



10/07/15
DADEC / DAJAR
RT/EM/DB

REVISION DU POS / ELABORATION DU PLU rencontre des unions de quartier 1er juillet 2015

Relevé Synthétique de discussion

Personnes présentes :

Dominique Rippart - Association Terrasses de Renaudie
Chantal Gouyette - Association Terrasses de Renaudie
Michelle Chamel - Union de quartier Péri
Clémentine Fillon - Union de quartier Péri
Evelyne Bonnaire - Union de quartier Portail Rouge / AHGGLO
Odile Luppi - Union de quartier Portail Rouge
Francoise Denoyelle - Union de quartier Portail Rouge
Bernard Caillat - AICM
David Peyrton - AICM
Michel Levy - Union de quartier Sud
Guy Tallandier - Union de quartier Sud
Thierry Gautier - Union de quartier Sud

David Queiros Maire de Saint-Martin-d'Hères, conseiller communautaire et conseiller général de l'Isère
Michèle Veyret - première adjointe en charge de l'aménagement de l'urbanisme et du personnel et conseillère communautaire
Christophe Bresson - conseiller municipal délégué eau, énergie et environnement
Bahim Cheraa - adjoint à l'habitat, au patrimoine et sécurité des bâtiments :
Rémy Tranchant – Directeur Général Adjoint Développement Urbain, Ville Se SMH
Nicole Lescasse – Directrice des Affaires Juridiques, Administratives et Réglementaires, Ville Se SMH
Amandine Candy – Responsable du service urbanisme et foncier, Ville Se SMH
Damien Broussous – Service Aménagement, Ville Se SMH
Nathalie Piccarreta – Service communication, Ville Se SMH

Sophie Vicario - Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise

PRÉCISIONS IMPORTANTES :

Au vu de la disparité des niveaux d'information parmi les participants sur les outils d'urbanisme et le contexte institutionnel, quelques précisions sont apportées :

Le but de la réunion était :

- de présenter aux représentants des unions de quartier de la ville les grandes orientations de la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme (depuis la loi SRU de 2000, toute révision d'un POS le transforme de fait en PLU), inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), notamment concernant l'habitat et les formes urbaines, le développement économique, les aspects environnementaux et la construction Métropolitaine.
- de débattre de ces grandes orientations et d'aborder le projet de PLU à l'échelle des quartiers.

Pièce essentielle du PLU, le PADD exprime le projet politique de développement de la commune en matière d'habitat, de déplacements, de développement économique, de protection de l'environnement et de qualité urbaine.

Les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et le zonage (pièces du PLU opposables à toutes personnes publiques ou privées) en seront les traductions et par conséquent devront être cohérentes

avec lui.

Le PADD doit rester un document d'orientations stratégiques en matière d'aménagement et de développement, simple et lisible.

Il n'est pas un document de programmation de projets ou d'actions particulières et n'a pas vocation à reprendre l'ensemble des politiques publiques conduites par la Ville

Depuis le 1er janvier, la Communauté d'Agglomération est devenue Métropole, passant de 28 à 49 communes (450 000 habitants). Ce changement d'intercommunalité s'est accompagné du transfert de la compétence en matière d'élaboration ou de révision des documents d'urbanisme locaux.

La révision du POS de SMH s'inscrit dans ce nouveau cadre. Ville et Métropole collaborent de façon étroite sur ce dossier.

Cette révision va permettre de porter plus largement le projet de Saint-Martin-d'Hères dans la perspective de construction d'un futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Pour cette élaboration du PLU, la Ville et la Métropole sont assistées par l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise et le cabinet Arche 5.

Une plaquette définissant les grands enjeux de la révision du POS en PLU a été diffusée au mois de juin dans tous les lieux d'accueil du public de la commune. Elle est également téléchargeable sur le site internet de la Ville.

Les orientations du PADD ont été débattues en conseil municipal le 26/05/15 et en conseil métropolitain le 03/07/15.

Cette étape, obligatoire dans la procédure de révision du POS en PLU, doit se dérouler entre la délibération de prescription de la révision et celle de l'arrêt du projet. Il est important de préciser qu'il s'agit d'acter un débat et non d'approuver le PADD, qui pourra être ajusté si nécessaire jusqu'à l'arrêt du PLU (prévu en février 2016 au conseil de métropole après un avis du conseil municipal en janvier)

Le projet de PADD est joint au présent compte rendu.

RAPPEL DU CONTEXTE DE LA RÉVISION DU POS

par David Queiros Maire de Saint-Martin-d'Hères, Conseiller Communautaire représentant la Métro.

Par un arrêt du 13 novembre 2014 notifié le 20 novembre 2014, la Cour Administrative d'Appel de Lyon a annulé le PLU de SMH suite à un recours en appel de la société CASINO.

