

Rapport d'enquêtes publiques conjointes
Projet d'Ecoquartier DAUDET
Déclaration d'Utilité Publique
Mise en compatibilité du POS
Enquête parcellaire

Commune de SAINT MARTIN D'HERES

30 novembre 2015 - 4 janvier 2016

Décision n° E15000285/38 du Tribunal administratif de Grenoble

Arrêté préfectoral du 3 novembre 2015

Alain CHEMARIN, Commissaire enquêteur

Table des matières

I- Présentation des projets	3
1- Objets des enquêtes publiques conjointes	3
1.1- DUP.....	3
1.2- Mise en compatibilité du POS.....	3
1.3- Enquête parcellaire.....	3
2- Etat des lieux	3
2.1- La ZAC DAUDET	4
2.2- DUP.....	4
2.3- Mise en compatibilité du POS.....	6
2.4- Enquête parcellaire.....	7
3- Cadre juridique	7
3.1- Environnement législatif et réglementaire	7
3.2- Environnement supra communal.....	8
3.3- SCoT de la région urbaine grenobloise.....	8
3.4- Programme Local de l'Habitat.....	9
3.5- Autres programmes ou plan locaux.....	10
4- Nature et caractéristiques du projet de DUP	11
4.1- Les enjeux	12
4.2- Le projet.....	14
4.3- Servitudes d'utilité publique - nuisances.....	19
5- Nature et caractéristiques du projet de mise en compatibilité du POS.....	21
5.1- Historique et évolution.....	21
5.2- Zonage.....	22
5.3- Règlement	22
5.4- Emplacements réservés, trames végétales, emprise des voies	23
5.5- Recul d'implantation	24
6- Enquête parcellaire	24
6.1- Objectifs.....	24
6.2- Mise en œuvre.....	24
7- La concertation.....	25
7.1- Modalités de la concertation avec la population	25
7.2- Résultats et poursuite de la concertation.....	26
8- Composition du dossier	27
8.1- Dossier d'enquête préalable à la DUP	27
8.2- Dossier d'enquête préalable à la mise en compatibilité du POS	28
8.3- Dossier d'enquête parcellaire	29

II- Organisation et déroulement de l'enquête	30
1- Organisation de l'enquête	30
2- Publicité et information du public	30
2.1- Journaux	30
2.2- Affichages légaux	30
2.3- Publicité et information complémentaire	31
2.4- Information des propriétaires en vue de l'enquête parcellaire	31
3- Déroulement des enquêtes	32
4- Documents mis à la disposition du public	34
III- Décisions et avis précédant les enquêtes publiques	36
1- Décision de l'Autorité environnementale	36
2- Avis des services et des personnes publiques consultées	36
3- Examen conjoint du projet de mise en compatibilité du POS	39
IV- Observations recueillies pendant l'enquête publique	41
1- Vue d'ensemble	41
2- DUP : observations du public	42
3- Mise en compatibilité du POS : observations du public	62
4- Enquête parcellaire : observations du public	62
V- Analyse des observations du public - Observations complémentaires	64
1- DUP	64
1.1- Nature des observations	64
1.2- Critiques faites au projet - Commentaires	64
1.3 - Soutiens apportés au projet	87
2- Mise en compatibilité du POS	87
2.1- Réunion d'examen conjoint	87
2.2- Observations du Commissaire enquêteur	88
3- Enquête parcellaire	89
3.1- Observations des propriétaires	89
3.2- Mémoire en réponse des maîtres d'ouvrage	90
3.3- Observations du Commissaire enquêteur	90
Annexes : PV de synthèse des observations écrites et orales, Mémoire en réponse	93
Conclusions de l'enquête publique relative au projet de DUP	1
Conclusions de l'enquête publique relative au projet de mise en compatibilité du POS	1
Conclusions de l'enquête publique relative à l'enquête parcellaire	1

I- Présentation des projets

1- Objets des enquêtes publiques conjointes

La commune de Saint Martin d'Hères a engagé une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur un périmètre situé à l'Est de son territoire, le secteur Daudet, en vue de la création d'un écoquartier conjuguant logements, commerces, services de proximité et espaces publics.

Ainsi, le Préfet de l'Isère, par arrêté du 3 novembre 2015, a prescrit l'ouverture d'enquêtes publiques conjointes :

- une enquête préalable à Déclaration d'Utilité Publique, avec mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols,
- une enquête parcellaire.

Au terme de ces enquêtes, le Préfet de l'Isère sera l'autorité compétente pour prendre :

- la décision déclarant d'utilité publique le projet emportant mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols,
- la décision déclarant cessibles les parcelles nécessaires au projet.

1.1- DUP

La commune a confié à la Société Publique Locale (SPL) Isère Aménagement une concession d'aménagement qui rend cette dernière compétente pour conduire l'opération et accomplir les tâches nécessaires à la réalisation de l'écoquartier.

Il s'agira notamment pour celle-ci d'acquérir les surfaces d'emprise foncière, de procéder à toutes les études opérationnelles, d'aménager les sols et de réaliser les équipements d'infrastructures, enfin d'assurer la commercialisation de lot viabilisés.

Conformément à l'article L 300-4 du Code de l'Urbanisme, la SPL Isère Aménagement sera ainsi compétente pour agir en tant qu'autorité expropriante et accomplir les démarches administratives visant à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet.

C'est l'objet du dossier soumis à enquête publique que de justifier et d'obtenir cette DUP.

1.2- Mise en compatibilité du POS

Le projet soumis à l'enquête préalable n'est pas compatible avec les dispositions du Plan d'Occupation des Sols actuellement en vigueur sur la Commune depuis l'annulation contentieuse par la Cour d'appel de Lyon du Plan Local d'Urbanisme en date du 13 novembre 2014.

Une procédure de mise en compatibilité du POS en vigueur, sera ainsi examinée conjointement au dossier d'enquête préalable et au dossier d'enquête parcellaire.

1.3- Enquête parcellaire

L'enquête parcellaire a pour objectif d'identifier les propriétaires des terrains restant à acquérir, de confirmer les limites des terrains concernés, d'informer les propriétaires du projet et de leur permettre de s'exprimer à son sujet.

2- Etat des lieux

Le projet d'écoquartier Daudet se situe sur la Commune de Saint Martin d'Hères, dans le département de l'Isère.

Avec 38 489 habitants au 1^{er} janvier 2015, Saint-Martin d'Hères est la deuxième ville du département en terme de population. Située dans la première couronne de la Métropole Grenobloise, en continuité directe de la ville de Grenoble dans la direction Sud-Est, son évolution est historiquement associée à l'extension de Grenoble et au développement de l'agglomération.

En extrémité Nord de son territoire, délimitée par la rivière Isère, elle a la particularité d'accueillir la majeure partie du domaine universitaire, le «campus». L'autre partie de ce campus est située sur la commune de Gières. Les zones d'activités, structurées autour de l'avenue Gabriel Péri, se placent en tampon entre le campus universitaire, les zones d'habitations et d'équipements publics situées plutôt au Sud du territoire.

Sur sa limite Sud-Est, la commune vient butter sur la colline du Mûrier, premier relief doux de la chaîne de Belledonne.

De par sa situation, en bordure de l'agglomération, elle a vu l'implantation sur son territoire de grandes infrastructures de déplacements : la voie ferrée Grenoble-Chambéry, la rocade Sud de contournement de l'agglomération et l'avenue Gabriel Péri, échappatoire naturel de la ville de Grenoble vers les communes de la bordure occidentale de Belledonne.

Le couloir que constituent la voie ferrée Grenoble-Chambéry et la rocade Sud sépare aujourd'hui le cœur de la ville (côté Grenoble) et l'emplacement du bourg originel qui se trouve à l'extérieur de la rocade, au bas de la colline du Mûrier.

A partir des années 80, s'appuyant sur une politique volontariste de réserves foncières et de reconversion des friches industrielles, Saint Martin d'Hères s'est engagée dans une structuration urbaine de son territoire. La ligne D du tramway, l'avenue du Serment de Buchenwald-Carmagnole Liberté, le parc Jo Blanchon et les constructions de la ZAC Brun et de la ZAC Centre, constituent les dernières grandes réalisations en vue de passer de l'état d'une commune de banlieue un peu hétéroclite à une vraie ville structurée.

L'urbanisation des terrains Daudet se situe en droite ligne de ces réalisations visant à consolider la structuration de la ville.

2.1- La ZAC DAUDET

On rappelle ici que les ZAC sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement ou l'équipement de terrains.

La procédure de ZAC prévoit que sa création soit précédée d'une étude préalable éclairant l'autorité qui prendra la décision sur l'opportunité du projet. La personne publique prenant l'initiative de la ZAC doit constituer un dossier de création au titre de l'article R.311-7 du code de l'urbanisme.

La procédure s'est déroulée comme suit :

- Par délibération du 24 mai 2012, le conseil municipal de Saint Martin d'Hères a décidé de confier à la Société Publique Locale (SPL) Isère Aménagement les études préalables à l'élaboration du dossier de création de la ZAC Daudet.
- Par délibérations du 27 juin 2013, le conseil municipal de Saint Martin d'Hères a approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC écoquartier Daudet et le dossier de création de la ZAC.
- Par délibération du 26 septembre 2013, le conseil municipal de Saint Martin d'Hères a confié l'aménagement de la ZAC à la SPL Isère Aménagement par voie de concession, lui déléguant ainsi la maîtrise d'ouvrage de l'opération.
- Par délibération du 1^{er} Juillet 2014, le conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC écoquartier Daudet.

2.2- DUP

2.2.1- Contexte

Le 17 octobre 2013, la Ville de Saint Martin d'Hères, en tant qu'autorité expropriante, a délibéré pour demander à la Préfecture l'ouverture d'enquêtes conjointes, parcellaire et préalable à la Déclaration d'Utilité Publique. Le projet se situant dans une ZAC dont l'aménagement a été confié à la SPL Isère Aménagement, la ville a également donné son autorisation pour que ce dossier soit déposé par son aménageur.

Le 24 septembre 2014, une seconde délibération a été prise par le Conseil Municipal de Saint Martin d'Hères afin de modifier le dossier de DUP de façon à ce qu'il soit concordant avec les dernières évolutions du projet et notamment avec les éléments du dossier de réalisation de la ZAC approuvé le 1^{er} juillet 2014.

2.2.2- Situation actuelle

Les terrains d'assiette du projet de DUP couvrent une superficie d'environ 7,4 ha située à l'Est de la Commune. Ils sont localisés dans un îlot urbain inscrit dans un périmètre défini par l'avenue du Bataillon Carmagnole Liberté au Nord, la voie ferrée au Sud, l'avenue Jean Jaurès à l'Est et la rue Massenet à l'Ouest.

Ils se situent à l'intérieur et à proximité du périphérique, à mi-distance entre l'échangeur Dulcie September et l'échangeur Gabriel Péri.

