bâtiment principal du projet PILSI* sur le Domaine Universitaire, en bordure du futur prolongement de la rue Diderot,
- l'acquisition par l'EPFL* du garage OPEL pour permettre l'ouverture de la rue Diderot sur Gabriel Péri,
- l'implantation des nouvelles archives départementales sur une partie du terrain du Conseil Général rendu disponible par le départ des VFD. Le reste des terrains pourra accueillir de nouvelles activités en lien avec la recherche, l'industrie et les nouvelles technologies.

Qu'en est-il aujourd'hui du projet Neyrpic ? Quelle concertation des habitants ?

Un certain nombre de projets ont récemment vu le jour sur la ZAC à l'image de la résidence hôtelière à l'angle Péri-Frachon, du Pôle Santé sur le site de l'ancien Entrepôt du Bricolage, à proximité de la clinique Belledonne, et du pôle environnement de la Métropole le long du tramway.

Concernant le projet de reconversion des friches Neyrpic en pôle de vie (loisirs, commerces, restaurants, espaces publics, ...), le recours sur le permis de construire est en cours d'instruction à la cour administrative d'appel de Lyon après que les requérants aient été déboutés au tribunal administratif de Grenoble. Le jugement est attendu au plus tôt en avril 2016.

Il est rappelé que les phases de concertation sur ce projet se sont déroulées avant le dépôt du permis de construire.

Quartier Croix Rouge : quel est le projet sur le site de la pharmacie qui va déménager ? que va devenir la croix qui a donné son nom au quartier ?

Le transfert de la pharmacie est prévu en face de la place du 24 avril. Il faut préciser que le bâtiment actuel ne permet pas une mise aux normes au regard des règles d'accessibilité en vigueur.

Un projet de démolition / reconstruction englobant les maisons situées sur sa droite (leur mauvais état condamne tout projet de requalification) est à définir avec des logements et des commerces en RDC .

Pour cela, la Ville devra poursuivre les acquisitions foncières (certaines propriétés de l'îlot ont récemment été acquises).

La croix « rouge » devra être préservée.

* **PILSI** : Pôle International d'Innovation pour les Logiciels et Systèmes Intelligents (livraison 2016)
14 700 m² de locaux neufs dédiés à la recherche et 4 500 m² de bâtiments rénovés pour la formation

* **EPFL** : Établissement Public Foncier Local

Pourquoi instaurer dès règles pour construire des immeubles dans les secteurs pavillonnaires ?

Pour les secteurs pavillonnaires (Zone UMi), le PLU autorise une hauteur maximum de 13 m qui permet effectivement la construction de collectifs en R+3. Des règles de reculs garantissent une bonne insertion des projets dans les tissus existants.

A noter que le PLU de 2011 instaurait déjà ces règles et que la ville accompagne les opérateurs privés pour que les opérations s'intègrent dans les quartiers.

Il s'agit, en accord avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et des récentes lois cadres en matière d'urbanisme (loi Grenelle et ALUR) de favoriser la création de logement de manière raisonnée dans les secteurs peu denses du cœur d'agglomération bien desservis en matière de transports en commun, de réseaux, de commerces, d'équipements, de services, ... dans une optique d'économie du foncier et de lutte contre l'étalement urbain.

A titre d'exemple, sur le périmètre de la Métropole les maisons individuelles représentent 22% des logements mais consomment 68% des terrains urbanisés.

Pourquoi concentrer l'essentiel des habitations sur la Métropole ? Pourquoi ne pas organiser un développement plus large en direction de Crolles ou Saint Marcellin ?

C'est le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) qui planifie le développement urbain à l'échelle du bassin de vie de la région urbaine grenobloise. Le Grésivaudan et Saint Marcellin connaissent déjà de fortes croissances urbaines mais les emplois sont situés en très grande majorité dans le cœur de l'agglomération grenobloise. Orienter uniquement le développement résidentiel dans ces secteurs induirait une forte augmentation des déplacements domicile-travail, accentuant les pollutions et engendrant un mitage irrémédiable des terres agricoles et des espaces naturels.

Une série de propositions est formulée :

- prévoir une recyclerie à côté de la nouvelle déchetterie sur la zone des Glairons : activités artistiques et créatives, sources de revenus, ...
- prévoir plus de stationnements pour les camions et les autobus qui stationnent souvent sur les trottoirs et créent des nuisances,
- certains espaces non bâtis pourraient être utilisés pour implanter une ferme urbaine ou des vergers (notamment les grandes réserves foncières),
- prendre en compte l'ensoleillement dans les projets architecturaux.

Quelle est la pertinence de l'emplacement réservé pour la création d'un cheminement piéton au nord des terrains des Alloves ?

Il est rappelé que les emplacements réservés inscrits au PLU sont garants de l'intérêt général. Inscrits sur des terrains privés, ce sont des outils nécessaires pour la construction de la ville.

Concernant l'ER évoqué, il est précisé que les questions de déplacements sont à appréhender à l'échelle de la future opération (cf OAP « Alloves ») en lien avec l'échelle communale. Cet emplacement réservé est inscrit pour assurer la desserte piétonne du futur projet et contribuer à l'usage de mode de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

Il permettra une connexion piétons - cycles à la rue Paul Monval en direction de l'avenue Jean-Jaurès (accès notamment à la ligne 14 - vers Grenoble et gare de Gières) via la rue Marius Didier Roudon.

Cet ER, comme la grande majorité de ER présentés, était présent dans le PLU annulé et dans le Plan d'Occupation des Sols de 2001.

Aujourd'hui, le POS ne permet pas de faire certains projets pensés avec le PLU annulé. Quand le nouveau PLU sera-t-il applicable ?

Le projet de PLU doit être arrêté au printemps 2016. Suivra une enquête publique pour un PLU opérationnel début 2017.