CASINO demandait une annulation du jugement en première instance du Tribunal Administratif de Grenoble qui avait considéré le PLU de Saint-Martin-d'Hères tout à fait légal.

La Cour Administrative d'Appel a considéré que les objectifs de la commune inscrits dans la délibération de 2008 de mise en révision du POS étaient trop vagues.

Cette annulation n'est pas fondée sur le contenu même du PLU qui a été considéré comme conforme.

La Ville a saisi le Conseil d'État pour revoir ce jugement.

Aujourd'hui, le document d'urbanisme antérieur, à savoir le Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 2001 (et appliqué jusqu'en 2011) est à nouveau applicable, ce qui retarde plusieurs projets sur la commune.

Le POS nécessite une révision qui va permettre d'adapter le futur PLU au nouveau contexte législatif et notamment avec les lois ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) et Grenelle de l'Environnement.

Elle va également permettre des ajustements par rapport au SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) ainsi que la prise en compte des évolutions récentes du contexte urbain, social, économique et démographique de la commune.

Cette révision se construit sur les bases des études et de la large concertation des habitants menées pour élaborer le PLU de 2011, en d'autres termes la Ville « ne part pas de rien » pour élaborer son nouveau PLU.

PRÉSENTATION DES GRANDES ORIENTATIONS DU PLU,

*par Damien Broussous - urbaniste, service aménagement de la ville de Saint-Martin-d'Hères.
Cf. document de présentation et document complémentaire diffusé lors de la séance.*

SYNTHÈSE DES ÉCHANGES

Avant propos

Les représentants de l'union de quartier Portail rouge indiquent en début de séance qu'ils ont étudié le contenu de la plaquette réalisée par la Ville sur le PLU et qu'ils ont élaboré une série de propositions pour le PLU.

Une note reprenant toutes les propositions est remise aux élus et aux services en fin de séance.

Le contenu du débat synthétisé ci-dessous a été regroupé par thèmes.

Orientations générales et temporalités

De manière générale, les participants approuvent les grandes orientations du PLU exprimées dans le PADD . Il y a en revanche, pour les unions de quartiers, une forte nécessité d'aborder un certain nombre d'actions concrètes à l'échelle des quartiers.

Des précisions sont demandées sur la temporalité du PLU et les échéances de toutes les actions pointées.

L'exercice délicat dans la construction et la vie d'un PLU est de concilier les enjeux à court et long termes.

Il est rappelé que le PLU n'est pas un programme. Avant tout outil de planification urbaine pour les 15 à 20 ans à venir, il fixe les droits du sol en fonction des orientations du PADD. Il doit donc permettre les évolutions affichées.

A titre d'exemple, les réalisations coordonnées du tram D, du parc Jo Blanchon et de la ZAC Centre, de la place Lucie Aubrac, de la ZAC Brun, de l'avenue du serment de Buchenwald, ... qui viennent aujourd'hui structurer la Ville et relier le sud et le nord, résultent de grandes orientations inscrites dans le « projet de Ville » du POS de 2001 (sorte de PADD « avant l'heure ») et témoignent de l'importance de la planification urbaine pour garantir la plus grande cohérence dans le développement de la Ville.

Concernant la mise en œuvre des projets : si les opérations sous maîtrise publique peuvent plus facilement être programmées dans le temps, en fonction des opportunités foncières et des arbitrages opérés par l'équipe municipale, certaines évolutions résultent d'initiatives privées (à l'image du renouvellement urbain de la maison en friche au 242 avenue A. Croizat dite « maison Braconnet »).

Rappelons néanmoins que le zonage et le règlement dictent la façon dont la parcelle pourra évoluer : destination des constructions autorisées (habitation, commerces, activités,...), hauteurs maximales, pourcentages d'espaces verts minimum, ...

Économie

Des inquiétudes sont émises sur la pérennité des commerces de proximité et le dynamisme économique de la commune

Il est précisé, comme évoqué dans la présentation, que la position de la Ville est de renforcer les pôles de vie de quartiers, partant du constat que les petits commerces fonctionnent économiquement mieux s'ils sont regroupés et associés à des équipements et des services privés et publics.

Pour le sud de la commune, où les difficultés pour certains commerces se font particulièrement sentir, des opérations de logements neufs (terrains Rival, requalification de l'avenue Marcel Cachin) renforceront à terme la pérennité des activités commerciales en dynamisant la démographie du quartier.

Il est également souligné qu'aux difficultés économiques s'ajoutent, pour les commerces installés dans des bâtiments vieillissants, la complexité voire l'impossibilité d'opérer des travaux de mise aux normes pour l'accès des personnes à mobilité réduite.

Concernant le projet Chardonnet, une question porte sur la pertinence des commerces en rez-de-chaussée au vu des nombreux locaux commerciaux vides sur l'avenue du 8 mai (quartier Renaudie).