Le site se trouve en position de charnière entre un périmètre en fort développement au Sud (ZAC Centre, opérations de rénovation urbaine, tramway) et un tissu de faubourg qui s'est structuré le long de l'axe historique Croizat-Jaurès au Nord. La structure urbaine qui en résulte est assez hétérogène : maisons individuelles en zone pavillonnaire au Nord et à l'Est du site, habitat collectif disséminé : R+4 au Sud-Ouest avec les Primevères et l'îlot H de la ZAC Centre, ensembles d'habitations R+9 au Nord (le Pontet) et R+10 au Sud (Verlaine).



Vue aérienne des terrains Daudet

Le réseau viaire environnant permet de bien desservir le site : avenue Carmagnole Liberté au Nord-Ouest, rue Massenet à l'Ouest par le prolongement de la rue Daudet (qui se termine aujourd'hui en impasse), axe Jean Jaurès/Ambroise Croizat au Nord-Est via la rue Joliot Curie.

Le secteur est assez bien desservi par les transports en commun : les lignes de bus Proximo n°11 (vers l'espace Comboire, Échirolles et le Campus Universitaire et Proximo n°14 (vers Grenoble centre, l'avenue Ambroise Croizat et la gare multimodale de Gières), ligne de bus Chrono n°6 (vers Grand

Place, Seyssins, Fontaine et le Polygone scientifique). Le réseau de tramway, est accessible via ces 3 lignes, offrant ainsi une accessibilité à l'ensemble de l'agglomération.

Les arrêts de bus se situent dans un rayon de 250 m maximum par rapport au centre du site, se prêtant relativement bien à un accès piéton.

Le réseau communal et intercommunal de pistes cyclables chemine sur les avenues Carmagnole Liberté et Wallon.

Le site Daudet s'inscrit dans un environnement d'équipements publics situés à proximité : le groupe scolaire Joliot Curie (écoles élémentaire et maternelle), le collège Henri Wallon, le lycée Pablo Neruda, le gymnase Colette Besson, le parc Jo Blanchon, le stade Just Fontaine, le stade Saint-Just, le centre culturel et social Elsa Triolet, la crèche Salvador Allende et la maison de quartier Texier, les gymnases Langevin et Halle des sports.

Le secteur ne possède pas pour l'instant de commerces de proximité. Dans un rayon d'environ 800 mètres, on accède à 3 pôles de commerces de proximité situés dans les quartiers Croizat, Renaudie-Potié, place Lucie Aubrac.

Le secteur conserve des traces d'un passé agricole et maraîchers. Ainsi, un champ de maïs occupait encore la partie Nord-Ouest de la future ZAC cet automne. Le secteur Daudet porte également une caractéristique forte, les jardins familiaux dont 90 environ se situent sur des parcelles communales.

Il est apparu primordial de conserver au site cette particularité identitaire et de la mettre au cœur de la démarche de conception des espaces publics. Les jardins familiaux ont ainsi déjà été déplacés au printemps 2014 sur une large bande de terrains délaissés de près de 3 ha située le long de la voie ferrée.

2.3- Mise en compatibilité du POS

2.3.1- Contexte

Le projet d'écoquartier Daudet se situe sur la Commune de Saint Martin d'Hères, mais s'inscrit dans le territoire de la Métropole Grenobloise, compétente en matière d'urbanisme depuis le 1er Janvier 2015.

Par arrêt du 13 Novembre 2014, notifié le 20 Novembre 2014, la Cour Administrative d'Appel de Lyon a annulé la délibération de lancement de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) du 19 juin 2008. De ce fait, le PLU de la Ville de Saint Martin d'Hères, approuvé le 20 octobre 2011 est annulé.

Le document opposable en matière d'urbanisme est donc redevenu le POS approuvé le 22 Février 2001 (dernière révision), modifié les 20 mars 2003, 1er avril 2004, 20 mai 2005, 19 janvier 2006, 26 novembre 2009 et mis en compatibilité le 16 juin 2011.

Le projet qui était compatible avec le PLU, n'est pas compatible avec le POS, il convient donc qu'un dossier de mise en compatibilité soit joint à la procédure de DUP en cours.

2.3.2- Situation actuelle

Les terrains qui sont impliqués dans la réalisation de l'écoquartier sont concernés par plusieurs zones du POS actuel :

- NAd : zone de future urbanisation à usage d'habitat individuel ou collectif.
- NAj : zone de future urbanisation à usage d'activité.
- UDb : secteur d'habitat individuel de type isolé ou groupé.
- UJe : zone réservée aux activités technologiques et publiques à vocation d'agglomération.
- UEc1 : zone à caractère résidentiel de type majoritairement collectif.
- UBb : zone résidentielle sous l'influence du mouvement d'urbanisme moderne.

Ces terrains sont également concernés par :

- Un emplacement réservé (ER 7) pour la création d'une voirie de 12 m de large dans la continuité de la rue Alphonse Daudet.

- Trois trames végétales à créer dans la continuité de la colline du Murier.
- Deux tracés et emprises des voies de circulation à créer, l'une dans la continuité de la rue Alphonse Daudet à prolonger en direction de l'avenue Henri Wallon, la seconde, depuis la rue Daudet à prolonger en direction de l'avenue Carmagnole Liberté.
- Un recul d'implantation obligatoire de 15 mètres de la voie ferrée.

2.4- Enquête parcellaire

La commune de Saint Martin d'Hères est aujourd'hui propriétaire d'environ 80 % des surfaces d'emprise du projet.

Cependant, des parcelles restent à acquérir, qui concernent des friches anciennement agricoles à proximité de la rue Flora Tristan / Joliot Curie, ainsi qu'une maison d'habitation avec jardin et champ attenants permettant d'ouvrir l'opération au Nord, sur l'Avenue Carmagnole Liberté.

Etat parcellaire

L'emprise totale des parcelles ou parties de parcelles concernées par la ZAC est de 74 382 m².

1- parcelles acquises

Les parcelles acquises sont les suivantes :

- parcelles n° 44, 45, 47, 64, 68, 87, 246 (partie), 247 (partie), 274 (partie), 278, section AW, le Pontet ; n° 7, 355, 357, section AN, la Galochère ; n° 69, 73, 100, section AV, les Alloves ; pour une surface totale de 58 784 m² appartenant à la commune de Saint Martin d'Hères,
- parcelles n° 279, section AW, le Pontet, pour une surface de 615 m² appartenant à la SPL Isère Aménagement.

2- parcelles non acquises

Les parcelles non encore acquises suivantes sont concernées :

- Parcelles n° 42, 43, 78 section AW, le Pontet, 15 avenue du Bataillon Carmagnole Liberté, pour une surface totale de 6 008 m², appartenant en indivision à :
 - Madame Françoise Louise Berthe DORIEUX, née COMBE,
 - Monsieur Michel Charles COMBE.

Une maison d'habitation est sise sur la parcelle n° AW 43.

- Parcelle n° 6 section AN, la Galochère, pour une surface totale de 8 975 m², appartenant à la SARL «Les jardins de Daudet».

3- Cadre juridique

3.1- Environnement législatif et réglementaire

Les enquêtes publiques conjointes se déroulent notamment dans l'environnement législatif et réglementaire suivant :

- La Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (Loi SRU) ;
- La Loi n° 2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (Loi Grenelle II) ;
- La Loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (Loi Duflot) ;
- La Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR) ;
- La Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement,

- Le Code de l'Environnement et notamment les articles L.121-8 à 16, L.122-1 et suivants et R.122-2, L.122-4 à 12 et R.122-17 et suivants, L.123-1 à L.123-19, R.123-7 et suivants, R.554-1 et suivants, L.555-16, R555-30 et suivants, R.214-1 modifié par décret n°2015-526 du 12 mai 2015 ;
- Le Code de l'Urbanisme (antérieur au 1^{er} janvier 2016) et notamment les articles L.121-10 et suivants, L.123-13 et suivants, L.123-19, R.123.21 et suivants, L.300-2, R.111-2 ;
- le Code de l'expropriation et notamment les articles L.11, R.11-1 et R.11-2, R.112-1 à R.112.27, R.131-1 à R.131-14 ;

Le projet n'est pas soumis à la réglementation au titre de la Loi sur l'Eau (article R.214-1 du Code de l'environnement) : compte tenu de la nature imperméable des terrains concernés, de l'impossibilité d'infiltrer ces eaux dans le sol (ou dans des proportions négligeables) et des ouvrages prévus pour la réduction des volumes ruisselés, la réalisation d'un dossier Loi sur l'Eau au titre de la rubrique 2.1.5.0. n'a pas été considérée comme nécessaire.

3.2- Environnement supra communal

L'enquête publique en cours se déroule notamment dans le cadre de l'environnement supra communal suivant :

- Le SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale de la région urbaine grenobloise, approuvé le 21 décembre 2012 ;
- Le PLH 2010-2015 : Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole, adopté le 3 décembre 2010 ;
- Le Plan des Déplacements Urbains (PDU) de l'agglomération grenobloise en cours d'élaboration, pour la période 2016-2030 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée-Corse 2010-2015, approuvé par arrêté préfectoral du 20 novembre 2009 ;
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles pour le risque inondation (PPRI) par l'Isère dans la vallée du Grésivaudan, à l'amont de Grenoble, approuvé par Arrêté Préfectoral n°2007-06598 du 30/07/2007 ;
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de Grenoble révisé a été approuvé par arrêté du préfet de l'Isère du 25 février 2014 ;

3.3- SCoT de la région urbaine grenobloise

Le SCoT de la région urbaine grenobloise a été approuvé le 21 décembre 2012. Le POS de Saint Martin d'Hères, puis son futur PLU, doit être compatible avec les orientations de ce document.

3.3.1- Le projet de développement du SCoT

On rappelle que les grands enjeux du SCoT sont les suivants :

- Economiser l'espace en limitant l'étalement urbain et en renforçant l'attractivité des espaces agricoles et naturels,
- Rééquilibrer le développement des territoires en rapprochant les lieux d'habitat, d'emplois et de services, en favorisant les fonctionnements de proximité, et en renforçant l'attractivité et le dynamisme économique du territoire,
- Favoriser les fonctionnements de proximité et limiter les déplacements, en renforçant l'attractivité, la densité et la qualité des pôles urbains et en favorisant la mixité urbaine et sociale.

Dans son document d'orientation et d'objectifs (DOO), le SCoT classe toute l'agglomération grenobloise, en «espaces préférentiels du développement». La commune de Saint Martin d'Hères appartient à un périmètre qualifié de «cœur d'agglo».

3.3.2- Les prescriptions du SCoT pour Saint Martin d'Hères

Tout le territoire de la commune est classé en «espaces préférentiels de développement».

Ces espaces ont été définis et délimités dans ce que le DOO définit comme les villes-centres, les pôles principaux et les pôles d'appui.

Il précise que, localisés dans les parties les mieux équipées et desservies, les espaces préférentiels du développement devront accueillir la plus grande partie du développement futur de l'habitat, ainsi que des commerces, services, équipements et activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat, dans une perspective de long terme (horizon 2030 ou au-delà).

Pour le cœur de l'agglomération grenobloise, au moins les 2/3 de l'offre nouvelle en logements doivent être localisés au sein des espaces préférentiels du développement.