Il est précisé qu'il s'agit de la reconstruction des commerces pré-existants et leur surface est du même ordre que la précédente(330 m2). La présence de commerces dans l'îlot Chardonnet se justifie dans le cadre de l'affirmation d'une polarité de quartier en lien avec le marché de Champberton.

Du point de vue de l'activité économique à l'échelle de la Ville, SMH demeure le 3ème pôle économique de la Métropole et compte 17 000 emplois. La zone d'activités de la ZAC centre vient récemment d'accueillir une trentaine de PME en plus de l'établissement de santé Rocheplane.

Si une des grande orientation du PLU et de ne plus ouvrir de nouvelles zones aux activités économiques et commerciales, de grandes opportunités de développement économique demeurent pour SMH, notamment dans le cadre du renouvellement urbain de la zone des Glairons (en lien avec l'ouverture de la rue Diderot sur le domaine universitaire et sur Gabriel Péri et le projet PILSI) et des friches industrielles Neyrpic

A ce sujet, les représentants de l'union de quartier Portail Rouge se prononcent en défaveur du volet commercial du projet Neyrpic.

La production de logements contribue également à la bonne santé de l'économie locale : un logement de construit représente deux emplois induits.

Avenue Gabriel Péri

L'union de quartier Portail Rouge se positionne pour le réaménagement de la façade nord de l'avenue, après la clinique Belledonne, au niveau de la zone des Glairons, avec la suppression des garages automobiles et des grandes enseignes au profit d'immeubles de logements.

Cette proposition va totalement dans le sens des orientations du PADD qui exprime la volonté de requalifier de la section centrale de l'avenue en boulevard urbain (logements et commerces/activités en rez-de-chaussée), en lien avec la renouvellement de la zone des Glairons.

Déplacements

Le prolongement de la ligne D du tram vers le sud en direction de Grand'Place prendra du temps mais il faut l'anticiper et la planifier dès aujourd'hui en l'inscrivant dans le PADD et en le traduisant dans le PLU par des emplacements réservés pour le tracé de la ligne.

Les Habitants souhaitent être informés et concertés sur l'avancement du projet

Concernant la volonté exprimée depuis plusieurs années par l'union de quartier Portail Rouge de créer une piste cyclable sur l'avenue A. Cr doizat, il est rappelé que le tracé de ce tronçon est inscrit dans le Plan Local de Déplacement de SMH ainsi que dans le Schéma Directeur Cycles de Grenoble Alpes Métropole.

Si sa pertinence en terme de déplacements ne fait pas débat, la principale difficulté pour sa mise en œuvre réside dans la mise en cohérence du projet avec le fonctionnement global et quotidien de l'avenue. Concrètement, la réalisation d'une piste cycle bidirectionnelle (ou de part et d'autre de la chaussée) exige la suppression d'une des deux bandes de stationnement automobile sur le secteur « Mon ciné – place du 24 avril 1915 », qui pourrait créer des difficultés de stationnement pour les commerçants ainsi que pour les riverains, qui ne possèdent pas tous des places privées.

Les participants se prononcent également sur :

- *la volonté d'une continuité des itinéraires cyclables et piétons sur les avenues Gabriel Péri et Marcel Cachin*
- *la nécessité d'harmoniser la politique de stationnement à l'échelle de l'agglomération*
- *le prolongement de la ligne C6 vers le nord de la commune et un meilleur cadencement de la ligne 14 qui devra permettre d'aller jusqu'à la gare de Grenoble.*

Environnement

La Ville rappelle sa position ferme sur le statut de la rocade sud : elle s'opposera à tout projet visant à augmenter ses capacités de trafic.

Pour renforcer les liaisons entre les secteurs de la ville que cette infrastructure (avec la voie ferrée) sépare, le PLU inscrit le principe de création d'un pont, en lien avec l'urbanisation des terrains des Alloves et d'une passerelle.

La déchetterie intercommunale présente aujourd'hui des dysfonctionnements.

Il s'agit d'un service public et d'un outil de développement durable fondamental pour la gestion du tri que la Ville souhaite maintenir sur son territoire.

La Ville et la Métro travaillent à l'heure actuelle pour son transfert sur la zone des Glairons. Le nouvel équipement offrira une meilleure qualité de fonctionnement pour les usagers mais également pour les employés.

L'union de quartier sud rappelle l'existence de son projet de coulée verte allant de Neyrpic au Murier.

Elle propose d'étudier les faisabilités de faire réapparaître en surface, en les aménageant, les ruisseaux et rivières qui ont été enfouis (Sonnant, Mogne) afin de renforcer la trame verte et bleue de la Ville.

Une interrogation porte sur les émissions particules de l'incinérateur de La Tronche.

Il s'avère que le niveau de filtration de l'incinérateur est optimal et respecte toutes les normes en vigueur. La principale pollution de l'air est aujourd'hui due aux particules émises par les déplacements automobiles.

Urbanisation des réserves foncières

Des craintes sont formulées sur la densité et les programmes attendus sur les terrains Daudet, Alloves, Guichard et Rival. Il est demandé si la Ville est d'ores-et-déjà propriétaire du foncier pour ces projets.

La principale destination de ces terrains est la production de logements pour maintenir le rythme de production engagé par la Ville, afin de garantir l'accès au logement au plus grand nombre et de manière abordable et de respecter les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Les niveaux de densité attendus seront comparables aux projet récents conduits par la Ville. Les projets seront pensés de manière globale en intégrant les questions de déplacements, de stationnement, de services et équipements publics, de commerces, de coulées vertes ... Ils ne créeront pas les désordres urbains évoqués par certains participants.

Concernant le projet Daudet, la grande majorité des terrains sont sous maîtrise publique. Les procédures d'acquisition des derniers terrains sont en cours.

Les terrains des Alloves (entre rocade et colline du Mûrier) sont à 90% sous maîtrise publique (Ville et EPFL).

Les terrains Rival et Guichard appartiennent à des propriétaires privés. Il seront ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble pilotées par la Ville, des procédures d'acquisition du foncier seront alors engagées.

Au sujet de l'urbanisation des terrains Rival, non programmée à ce jour, il est précisé que la rumeur de construction de 1000 logements sur ce site est totalement infondée et que seule la partie sud sera vouée à une opération de logements. Les terrains « Rival nord » sont inscrits au PLU comme réserve foncière à long terme pour l'accueil d'un équipement d'agglomération, en lien avec la création d'une coulée verte en direction de Grenoble et de la Plaine des Sports et le prolongement de la ligne D du tramway.

Colline du Mûrier

L'objectif de protection de la colline par une forte limitation du développement des hameaux est partagée par les participants. Néanmoins, l'AICM formule le souhait que soit développé un tourisme de proximité, propice à la re-dynamisation des hameaux et déplore la fermeture du bar – restaurant sur Gières.

Il est précisé que les orientations fixées par le PLU pour le Mûrier vont dans ce sens et que l'ouverture et la valorisation de la colline (ferme intercommunale, filière bois, ferme pédagogique intercommunale, chemins SIPAVAG, Parc intercommunal Hubert Dubedout...) devra garantir la protection optimale de ses paysages et de sa riche biodiversité. Des réflexions devront être conduites notamment sur la problématique des accès depuis la plaine.

Cette problématique sera au cœur des préoccupations du futur parc naturel régional du massif de Belledonne.

Concernant la requête de l'AICM pour couvrir en fibre optique les secteurs habités de la colline (réseau internet), il est rappelé que le développement des réseaux de télécommunication revient aux opérateurs privés dans les secteurs urbanisés denses. Pour les territoires plus périphériques, l'organisation du réseau doit être pris en charge par le département de l'Isère.

Logement social

Sur la question de la part de logement social sur la Ville (39% en comptant les logements étudiants), une remarque est formulée sur la nécessité de rééquilibrer l'offre public / privé dans certains secteurs de la commune.

Il est précisé que :

- les nouvelles opérations proposent aujourd'hui des programmes mixtes permettant de rééquilibrer l'offre en logements comme le projet Voltaire (retardé avec l'annulation du PLU) : 68 logements avec 50% en locatifs publics, 50% d'accession sociale à la propriété ou l'opération Chardonnet avec 25 locatifs publics et 30 accessions sociales à la propriété.
- les opérations d'ensemble veillent et veilleront à garantir également une bonne répartition des logements. Le projet d'écoquartier Daudet présente la répartition suivante : 35% de logements publics, 10% d'accession sociale à la propriété et 55% d'accession privée à la propriété. Un travail est mené avec les opérateurs pour garantir la livraison de logements abordables.
- Sur Renaudie, l'OPAC commercialise des logements qui passent ainsi du parc public au parc privé
 - Aujourd'hui, près de 70% des français pourraient prétendre à un logement public au regard de leurs conditions de ressource. Sur SMH, certaines copropriétés privées présentent des indicateurs de fragilité sociale et de paupérisation avec des profils de ménages similaires à ceux du logement social.

La Métro et la Ville mènent aussi un important programme de réhabilitation des copropriétés privées (OPAH – Mur / Mur).

Sur Renaudie plus particulièrement, il est pointé l'état de dégradation de certains logements loués par l'OPAC

Il est précisé que le président de l'OPAC a récemment rencontré les locataires concernés et pris des engagements pour réaliser des travaux sur les dégradations notamment liées à des problèmes de fuites dues au vieillissement de la structure des bâtiments. La Ville suit ce dossier de près.