Le développement de l'habitat doit s'opérer en priorité en réinvestissement du tissu bâti existant (renouvellement urbain, réhabilitation du bâti existant), ainsi que sur le foncier non bâti le mieux équipé et desservi par les transports collectifs.

Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une intensification urbaine dans les espaces préférentiels du développement justifiée par la présence de services, de commerces, d'équipements publics et de desserte en transport en commun. Cette intensification de l'urbanisation doit particulièrement s'imposer autour des arrêts de transport en commun, pour accueillir en priorité :

- de l'habitat, notamment social ;
- des services à la personne et des commerces nécessaires à la vie du quartier et des usagers ;
- des équipements fortement générateurs de trafic de personnes ;
- des programmes immobiliers destinés à l'accueil des bureaux ;
- des professions libérales et des professionnels de santé...

Cette intensification urbaine doit s'opérer dans un double souci d'optimisation nécessaire du foncier et des équipements publics (réseaux, infrastructures...) et d'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement naturel et bâti.

Dans les espaces préférentiels du développement, ainsi que dans les périmètres définis par un rayon de 400 mètres autour des arrêts des lignes de tramway ou de bus en site propre, ou de 200 mètres autour des arrêts des lignes de bus, le DOO précise que les règlements des documents d'urbanisme locaux doivent permettre une densité au moins égale à certaines valeurs. En cœur d'agglomération la valeur proposée est de 0,7 m² de plancher par m² de superficie d'unité foncière.

3.4- Programme Local de l'Habitat

La commune de Saint Martin d'Hères est englobée dans le périmètre du PLH 2010-2015 de la Communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole, adopté le 3 décembre 2010. Celui-ci définit les objectifs et principes de la collectivité pour répondre aux besoins en logement et indique les moyens pour y parvenir.

Le 3 juillet 2015, le Conseil Métropolitain a approuvé la modification du PLH portant sur la période 2014-2016 avec pour objectifs :

- d'étendre le périmètre d'exécution des actions du PLH aux 49 communes de Grenoble-Alpes Métropole,
- d'assurer la conformité du PLH avec les dispositions législatives entrées en vigueur après 2010,
- d'assurer la compatibilité du PLH avec les orientations fixées par le SCOT,
- de caler la programmation du PLH sur la période triennale 2014-2016.

L'ensemble du PLH et de ses modifications sont accessibles sur le site : <http://www.lametro.fr/374-plh-programme-local-de-l-habitat-.htm>.

Le PLH se fixe 3 grands objectifs :

- 1- Développer la production pour tous et de manière mieux répartie, c'est-à-dire répondre aux besoins des ménages dans l'offre de logements, de façon adaptés aux situations économiques, familiales et professionnelles.
- 2- Requalifier durablement les parcs existants, avec un objectif social (maîtriser les charges et des loyers dans les parcs publics et privés, offrir un cadre de vie appréciable aux habitants), et un objectif environnemental (réduire les émissions de GES émis par les logements).
- 3- Améliorer l'accès au logement et les parcours résidentiels des ménages modestes et s'impliquer dans l'hébergement.

Pour Saint Martin d'Hères, le Programme d'actions par commune, indique page 249 que la commune dispose de « potentiels fonciers importants » et qu'elle poursuit à travers la mise en œuvre de son projet urbain une structuration de ses espaces publics et une stratégie de densification urbaine.

En terme d'enjeux de politique urbaine et d'aménagement, il focalise sur :

- l'enjeu démographique : retrouver une dynamique démographique par le développement résidentiel, servi par un haut niveau d'équipements,
- l'enjeu d'attractivité urbaine et résidentielle : diversifier l'offre de logement par des produits à forte identité architecturale et environnementale (changement d'image), continuer à améliorer la qualité urbaine (espaces publics, équipements d'accompagnement),
- l'enjeu foncier : conduire une stratégie de programmation globale sur les réserves foncières.

Dans le document de modification du PLH 2014-2016, Saint Martin d'Hères s'est engagé à 209 logements supplémentaires pour cette période, dont 112 logements sociaux. Sans être inscrit explicitement au PLH, le projet Daudet s'inscrit dans une logique de réponse aux objectifs fixés à la commune par le PLH.

3.5- Autres programmes ou plan locaux

Le Plan Climat de l'agglomération qui engage toutes les communes de la métropole, avait des objectifs initiaux de stabilisation des émissions de gaz à effet de serre (GES), de stabilisation des consommations d'électricité et d'énergies fossiles, et d'augmentation de la part des énergies renouvelables.

Depuis 2007, la démarche est encore plus ambitieuse, puisque le Conseil de Communauté de la Métro a adopté les objectifs européens du «3x20» : réduction de 20 % des émissions de GES, amélioration de l'efficacité énergétique de 20 %, une part de 20 % d'énergies renouvelables dans les consommations de l'agglomération en 2020.

Prise en considération dans l'élaboration d'un écoquartier, cette démarche implique :

- un frein au phénomène de la périurbanisation, par une offre de logements de qualité au cœur d'agglomération et à proximité des axes principaux de transport en commun,
- une prise en compte ambitieuse de la performance énergétique des futures constructions,
- une réduction des trafics automobiles en développant les modes de déplacements alternatifs à l'automobile.

Par ailleurs, la commune est située dans le périmètre d'application du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de la région grenobloise, révisé et approuvé le 25 février 2014. 22 actions sont engagées par le PPA dont certaines peuvent être mises en œuvre par les collectivités. Ces actions visent à réduire l'impact des deux polluants les plus préoccupants, les particules en suspension (PM₁₀) et le dioxyde d'azote (NO₂), les seuils réglementaires pour ces polluants étant régulièrement dépassés en bordure des grands axes routiers, dont la rocade Sud.

Le Plan des Déplacements Urbains (PDU) de l'agglomération grenobloise est en cours d'élaboration. Il a pour objectif de définir la politique de déplacements du territoire sur la période 2016-2030.

La Commune a par ailleurs adopté le 28 juin 2012 son propre Plan Local de Déplacements (PLD). C'est un document qui repose sur une démarche volontariste et qui n'est nullement imposé par un cadre réglementaire.

Il se décline en un certain nombre d'actions très précises, organisées selon 4 thèmes, et accompagnées d'un plan de phasage et de mise en œuvre de ces actions.

Outre les thèmes transverses que sont la poursuite de la requalification de l'axe Gabriel Péri et la requalification de la partie Ouest de l'avenue Ambroise Croizat, les actions concernent :

- 1- le développement d'une offre en transports collectifs (tramway et bus) performante et diversifiée,
- 2- le développement massif de la politique cyclable et l'intégration du piéton à toutes les échelles,
- 3- la poursuite de la maîtrise de l'accessibilité automobile,
- 4- le développement progressif des nouvelles formes de mobilité et des services novateurs à la mobilité.

Tout en renvoyant le lecteur à la liste exhaustive des actions envisagées, on notera ici que certaines de ces actions pourront impacter directement le secteur de la DUP Daudet, par exemple :

- action 1.1.1 - prolongement de la ligne de tramway D,
- action 2.1.3 - création d'un lien cyclable effectif avec la gare de Gières depuis l'Avenue A. Croizat via la rue Saint-Just,
- action 2.2.1 - intégration obligatoire de locaux à vélos privés dans toutes les nouvelles constructions,
- action 2.3.6 - développement des liaisons piétonnes Nord-Sud, notamment entre la rue Henry Wallon et l'Avenue J. Jaurès,
- action 2.5 - création d'un franchissement supplémentaire de la Rocade et des voies ferrées dédié aux modes actifs (entre la rue Massenet et le Chemin du Pavé) afin de permettre le désenclavement des quartiers Est (urbanisation future du secteur des Alloves, coté village),
- action 4.2 - développement d'aires de stationnement réservées à l'autopartage et au covoiturage,
- etc.

4- Nature et caractéristiques du projet de DUP

Le projet d'écoquartier Daudet vient concrétiser une vision politique datant des années 1970.

En effet, dès le premier POS de la commune en 1976, le site était déjà inscrit en zone d'urbanisation future. De façon concomitante, la commune a mené une politique de réserve foncière dès les années 1970. Au fil des années, elle a usé de son droit de préemption urbain et mené des négociations amiables avec les propriétaires fonciers concernés. Elle est ainsi aujourd'hui propriétaire d'environ 80% des surfaces d'emprise du projet.

Le site Daudet est apparu à la municipalité comme propice à l'implantation d'un futur écoquartier, compte tenu notamment de sa situation environnementale et géographique privilégiée, dans le cadre d'une opération urbaine mais résolument tournée vers la nature et favorisant l'écocitoyenneté.

L'opération projetée s'inscrit aujourd'hui dans les grandes orientations du SCoT de la région urbaine grenobloise et du PLH de l'agglomération avec un objectif d'urbanisation qualitative dans le respect des principes du développement durable.

Il s'agira d'une opération en milieu urbain qui ne consommera pas de terrains agricoles ou naturels.

Indépendamment des exigences législatives et réglementaires à laquelle doivent répondre les collectivités locales en matière de production de logements, elle doit répondre au besoin de logements très important dans l'agglomération grenobloise et plus particulièrement à Saint Martin d'Hères.

Cette offre nouvelle de logements vise à s'inscrire dans le cadre d'une densification qualitative de la ville, prenant en compte et valorisant l'environnement existant et avec comme finalité la création d'un lieu de vie attractif et agréable pour les habitants et les usagers d'aujourd'hui, tout en préparant et préservant celui des générations futures.

Le projet Daudet marque ainsi une volonté de mutation urbaine qui doit permettre à Saint Martin d'Hères de poursuivre son développement et de maintenir son dynamisme et son attractivité au sein de

l'agglomération grenobloise. Il ambitionne aussi de participer à la structuration urbaine, sociale, paysagère et citoyenne de la commune grâce à la construction d'une vie de quartier insérée dans la ville et dans l'agglomération.

4.1- Les enjeux

Le projet Daudet doit répondre à de multiples enjeux, à la fois urbains environnementaux et sociaux :

- mixité sociale et générationnelle,
- offre de logement diversifiée et abordable,
- hauteurs et typologies de bâtiments adaptées au contexte urbain existant,
- densification qualitative et constructions respectueuses de l'environnement,
- valorisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture et gestion différenciée du stationnement par l'incitation à de nouvelles pratiques,
- utilisation et gestion raisonnée des ressources : eaux, déchets, production solaire d'énergie thermique ou électrique,
- végétalisation sensible et utile du projet : traitement paysager des espaces conciliant animation du quartier (jardinage, jeux d'enfants, jeux de boules, espaces verts, etc.),
- mise en valeur du grand paysage et de la colline du Murier,
- nouveau lieu de vie autour d'une polarité de quartier : commerces, services et équipements de quartier, espaces publics de proximité,
- implication citoyenne dans la construction de la ville pour un projet intégré et ouvert sur son environnement : équipements et espaces publics, transports en commune, etc.

4.1.1- Participer au développement durable et à l'amélioration du cadre de vie

C'est la logique de l'engagement sur la charte de l'écoquartier.

Il s'agit tout d'abord de limiter au maximum l'empreinte écologique sur la ZAC Daudet et de contribuer ainsi au bien être de ses futurs habitants, en prenant pleinement en compte la dimension environnementale et la dimension sociale du développement durable.

Ainsi est il prévu de mettre en œuvre :

- un agencement et une architecture bioclimatique des futurs bâtiments et espaces publics,
- une desserte en transport en commun accrue, au delà des 3 arrêts de bus existant et de l'arrivée des lignes C et D de tramway, et un développement des pistes cyclables,
- une transition vers l'éco-mobilité : offre de stationnements raisonnée, mise à la disposition d'offres nouvelles (voiture électrique, covoiturage, auto-partage), encouragement de la marche à pieds et du vélo,

Il s'agit ensuite de favoriser le lien social entre les futurs habitants ainsi qu'avec le quartier existant en :

- favorisant l'acceptabilité sociale par la population locale, du projet et des changements d'habitudes induites, par la concertation avec la mise en œuvre d'un dispositif participatif pour le projet Daudet,
- créant un lieu participatif favorisant des relations de proximité, d'entraide et de partage entre les populations (nouveaux habitants, usagers des commerces et services, habitants des quartiers voisins, jardiniers).

4.1.2- Accroître l'offre de logement pour tous

La Loi Duflo de janvier 2013 et ses décrets d'application de juillet 2013 ont relevé les objectifs de la Loi SRU en demandant à certaines communes déterminées par la loi un effort supplémentaire (25 % plutôt que 20 %) sur la part de logements sociaux sur leurs territoires.

Saint Martin d'Hères, comme beaucoup de communes de l'agglomération, est confronté au problème général du manque de logements en zone urbaine :

- diminution de la taille moyenne des ménages (décohabitation),

- faible attractivité du parc de logements anciens, public comme privé (mise aux normes lourde en termes de réglementation thermique),
- un des plus faibles revenu moyen des ménages de l'agglomération avec simultanément un départ des familles les plus aisées à la recherche de maisons individuelles.

Au sein de l'agglomération grenobloise, le besoin est chiffré à 30 000 logements d'après le PLH, public et privé confondus. A Saint Martin d'Hères, la demande en logements publics est particulièrement importante : environ 4000 demandeurs (14 000 pour l'agglomération), alors que chaque année seulement 250 à 300 demandeurs obtiennent satisfaction.

La proportion de logements sociaux est actuellement de 38,7%. Ce chiffre se divise en 20,2 % de logements étudiants, très nombreux sur le territoire communal du fait de la présence du domaine universitaire, et 18,5 % de logements familiaux.

Le projet Daudet vise ainsi un premier objectif d'une offre de production de logements qualitatifs dans un souci de mixité sociale.

La commune s'est ainsi engagée à proposer des formes d'habitat attractives et diversifiées afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle dans l'écoquartier, à améliorer l'accès au logement des ménages modestes ou ayant des besoins spécifiques (jeunes, étudiants, personnes âgées). Ainsi, les statuts d'occupation des bâtiments seront mixtes : accession privée, logements locatifs sociaux, accession sociale à la propriété, logements intergénérationnels, habitat participatif. La maîtrise des prix devra se concilier avec des économies d'énergie anticipées dans la conception des bâtiments.

Second objectif, celui d'offrir un logement abordable au plus grand nombre, en usant des leviers suivants :

- réserver une part des réalisations au logement public, en locatif comme en accession sociale à la propriété, voire favoriser l'habitat participatif,
- maîtriser les charges foncières : les terrains de la ZAC, propriété de la commune à l'issue de la procédure, seront revendus via l'aménageur aux différents opérateurs sous forme de lots. Il s'agira alors de permettre l'équilibre du bilan financier de la ZAC,
- bénéficier de la TVA réduite à 5,5% au titre de l'article 28 de la loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 aménagée par la loi de finances 2014. Une partie du périmètre du projet Daudet est située dans la bande de 300 mètres autour du périmètre ANRU (Quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine),
- mettre en place une méthodologie de travail entre les différents acteurs conciliant objectifs de développement durable et production de logements abordables.

4.1.3- Poursuivre le développement et la structuration de Saint Martin d'Hères

La taille de la commune, sa situation en cœur d'agglomération, la présence du domaine universitaire, d'établissements médicaux de renom comme Rocheplane ou la clinique Belledonne, d'un pôle commercial qui rayonne au-delà des limites de l'agglomération, confèrent à Saint Martin d'Hères un rôle important dans la structure de l'agglomération.

Il s'agit donc là de poursuivre la structuration de Saint Martin d'Hères pour passer d'un territoire composé d'une juxtaposition de plusieurs quartiers à une ville ayant une continuité urbaine.

Alors que se construit une grande polarité métropolitaine Nord-Est avec le secteur Neyrpic, le domaine universitaire, et l'ensemble Gabriel Péri / Glairons, le futur quartier Daudet s'inscrit plutôt dans le cadre de la mise en place de polarités secondaires. Tout ce secteur Henri-Wallon-Poté possède une situation favorable dans la commune grâce à ses équipements : gymnase, écoles maternelles et primaires, collège, lycée, poste centrale, marché, parc Jo Blanchon, jardins familiaux. Sa structuration reste à compléter autour de linéaires de commerces de proximité lisibles, ainsi que de commodités de déplacement

On rappellera ici que le PLD, phase 2, page 12 recommande «d'intégrer la thématique déplacements dans tout nouveau projet urbain (normes de stationnement restrictives, accès aisé au réseau de TC, etc)». Il s'agit alors ici de décliner ces recommandations en accordant une place confortable aux piétons, en favorisant un stationnement raisonné des automobiles et favorable aux vélos, en permettant

un accès aisé au réseau de transports collectifs, en mettant en place une hiérarchisation de la voirie protégeant les cœurs de quartier (zone 20, zone 30), et en développant les alternatives à la voiture personnelle : covoiturage, centrale de mobilité, auto-partage, etc.

4.2- Le projet

La surface totale de la ZAC est d'environ 75 000 (74 382) m² dont :

- 33 760 m² seront occupés par 9 îlots à construire,
- la surface des voies de desserte (incluant venelles et accès parking) directement liées au fonctionnement des opérations représentera 3 620 m²,
- la surface des espaces publics structurants (mail central, rue Alphonse Daudet) sera de 10 800 m²,
- la surface des jardins familiaux sera de 26 200 m².

La programmation de la ZAC prévoit la réalisation d'environ 32 320 m² de surface de plancher, dont :

- 31 320 m² environ de logements, soit environ 435 logements répartis sur des bâtiments allant du R+2 au R+ 6 maximum,
- 1 000 m² environ de commerces et services de proximité en rez-de-chaussée de bâtiments situés au cœur du quartier et autour d'un espace public central.

La densité moyenne sera d'environ 90 logements /ha.

En vue de satisfaire la mise en œuvre de la dynamique de mixité sociale et générationnelle recherchée, le projet propose une diversité de logements en termes de formes, de tailles et d'occupations :

- 35 % de logements locatifs sociaux,
- 10 % de logements en accession sociale à la propriété,
- 55 % de logements en accession privée.

4.2.1- La démarche écoquartier

La commune de Saint Martin d'Hères s'est engagée dans la démarche écoquartier pour le projet Daudet.

Le Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement a lancé le label national écoquartier en décembre 2012. Il est destiné à venir couronner des projets d'aménagement exemplaires qui répondent aux objectifs de construction de logements pour tous, de transition écologique et d'égalité des territoires.

La commune a signé la Charte des écoquartiers (première étape du processus de labellisation) pour le projet Daudet le 18 juillet 2013. Elle s'est ainsi engagée ainsi à respecter les 20 engagements aboutissant à l'obtention du label.

L'étape suivante consistera à soumettre un dossier concernant le projet d'écoquartier Daudet à un collège d'experts pour son admission à la démarche nationale. Ce dossier déclinera le programme d'aménagement pour le futur quartier dans les 20 engagements de la charte.

Enfin, une fois la réalisation du projet engagée, la dernière étape consistera pour la commune à demander sa labellisation nationale écoquartier sur la base des réponses apportées aux 20 engagements.

On rappellera ici les 20 engagements de la charte des écoquartier :

En termes de démarche de projet :

- 1- Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire.
- 2- Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie.
- 3- Intégrer l'approche en coût global lors des choix d'investissement.
- 4- Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans les choix de conception.

5- Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues.

En termes de cadre de vie et usages

- 6- Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain.
- 7- Mettre en œuvre les conditions de la mixité sociale et intergénérationnelle, du bien-vivre ensemble et de la solidarité.
- 8- Assurer un cadre de vie sain et sûr.
- 9- Mettre en œuvre une qualité architecturale et urbaine qui concilie intensité et qualité de vie.
- 10- Valoriser le patrimoine local (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du quartier.

En termes de dynamisme du territoire :

- 11- Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire.
- 12- Favoriser la diversité des fonctions dans l'optique d'un territoire des courtes distances.
- 13- Optimiser la consommation des ressources et des matériaux et développer les filières locales et les circuits courts.
- 14- Privilégier les mobilités douces et le transport collectif pour réduire la dépendance à l'automobile.
- 15- Favoriser la transition numérique en facilitant le déploiement des réseaux et des services innovants.

En termes de réponse à l'urgence climatique et environnementale :

- 16- Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux changements climatiques et aux risques.
- 17- Viser la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération.
- 18- Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage.
- 19- Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe.
- 20- Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels.

4.2.2- Programme d'aménagement

Sur la base d'une idée de continuation d'une trame végétalisée incluant les bandes vertes existantes le long de l'avenue du Bataillon Carmagnole Liberté, le parc Jo Blanchon et le long de la voie ferrée, de nouvelles voiries seront créées :

- prolongement de la rue Daudet jusqu'à la rue Henri Wallon,
- création d'une nouvelle rue depuis la rue Daudet jusqu'à l'avenue Bataillon Carmagnole Liberté.

Ce maillage vise à répondre aux besoins du trafic automobile, dans des conditions apaisées tout en offrant de nouveaux itinéraires directs et efficaces aux piétons, aux cycles et en facilitant l'accès aux arrêts de transports en commun situés à proximité : lignes de bus n° 11, 14 et C6.

L'aménagement des espaces publics est prévu pour s'articuler autour :

- d'un axe principal, la rue Daudet, avec un gabarit classique structuré de trottoirs, voie, stationnements plantés,
- d'un mail central, espace partagé avec une identité paysagère forte et doté d'une palette végétale variée (banquettes et noues plantées, espèces de zone humide, etc.),
- d'un espace public central, conçu pour être le cœur du quartier avec une capacité d'accueil de commerces, services ou équipements de proximité en RdC des constructions, avec un espace public central suffisant pour que s'y développe une vie de quartier : marché, aire de jeux, espace d'échanges entre habitants,

- des jardins familiaux, relocalisés au Sud de la ZAC depuis le printemps 2014. Partie intégrante du quartier, articulés avec le tissu urbain, il doivent offrir une balade urbaine dans la continuité du mail central,
- des petites rues de desserte interne pour desservir le voisinage immédiat des habitations avec un usage et un gabarit limités.

1- accès et voiries

La desserte du site repose sur les deux voiries perpendiculaires :

- la rue Alphonse Daudet prolongée vers le Sud afin de desservir le cœur du site et l'ouvrir sur l'avenue Henri Wallon, avec un statut et des aménagements différents à chaque extrémité pour garantir la bonne diffusion des flux en préservant les secteurs résidentiels voisins,
- le mail central, permettant l'accès depuis l'avenue Carmagnole-Liberté, orientée du Nord au Sud vers la rue Daudet.

Il est prévue sur ces voiries une hiérarchisation de la circulation par un traitement différencié des trois points d'accès à l'écoquartier : largeurs de voiries, principe général de zone 20 ou de zone 30.

Le mail central sera traité en voirie apaisée et suffisamment dimensionné pour permettre à la fois l'insertion de la voirie et de la palette végétale qui y sera associée. Il suivra un tracé perpendiculaire à l'avenue Carmagnole-Liberté et rectiligne, afin de laisser libre les perspectives visuelles vers la colline du Mûrier et la chaîne de Belledonne.

2- îlots, composition

Le projet a été divisé en 9 îlots, faisant l'objet d'un phasage opérationnel s'étalant sur environ 6 ans.

Un Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), sera soumis aux futurs opérateurs dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC écoquartier Daudet. Celui-ci a pour but d'édicter les prescriptions qui serviront de lignes directrices à la conception des îlots. Il est complété par des fiches d'îlot qui précisent les ambitions qualitatives du projet et préconisent des dispositifs pour les faire aboutir. Il est aussi complété par le tableau d'engagement développement durable qui fixe les prescriptions sous forme d'engagements avec des indicateurs quantitatifs et qualitatifs et leur type de suivi.

Le principe retenu pour la réalisation des îlots est celui de l'adaptation aux formes urbaines existantes alentour, en vue de créer un ensemble harmonieux mais diversifié en construisant plus bas au niveau des franges et des zones pavillonnaires (niveau R+2) en vue d'une bonne intégration du projet et plus haut au cœur de l'îlot (R+6 maximum).

Les espaces extérieurs privatifs, les toitures, notamment celles des parkings en infrastructure, seront végétalisés.

3- stationnements

Chacun des îlots devra proposer des places de stationnement privées en infrastructure, ainsi que des aires sécurisées et abritées pour les vélos.

Les contraintes géotechniques du site interdisent l'enterrement des garages et l'intégration architecturale des socles de stationnement sera un impératif. Des parkings silos (R+1) sont en particuliers souhaités à l'Est, en bordure des jardins familiaux relocalisés, et en protection phonique de la voie SNCF.

Afin d'accompagner la demande de stationnement des futurs habitants, visiteurs et utilisateurs des commerces et services, une offre de stationnements publics viendra compléter l'offre de stationnements privés.

Il est prévu que ce stationnement public s'organise classiquement le long des voies : longitudinalement ou en bataille le long de la rue Daudet, en bataille par poches le long du mail central, longitudinalement le long des voiries de dessertes internes. La restructuration du parking existant au Nord-Est du Gymnase Colette Besson est programmée en vue d'optimiser sa capacité. Au total, une centaine de places de stationnement publiques devraient être proposées.

4- logements, commerces, services de proximité

La clé de répartition des 435 logements prévus (35 % locatifs sociaux, 10 % accession sociale à la propriété, 55 % accession privée) a pour but d'offrir des logements adaptés aux besoins de tous : familles, jeunes couples, personnes âgées, personnes handicapées, habitat participatif.

Les 1 000 m² de commerces et services de proximité en rez-de-chaussée de bâtiments situés au cœur du quartier et autour d'un espace public central sont là pour créer une dynamique de vie de quartier en l'ouvrant à tous (futurs habitants, riverains, habitués du secteur) tout en limitant les déplacements en voiture vers l'extérieur.

5- espaces verts

Ils sont organisés selon 4 pôles:

- En cœur d'îlots : il est préconisé de végétaliser en pleine terre entre les bâtiments et au niveau des franges. Il sera également possible de végétaliser les dalles des garages : jardins, lieux de détente.
- La bande verte active d'environ 3 ha constituée par la relocalisation des jardins familiaux, au Sud de la ZAC, le long de la voie ferrée. Elle constitue un élément de conservation de la faune et la biodiversité et a aussi une vocation de loisirs et d'agrément : liaison structurante en mode doux, espaces publics de proximité, aire de parking, etc.
- Le mail central, épine dorsale de l'écoquartier, lieu de vie et non pas seulement lieu de passage prolonge l'esprit de la bande verte. Le projet prévoit la possibilité d'y incorporer différentes activités (jardinage, jeux d'enfants, jeux de boules, espaces verts, etc.) afin d'animer le quartier et de favoriser l'appropriation du lieu par les habitants.
- L'espace public central en cœur de quartier, au centre de l'offre de commerces et services de proximité.

4.2.3- Aménagement et environnement

1- déplacements

Une estimation des déplacements en véhicule particulier a été réalisée par le bureau d'études TRANSITEC en novembre 2012. Elle mise sur l'installation de 900 nouveaux habitants sur la création d'environ 25 emplois. Elle arrive à la conclusion que la génération de circulation induite par la ZAC sera d'environ 1300 véhicules/jour.

Cette conclusion s'appuie sur les résultats de l'enquête ménages déplacements (EMD) réalisée en 2010 sur la région grenobloise, confortée par la volonté forte de la commune et des acteurs de l'agglomération grenobloise d'être moteur sur cette question, notamment en valorisant des offres alternatives aux véhicules particuliers. Le projet d'écoquartier Daudet s'inscrit dans cette tendance au travers des axes suivants :

- Développer l'attractivité du réseau de transport en commun : proximité de trois lignes de bus avec des arrêts proches, restructuration du réseau de bus du SMTC mise en œuvre en 2014 (fréquences et amplitudes horaires améliorées), inscription du projet dans le maillage du réseau de transports en commun de l'agglomération.
Cependant, une desserte interne du projet par les bus n'est pas souhaitée en raison de la sur-largeur nécessaire des voies contradictoire avec l'objectif de voirie apaisée.
- Encourager les déplacements en vélo : raccordement aux grands itinéraires cycles de l'agglomération par le nouveau maillage viaire vers les 3 rues adjacentes. Les opérations privées (précisé par le CPAUPE) devront offrir des locaux couverts et clos pour vélos, des arceaux pour les visiteurs, et les voiries et espaces publics des stationnements pour cycles.
- Encourager la pratique de la marche : mail central, espace public central, balade urbaine.
- Favoriser les solutions alternatives : places d'auto-partage Cité Lib, bornes de rechargement pour les voitures électriques...

- Hiérarchiser les entrées/sorties du quartier : l'entrée/sortie du quartier sur la rue Henri Wallon est identifié comme axe privilégié de distribution des flux, puis l'axe débouchant sur l'avenue du Bataillon Carmagnole Liberté et enfin l'axe Joliot-Curie/Flora Tristan :
 - o mise en œuvre d'aménagements de voiries : zone 20, zone 30, traitement des carrefours, mobilier urbain, aménagements paysagers, etc.,
 - o mail central, espace privilégié pour les piétons, accompagné d'un axe paysager : jeux pour enfants, terrain de jeux de boules, etc.,
 - o rue Daudet aménagée pour un apaisement du trafic en entrée de quartier.

2- sobriété énergétique

Elle sera recherchée par :

- le raccordement des nouveaux logements de la ZAC au réseau de chauffage urbain intercommunal (chauffage et eau chaude sanitaire), en attente au Gymnase Colette Besson,
- la recommandation aux concepteurs de pouvoir implanter des capteurs solaires thermiques et photovoltaïques afin de répondre à l'objectif «Bâtiment à Énergie Positive» à l'horizon 2020 (RT-2020),
- une orientation judicieuse des bâtiments afin de tirer parti de l'ensoleillement passif, de profiter de la circulation de l'air et d'éviter les ombres portées.

3- eaux pluviales

C'est le règlement d'assainissement collectif de Grenoble Alpes Métropole qui s'applique. Il précise que la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales doit être l'infiltration à la parcelle par tous dispositifs appropriés.

Or, la structure géologique des terrains du site (perméabilités faible en surface et en profondeur) et leur situation au droit d'une nappe phréatique, prohibe la solution de gestion des eaux pluviales par infiltration.

Concernant les îlots privatifs, les eaux pluviales seront donc gérées à la parcelle : emprise des revêtements minéraux réduite, toitures des socles de stationnement végétalisées avec dispositif de rétention, espaces libres permettant un stockage lors d'événements pluvieux exceptionnels.

Les eaux pluviales stockées pourront ensuite être réutilisées à travers des usages extérieurs (arrosage des espaces verts, nettoyage des locaux communs) ou intérieurs non alimentaires (toilettes, lave-linge).

Au niveau des espaces publics, des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont prévus :

- mail central : noue paysagère,
- rue Daudet : voirie traitée en creux,
- dessertes internes : caniveau en limite voirie / stationnement,
- eaux de ruissellement de surface de la voirie : regard-grilles en béton préfabriqué avec décantation et grilles sous caniveau,
- évacuation et régulation des eaux collectées : réseau avec collecteur cadre pour le mail central et la rue Daudet,

Pour respecter la réglementation de la métropole, 3 bassins de rétention enterrés seront implantés en amont des 3 exutoires (Carmagnole Liberté, H. Wallon, J. Curie), avec régulation du débit de fuite à 5 l/s/ha, soit un rejet global de 25 l/s pour une pluie trentennale.

4- eaux usées

Le réseau sera réalisé suivant les prescriptions du règlement d'assainissement collectif de Grenoble Alpes Métropole.

Les eaux usées de la ZAC seront évacuées gravitairement en direction de 3 collecteurs existants par un réseau de type séparatif :

- au Sud, le collecteur eaux usées Ø 200 mm en attente sous la voirie au droit du gymnase Colette Besson,

- au Nord, le collecteur unitaire Ø 500 mm existant sous la rue Joliot Curie,
- à l'Ouest, le collecteur eaux usées Ø 200 mm en attente sous l'avenue Carmagnole Liberté.

Le réseau final a vocation à être intégré au domaine public au moyen d'une convention entre la SPL Isère Aménagement et Grenoble Alpes Métropole.

5- qualité des sols

Aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) n'est présente dans le périmètre ou à proximité de la ZAC.

Neuf sites dépollués ou en cours de dépollution se situent à une distance relativement importante du projet d'écoquartier (entre 500 et 1500 m) : il semble donc qu'ils ne sont pas en mesure d'affecter les usages sur la ZAC, notamment l'utilisation de la terre pour le jardinage.

7- milieux naturels

Les terrains de la ZAC ne sont concernés par aucun zonage de protection de type Natura 2000 ni d'inventaire de type ZNIEFF ou zone humide, par exemple.

Les milieux naturels ainsi que la faune et de la flore ont été caractérisés lors d'une étude menée en juillet 2012 : aucune caractéristique de zone humide, aucune espèce végétale protégée, aucune sensibilité ni enjeu particulier concernant le milieu naturel ou écosystème remarquable.

La préservation de la biodiversité et de la mémoire du lieu sont cependant considérés comme des enjeux forts du projet d'écoquartier :

- relocalisation des jardins familiaux en 2014, créant les conditions de recolonisation par les espèces végétales spontanées et les espèces d'oiseaux actuellement observés,
- espaces verts publics pour prolonger la trame verte globale de la ville et favoriser les continuités écologiques,
- aménagement des opérations privées : végétalisation des cœurs d'îlot et des toitures terrasses, balcons profonds afin de permettre l'intégration de jardinières pour favoriser une végétalisation des façades.

De plus, il est préconisé dans le CPAUE que l'éclairage extérieur veille à limiter l'impact nocturne sur la faune, de prévoir la réservation de percements dans les murets bas pour favoriser le passage de la petite faune, et de favoriser l'intégration de nichoirs en toiture ou façade.

8- déchets

Un certain nombre de préconisations sont données aux opérateurs afin de réduire, trier, valoriser les déchets :

- emplacements réservés pour le tri sélectif des déchets, s'accompagnant d'une sensibilisation des habitants et usagers,
- compostage des déchets organiques et valorisation pour les jardins familiaux,
- étude de l'utilisation de mâchefers pour les sous-couche des voiries.

4.3- Servitudes d'utilité publique - nuisances

4.3.1- Risques naturels

Le projet se situe dans la zone Bi₃ du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles pour le risque Inondation (PPRI) dont le plan de zonage et le règlement figurent en annexe de l'arrêté Préfectoral n°2007-06598 du 30 juillet 2007.

La zone Bi₃ se situe hors aléa d'inondation, mais elle correspond à la crue historique de l'Isère. Sur le document graphique de zonage réglementaire du PPR Inondation Isère amont, l'emprise du projet Daudet est à l'extérieur du périmètre de la crue historique, mais il reste concerné par le risque de remontée de nappe ou de refoulement par les réseaux.

Pour tous les projets nouveaux, un certains nombres d'interdictions et de prescriptions à respecter sont énoncées par le règlement de la zone Bi₃.

4.3.2- Risques technologiques

Le secteur Daudet est concerné par la présence d'une canalisation de transport d'hydrocarbures sous pression (B3 UG), dont l'exploitation est concédée à la Société du Pipeline Méditerranée Rhône (SPMR). Cette canalisation emprunte le sous sol de la rue Massenet (au Sud-Ouest du projet) et de l'avenue du bataillon Carmagnole Liberté (au Nord-Ouest du projet).

Le dossier de DUP indique que l'existence de cette canalisation et des zones de danger qui lui sont relatives ont été prises en compte dans le projet, en application des conditions spéciales d'urbanisation à proximité des canalisations d'hydrocarbures telles que définies par la DREAL et le gestionnaire de l'ouvrage, la SPMR.

Un avant-projet définitif a été présenté le 4 septembre 2013 aux représentants de la SPMR.

Le dossier indique que la Commune et l'aménageur s'engagent à travailler sur les projets en amont avec les bailleurs et promoteurs afin qu'aucun ERP de plus de 99 personnes ne soit prévu dans une zone de dangers très graves (à moins de 165 m de la canalisation) sans mise en place de protection complémentaire.

De plus, chaque permis de construire sera soumis à l'avis de la société SPMR puis transmis à la DREAL lorsque le concessionnaire exprimera une problématique de compatibilité entre le projet et les zones d'effet de la canalisation.

L'ensemble des plantations d'arbres prévues dans l'opération se fera à une distance minimale de 5 m de la canalisation SPMR.

Concernant l'exécution des travaux à proximité de la canalisation SPMR, l'aménageur respectera les dispositions prévues par l'article R5554-1 et suivant du Code de l'Environnement.

Le dossier n'indique aucune incompatibilité entre le projet et le pipeline SPMR.

4.3.3- Nuisances

1- nuisances sonores

Totalement plat, le quartier Daudet est essentiellement affecté par les nuisances sonores issues de la voie ferrée et de la rocade Sud.

Il est situé en bordure d'une zone d'emprise ferroviaire dans laquelle peuvent s'appliquer certaines servitudes et obligations en matière de chemin de fer, encadrées par la Loi du 15 juillet 1845 et le décret du 22 mars 1942.

En ce qui concerne la rocade Sud, ce sont les arrêtés préfectoraux du 18 novembre 2011, du 14 avril 2014 et du 27 mai 2014, portant définition du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère, qui s'appliquent.

La notice explicative de la DUP présente, à partir de mesures réalisées en mars 2013, les résultats de simulation réalisées par le bureau d'études SETIS de l'état initial et de l'état aménagé sous la forme d'une carte isophone à 4 m de hauteur (1er étage d'un immeuble), de jour et de nuit.

Ces résultats montrent que, de par l'implantation des bâtiments et les procédés de construction mis en œuvre, la situation après l'aménagement de la ZAC n'est pas dégradée au droit des habitations existantes exposées. Elle est même améliorée pour les riverains localisés aux abords du périmètre ZAC, de jour comme de nuit :

- à l'Ouest (copropriété des Primevères) : niveaux sonores autour de 47 dB(A) en façade, baisse de près de 5 dB(A) par rapport à l'état initial,
- à l'Est (avenue du Bataillon Carmagnole) : niveaux sonores non modifiés, compris entre 60 et 65 dB(A),
- Au Sud (influence des bruits issus du trafic ferroviaire et du trafic routier) : niveaux sonores inférieurs à 65 dB(A) le jour et 60 dB(A) la nuit,

- Le cœur du périmètre de la ZAC Daudet reste préservé des nuisances en provenance de la Rocade Sud et de l'avenue du Bataillon Carmagnole : niveaux sonores compris entre 50 et 60 dB(A).

2- qualité de l'air

L'aménagement de l'écoquartier Daudet générera à l'échelle du site des émissions de polluants et de gaz à effet de serre à travers l'augmentation des déplacements en véhicules particuliers et de la demande en énergie supplémentaire.

Cependant, un certain nombre d'éléments viennent relativiser cet impact sur la qualité de l'air :

- la densification de l'habitat au cœur de l'agglomération participe à une démarche globale de réduction des déplacements,
- la mise en œuvre de mesures permettant de proposer une offre alternative à l'usage de l'automobile,
- le raccordement de l'écoquartier au chauffage urbain,
- la proximité du réseau de transport en commun de l'agglomération grenobloise (tramway D et 4 lignes de bus) et des nombreux itinéraires cycles de la ville.

La rocade Sud, située à faible distance au Sud-Est de l'écoquartier restera inévitablement source d'émission de polluants. Son trafic reste de l'ordre de 80000 à 90000 véhicules/j. La question de la protection des habitants, anciens et nouveaux, de part et d'autre de cet axe reste donc entière.

Le dossier minimise l'impact de la pollution induite en indiquant qu'elle sera limitée par des données physiques de terrain, notamment la morphologie de la voie en déblais, accompagnée d'un effet de tunnel et de conditions aérodynamiques favorables à la dispersion.

Il indique encore qu'une projection à l'horizon 2017, établie sur la base du trafic estimé induit par la ZAC (1 300 véhicules/jour) et intégrant une vitesse de circulation de 50 km/h sur les voiries périphériques du secteur et de 30 km/h sur les voiries internes à la ZAC, avec 2% de véhicules de livraison, montre que les émissions de polluants restent stables à l'échelle de la ZAC.

Pendant la phase chantier, il est également précisé que la ville et son aménageur ont décidé de s'investir dans une démarche d'organisation de chantier respectueuse de l'environnement, au travers d'une charte «Chantier Propre».

5- Nature et caractéristiques du projet de mise en compatibilité du POS

Le projet de la ZAC écoquartier Daudet soumis à l'enquête préalable à la DUP, auparavant compatible avec le PLU, n'est pas compatible avec les dispositions du POS actuellement en vigueur sur la Commune depuis l'annulation contentieuse par la Cour d'appel de Lyon du PLU en date du 13 novembre 2014.

Cette incompatibilité nécessite la mise en œuvre d'une procédure de mise en compatibilité du POS en vigueur, qui sera examinée conjointement au dossier d'enquête préalable à la DUP et au dossier d'enquête parcellaire.

5.1- Historique et évolution

La commune de Saint Martin d'Hères mène de longue date une politique d'acquisition foncière pour avoir une maîtrise publique de son aménagement futur. Cela lui permet ainsi de maîtriser environ 80% de la superficie des terrains du projet d'écoquartier Daudet.

D'une superficie d'environ 7,5 hectares, les terrains Daudet sont une réserve d'urbanisation future inscrite dès le premier POS de 1976.

Ce classement n'a pas évolué dans le POS de 1986, ni dans celui de 1995. Dans le rapport de présentation du POS approuvé en février 2001, ces terrains s'inscrivent dans les perspectives d'évolution des parties urbanisées de la commune. Le détail du zonage de cette époque est présenté dans le dossier de mise en compatibilité. Il n'a jamais évolué lors des modifications successives de 2003 à 2011, ce qui indique une volonté constante d'urbanisation à terme de cette zone.

Dans le PLU de 2011 annulé, le secteur était classé en zone AU et faisait l'objet de l'orientation d'aménagement n° 4 dans laquelle les grands principes de l'opération projetée aujourd'hui apparaissaient déjà.

Dans le PLU en cours d'élaboration, cette zone devra être qualifiée en zone U si la réalisation des aménagements de l'écoquartier est initialisée.

Le projet d'écoquartier Daudet s'inscrivant dans la suite directe des orientations du POS visant à l'urbanisation de ce secteur, il est de fait compatible avec la politique d'aménagement souhaitée par la commune, et en conséquence avec les orientations du rapport de présentation du POS.

Cependant, pour permettre la réalisation du projet, il est nécessaire d'adapter le plan de zonage du POS, son règlement, la liste des emplacements réservés, ainsi que de modifier certaines trames végétales et de supprimer un recul d'implantation devenu inutile.

5.2- Zonage

Au zonage actuel, il est proposé de substituer un nouveau zonage. Celui comprendra 2 zones :

- une zone de jardins familiaux, avec balade urbaine et équipements de loisirs qui sera intégrée à un sous secteur existant, la zone NDv,
- une zone de construction des logements, services et commerces de proximité, à créer.

Le sous secteur NDv de la zone ND correspond aux espaces verts en secteurs urbains à préserver. Il permet une constructibilité limitée pour l'équipement des jardins familiaux (abris de jardins, clôtures) et des équipements publics.

Aucune zone existante dans le POS actuel ne répond à la vocation et à l'ambition du projet d'écoquartier. Il est donc proposé de créer une zone UK qui se décomposera en deux sous-secteurs, UKa et UKb. Ils présenteront des adaptations différenciées en fonction de leur position par rapport au tissu existant, afin de créer par exemple des zones tampons de moindre densité à l'abord des quartiers résidentiels alentours et une centralité de quartier plus dense.

Un tableau des surfaces actuelles des zones du POS et un tableau des surfaces modifiées des zones est ajouté au rapport de présentation, et reproduit page suivante.

5.3- Règlement

La partie de projet concernée s'inscrit parfaitement dans le règlement de la zone NDv. Le règlement de cette zone ne sera donc pas modifié.

Par contre, la zone UK est nouvelle et unique. Adaptée aux enjeux du projet, elle viendra en remplacement de 5 zones actuellement présentes sur le site (Nad, Naj, Udb, Uje et Uec1). Son règlement prend en compte :

- les occupations et utilisations du sol : logements, commerces, services,
- le règlement communal de voirie et de l'eau, et le règlement intercommunal d'assainissement,
- les implantations par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives : orientations des logements, conception en adéquation avec les nuisances du site, limitation des vis à vis, etc.,
- les emprises au sol dans un objectif d'économie d'utilisation des espaces au sol et de densification qualitative,
- la hauteur des constructions, afin de concilier densité et insertion dans le tissu existant,
- le dépassement de hauteur permettant l'implémentation de capteurs solaires afin de répondre aux objectifs environnementaux de l'écoquartier,
- le stationnement des véhicules en cohérence avec la limitation de l'usage de la voiture et le développement de modes de déplacement alternatifs.

Ce nouvel emplacement réservé aura une largeur de 20 m, afin d'autoriser la création d'une voie de circulation entre la rue Alfred Daudet et l'avenue Carmagnole Liberté, nécessaire à la bonne desserte du projet. Cette voirie est prévue pour être accompagnée d'une trame végétalisée d'emprise connue mais dont le programme précis reste à définir avec les habitants du futur écoquartier.

Trames végétales

L'ER 23 se substitue à la trame végétale qui était située légèrement au Sud, traversant le secteur de l'avenue Carmagnole Liberté à la voie ferrée.

Par ailleurs, la trame végétale située entre les dernières maisons de la rue Auguste Blanqui et la voie ferrée sera supprimée, car depuis la création du gymnase Colette Besson, cette zone a été affectée à un parking.

Tracé et emprise des voies

Sur le secteur concerné par le projet, deux «tracés et emprises des voies de circulation à créer» sont portés sur le plan de zonage actuel. Ils donnent des orientations de maillage :

- en extension de la rue Daudet pour le raccordement aux voies de la ZAC Centre,
- perpendiculaire à la rue Daudet pour un raccordement sur l'avenue Bataillon Carmagnole Liberté.

Ces deux indications sont supprimées car les tracés sont connus et directement repris dans les deux emplacements réservés ER 7 et ER23.

5.5- Recul d'implantation

En bordure du site, une ligne d'implantation obligatoire des constructions en retrait de 15 mètres par rapport à la voie ferrée est inscrite au POS actuel, à l'article 6 de la zone NA et au plan de zonage.

Cette disposition n'a plus de raison d'être car elle avait été mise en place dans le cadre de la future zone d'activités afin que les constructions s'écartent de la voie ferrée et de ses nuisances.

Dans le cadre du projet d'écoquartier Daudet, une bande encore plus large a été laissée entre la voie ferrée et les premières constructions. En effet, des jardins familiaux ont été créés le long de la voie ferrée. Les premiers immeubles d'habitation seront donc beaucoup plus éloignés, et ils seront protégés de cette nuisance par un parking en infrastructure, faisant aussi office d'écran acoustique.

6- Enquête parcellaire

6.1- Objectifs

L'enquête parcellaire a pour objectif d'identifier les propriétaires des terrains restant à acquérir, de confirmer les limites des terrains concernés, d'informer les propriétaires du projet et de leur permettre de s'exprimer à son sujet.

6.2- Mise en œuvre

Conformément à l'article R.131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie a été faite par la SPL Isère Aménagement agissant en tant qu'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3, et dont les domiciles étaient connus d'après les renseignements recueillis par l'expropriant.

Conformément à l'article R. 131-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les propriétaires auxquels notification a été faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au § 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

1- propriété «Les jardins de Daudet»

L'opération d'acquisition amiable de la parcelle n° 6 section AN, pour une surface totale de 8 975 m², appartenant à la SARL «Les jardins de Daudet», a été réalisée en Novembre 2015.

2- propriété COMBE

Les parcelles n° 42, 43, 78 section AW, le Pontet, pour une surface totale de 6 008 m², et la maison d'habitation sise sur la parcelle n° AW 43, appartenant en indivision à Madame Françoise DORIEUX et à Monsieur Michel COMBE, ont fait l'objet de négociations amiables depuis 2007 entre les propriétaires, représentés par Monsieur Michel COMBE d'une part, et la mairie de Saint Martin d'Hères et la SPL Isère aménagement d'autre part.

Un avis de France Domaine en date du 3 avril 2014 a dressé une évaluation des biens concernés, correspondant à leur valeur vénale à cette date.

Par courrier du 6 mai 2014, la SPL Isère Aménagement a fait une proposition d'acquisition des biens à Monsieur Michel COMBE sur la base de l'avis de France Domaine.

A ce jour, les négociations amiables n'ont pas abouti.

7- La concertation

Le choix de la procédure ZAC ayant été fait par le conseil municipal de Saint Martin d'Hères, conformément à l'article L.300-2-I-2 du Code de l'urbanisme, la création de ZAC a fait l'objet d'une concertation avec le public dans les conditions définies par cet article. Les modalités de cette concertation ont été précisées par le Conseil Municipal dans la délibération du 24 mai 2012 déterminant les objectifs poursuivis par le projet d'écoquartier Daudet.

A l'issue de la phase de concertation, le Maire a présenté son bilan au conseil municipal le 27 juin 2013. Celui ci a délibéré et, considérant que le projet se trouvait conforté dans ses fondements et ses objectifs à l'issue de cette phase, approuvé le bilan de la concertation préalable relative à la ZAC Daudet.

Il a alors considéré que le bilan de la concertation annexé à la délibération «fait notamment état que les questions et propositions concernant le projet Daudet ont principalement porté sur la qualité de vie des riverains actuels et des futurs habitants et utilisateurs du secteur sans remettre en cause sa nature et les orientations présentées».

7.1- Modalités de la concertation avec la population

La concertation s'est déclinée suivant plusieurs modes de communication et d'échanges : réunions publiques, réunions d'information, ateliers participatifs, articles dans le journal communal mensuel, information sur le site internet de la ville, mise en place d'un registre destiné à recueillir les observations du public déposé en mairie, exposition et maquette.

Le dossier soumis à l'enquête mentionne les dates clé suivantes :

- Décembre 2012 : plaquette d'information sur le projet dans le bulletin mensuel de la Commune,
- 5 décembre 2012 : Réunion publique de présentation du projet à travers le schéma de composition urbaine,
- Atelier participatif n°1 du 16 janvier 2013 sur le thème « se loger / habiter »,
- Atelier participatif n°2 du 30 janvier 2013 sur le thème « vivre la ville / se rencontrer »,
- Atelier participatif n°3 du 13 février 2013 sur le thème « se déplacer »,
- 16 mars 2013 : visite de la ZAC Centre en présence des participants aux ateliers,
- 27 mars 2013 : réunion de synthèse des ateliers,
- 10 avril 2013 : réunion publique de restitution et de présentation du projet soumis à enquête publique,

- du 10 avril 2013 au 10 mai 2013 : exposition dans le hall de la Mairie, afin d'aider à la compréhension du projet et mettre en avant les apports de la concertation issus du dispositif d'ateliers participatifs,
- 20 novembre 2013 : atelier de participation visant à faire le point sur l'élaboration du projet avant la constitution du dossier de réalisation,
- 16 octobre 2014 : atelier participatif de présentation des objectifs environnementaux et le phasage du projet,
- 10 septembre 2015 : réunion publique sur l'avancement du projet (suite de l'annulation du PLU, démarche de labellisation écoquartier, calendrier prévisionnel de l'opération).

Enfin, des rencontres ont eu lieu avec les copropriétés riveraines afin d'évoquer des points qui leur sont particuliers.

En ce qui concerne les jardins qui ont été relocalisés au printemps 2014 sur les terrains communaux situés le long de la voie ferrée, une concertation spécifique a eu lieu avec les jardiniers afin de les associer aux réflexions sur l'aménagement des futurs jardins et de profiter de leur expertise d'usage. Trois réunions d'information sur l'état d'avancement du projet ont été mises en place entre février 2012 et mai 2013. Un dispositif d'ateliers participatifs reposant sur le volontariat a permis à 4 reprises entre mars 2012 et mars 2013 d'échanger et d'alimenter le projet de relocalisation des jardins.

7.2- Résultats et poursuite de la concertation

7.2.1- principales remarques et questions formulées en cours de concertation

Les principales remarques émanant de la population à l'issue des ateliers participatifs concernaient les sujets suivants :

- densité de logement, hauteur des bâtiments, orientation des bâtiments, limitation des vis-à-vis à l'intérieur de l'écoquartier,
- traitement des vis à vis au niveau des franges périphériques, entre les futurs bâtiments et les habitations existantes,
- impact de l'opération sur la fiscalité locale,
- niveau de performance énergétique, intérêt de la charte écoquartier,
- capacité d'évacuation des eaux pluviales,
- espaces verts, naturels plutôt qu'urbains (contre exemple du parc Jo Blanchon),
- prise en compte des questions de sécurité et d'incivilités,
- opportunité ou non de jardins familiaux sur le mail central,
- capacités du groupe scolaire Joliot Curie à absorber les futurs enfants de l'écoquartier,
- pas d'identité du quartier actuellement, opportunité ou non pour l'écoquartier de la renforcer : mixité d'âge, commerces, lieux de rencontre et d'échange pour une vie de quartier...
- enclavement du site et conséquences en terme de circulation automobile et mode de déplacements doux,
- augmentation de la circulation automobile : rue Joliot Curie, carrefour Commune de Paris/Gabriel Péri, rue A Daudet, etc.
- difficultés de stationnement, déjà difficile avant l'opération,
- sécurité et continuité des itinéraires cyclables.

7.2.2- modifications du projet après la concertation

Des évolutions de la composition ont été apportées après la concertation :

- suppression d'une voie de desserte secondaire limitrophe avec les maisons et les copropriétés situées sur la rue Auguste Blanqui,
- diversification des formes urbaines et des hauteurs afin d'assurer une transition avec les composantes des quartiers environnants,

- éloignement des constructions de la voie ferrée par l'aménagement de jardins et construction de parkings en superstructure jouant le rôle d'écran,
- conception des îlots permettant d'assurer des percées visuelles et englobant les parkings.

Un travail d'optimisation du traitement des franges et des hauteurs et typologies de bâtis a été ainsi conduit pour assurer une transition douce entre les différentes composantes du futur quartier. Il a permis d'aboutir à des vis-à-vis acceptables, et à une continuité de gabarit entre les constructions riveraines et celles de la ZAC.

Le choix a aussi été fait de privilégier les hauts volumes autour de la jonction entre la rue A. Daudet et le mail central ainsi que le long du mail central, et de reporter sur la périphérie l'habitat intermédiaire à R+2, et l'habitat collectif limité à R+4.

Ces modifications ont conduit à revoir la capacité globale de l'opération, de 450 à 435 logements.

7.2.3- suite de la concertation

La ville de Saint Martin d'Hères exprime la volonté de continuer une démarche de concertation constructive tout au long du projet, jusqu'à la réalisation de l'écoquartier, pendant et après.

De nouveaux dispositifs participatifs seront mis en place et proposés aux habitants aux cours des prochaines étapes du projet, par exemple des groupes de travail à différentes étapes clé du projet.

De même, il a été proposé de reporter l'aménagement des espaces publics après l'installation des premiers habitants afin qu'ils puissent exprimer leurs souhaits après s'être approprié les lieux.

8- Composition du dossier

Trois dossiers ont été mis conjointement à la disposition du public. Ils contiennent l'ensemble des documents nécessaires aux enquêtes publiques conjointes concernant :

- le projet de DUP,
- le projet de mise en compatibilité du POS,
- l'enquête parcellaire.

Le conseil municipal de Saint Martin d'Hères a décidé de confier à la SPL Isère Aménagement les études préalables à l'élaboration du dossier de création de la ZAC Daudet, puis a désigné la SPL Isère Aménagement en qualité de concessionnaire d'aménagement, et lui a confié les tâches nécessaires à la réalisation de l'opération par une convention d'aménagement. Celle-ci a été signée le 4 octobre 2013 par la collectivité concédante et le 7 octobre 2013 par la SPL Isère Aménagement.

Les dossiers présentés à l'enquête publique sont donc ceux réalisés dans ce cadre par la SPL Isère Aménagement.

8.1- Dossier d'enquête préalable à la DUP

Le dossier proposé est composé de 11 pièces :

- pièce n° 1 - notice explicative
- pièce n° 2 - plan de situation au 1/50 000^{ième}
- pièce n° 3 - plan de situation foncière au 1/2 000^{ième}
- pièce n° 4 - plan général des travaux au 1/1 000^{ième}
- pièce n° 5 - caractéristiques techniques des ouvrages les plus importants
- pièce n° 6 - appréciation sommaire des dépenses
- pièce n° 7 - arrêtés de la DREAL, comportant :
 - une note de présentation du projet d'écoquartier Daudet en l'absence d'étude d'impact, (Ville de Saint Martin d'Hères)

- l'arrêté du Préfet de région Rhône-Alpes n°A08212P0161 du 13 novembre 2012 dispensant le projet d'étude d'impact
- la décision de l'Autorité environnementale n° 08215P0994 du 20 mars 2015, après examen au cas par cas, dispensant d'étude d'impact le projet d'écoquartier Daudet
- pièce n° 8 - délibération du conseil municipal de Saint Martin d'Hères du 24 septembre 2014 approuvant les modifications du dossier de demande d'ouverture d'enquêtes conjointes pour la poursuite de la procédure en vue de la réalisation du projet de ZAC écoquartier Daudet, et pour permettre l'acquisition des biens situés dans l'emprise du projet, à l'amiable ou par voie d'expropriation au profit de la SPL Isère Aménagement
- pièce n° 9 - mention des textes régissant l'enquête
- pièce n° 10 - note sur l'intérêt général du projet
- pièce n° 11 - convention d'aménagement, entre la ville de Saint Martin d'Hères et la SPL Isère Aménagement, désignant la SPL Isère Aménagement en qualité de concessionnaire d'aménagement

8.2- Dossier d'enquête préalable à la mise en compatibilité du POS

Le dossier proposé est composé de 7 pièces :

- pièce n° 1 - note de présentation
- pièce n° 2 - rapport de présentation
 - tableau des surfaces actuelles et modifiées du POS
- pièce n° 3 - règlement du POS
 - dispositions générales actuelles et modifiées du POS
 - règlements actuel et modifié
- pièce n° 4 - plan de zonage
 - extraits du plan de zonage du POS actuel et modifié
- pièce n° 5 - emplacements réservés
 - tableaux des emplacements réservés du POS actuel et modifié
- pièce n° 6 - examen conjoint des personnes publiques associées (PPA)
 - documents présentés lors de l'examen conjoint des PPA du 18 mai 2015
 - procès verbal de l'examen conjoint des PPA
- pièce n° 7 - bilan de la concertation préalable
 - délibération du conseil municipal de Saint Martin d'Hères du 27 juin 2013 approuvant le bilan de la concertation
 - bilan de la concertation préalable (annexé à la délibération du 27 juin 2013)
 - annexe au bilan de la concertation préalable
 - délibération du conseil municipal de Saint Martin d'Hères du 24 mai 2012 approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation dans le cadre du projet d'écoquartier Daudet
 - articles de presse
 - présentation de la réunion publique du 5 mai 2012
 - présentation de la réunion publique du 10 avril 2013, après ateliers participatifs
 - comptes rendus des 4 ateliers participatifs (habiter / se loger ; vivre la ville / se rencontrer ; se déplacer ; réunion de restitution)
 - panneaux de l'exposition en mairie
 - registres mis à la disposition du public

- note complémentaire sur le dispositif de concertation
 - en phase d'élaboration du projet : jardin familiaux, ateliers participatifs, plaquette d'information, maquette de travail, exposition en mairie, site internet, information de proximité, rencontre avec les copropriété avoisinantes
 - en phase opérationnelle : information, rencontres, ateliers participatifs, journal du projet, site internet
 - en phase de vie du projet : groupe de suivi...

Commentaire Commissaire enquêteur : Ce bilan de la concertation concerne l'ensemble du projet, et non seulement la mise en compatibilité du POS. C'est pourquoi il a été placé, durant les permanences, au dessus des 3 dossiers concernant la DUP, la mise en compatibilité du POS, et l'enquête parcellaire.

8.3- Dossier d'enquête parcellaire

Le dossier proposé est composé de 4 pièces :

- pièce n° 1 - état parcellaire (parcelles non acquises)
- pièce n° 2 - état parcellaire (parcelles acquises)
- pièce n° 3 - plan parcellaire
- pièce n° 4 - délibération du conseil municipal de Saint Martin d'Hères du 24 septembre 2014 approuvant les modifications du dossier de demande d'ouverture d'enquêtes conjointes pour la poursuite de la procédure en vue de la réalisation du projet de ZAC écoquartier Daudet, et pour permettre l'acquisition des biens situés dans l'emprise du projet, à l'amiable ou par voie d'expropriation au profit de la SPL Isère Aménagement.

II- Organisation et déroulement de l'enquête

1- Organisation de l'enquête

Les enquêtes publiques conjointes ont été prescrites par arrêté préfectoral en date du 3 novembre 2015 de Monsieur le Préfet de l'Isère.

Par décision du président du Tribunal Administratif de Grenoble n° E15000285/38, du 28 septembre 2015, j'ai été désigné en qualité de Commissaire enquêteur, et Monsieur Denis VASSOR a été désigné en qualité de Commissaire enquêteur suppléant.

2- Publicité et information du public

L'information du public a été réalisée, conformément à la réglementation. Les habitants et les propriétaires de la commune ont été informés des enquêtes publiques conjointes, préalable à DUP avec mise en compatibilité du POS, enquête parcellaire :

- dans le cadre des séances publiques du Conseil Municipal, de leurs comptes rendus disponibles sur le site internet de la commune et dans le cahier de délibérations,
- par la publicité réglementaire : journaux, affichages légaux, publicité et informations complémentaire,
- par courrier recommandé pour les propriétaires concernés par l'enquête parcellaire.

2.1- Journaux

La publicité a été assurée dans la presse par la publication de l'avis d'enquête publique dans 2 journaux, 15 jours au moins avant le début de l'enquête, soit le vendredi 13 novembre 2015 dans le quotidien «le Dauphiné Libéré» et dans l'hebdomadaire «les Affiches de Grenoble et du Dauphiné».

Par la suite, une seconde parution a eu lieu dans les 8 premiers jours de l'enquête dans les 2 mêmes journaux, soit le vendredi 4 décembre 2015 dans le quotidien «le Dauphiné Libéré» et dans l'hebdomadaire «les Affiches de Grenoble et du Dauphiné».

2.2- Affichages légaux

Un affichage informant le public de l'ouverture des enquêtes conjointes, de leur objet, de leur durée, des dates de permanence, des moyens de communiquer avec le Commissaire enquêteur, des moyens d'obtenir des informations complémentaires, a été mis en place par les soins de la mairie de Saint Martin d'Hères 15 jours avant le début de l'enquête, sur les panneaux d'affichage situés :

- aux portes d'entrée de la mairie de Saint Martin d'Hères, avenue Ambroise Croizat, et coté de l'ancien site Neyrpic,
- sur le site Daudet :
 - aux entrées Est (vers la rue Joliot Curie) et Ouest (vers la rue Henri Wallon) de la rue Alphonse Daudet,
 - sur l'avenue du Bataillon Carmagnole Liberté, à hauteur de l'entrée Nord de la rue Pierre Courtade,
- sur le site de la SPL Isère Aménagement 74 avenue Ambroise Croizat (affiche légale + arrêté préfectoral),
- au siège de la SPL Isère Aménagement, 34 rue Gustave Eiffel, Grenoble (arrêté préfectoral).

Un constat d'huissier (SELARL Henri MEZAGHRANI, huissier de justice associé, 16 rue Jean Jacques Rousseau, Grenoble) a été réalisé le 13 novembre 2015 pour attester de ces affichages. Un constat identique a été dressé à mi-parcours de l'enquête publique, le 16 décembre 2015, ainsi qu'un autre le jour de sa clôture, le 4 janvier 2016.

Ces affichages ont été maintenus pendant toute la durée de l'enquête. J'ai pu vérifier par moi même la réalité de cet affichage le 19 novembre 2015, puis tout au long de l'enquête, ainsi que la conformité

des affiches à la réglementation en vigueur : format A2, titre «Avis d'enquête publique» en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur, en caractères noirs sur fond jaune.

Avant ma permanence 29 décembre 2015, j'ai cependant constaté que l'avis d'enquête avait été arraché à l'entrée de la rue Alphonse Daudet coté Joliot Curie. Avertis par mes soins, les services de la mairie ont immédiatement contacté la SPL Isère aménagement, qui a procédé à la remise en place de l'avis. Un nouveau constat d'huissier spécifique a alors été dressé à cette date par la SELARL Henri MEZAGHRANI pour attester de la présence de l'ensemble des affichages.

Les 4 constats d'huissier ont été insérés dans le dossier d'enquêtes publiques.

Un certificat attestant l'accomplissement des formalités d'affichage a été établi par Monsieur le Maire de Saint Martin d'Hères à l'issue des enquêtes publiques, en date du 8 janvier 2016, et inséré alors dans le dossier d'enquêtes publiques.

2.3- Publicité et information complémentaire

L'avis d'enquêtes publiques a été mis en ligne avant le début de l'enquête et pendant toute leur durée sur la page suivante du site internet de la commune : <http://www.saintmartindheres.fr/index.php/cadre-de-vie-menu/urbanisme/projets-urbains>.

Les documents majeurs suivants du dossier d'enquêtes publiques ont aussi été mis en ligne :

- l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquêtes publiques conjointes,
- l'avis d'enquête publique,
- la note de présentation Daudet - DUP,
- le plan général des travaux sous forme d'un schéma de composition,
- la note de présentation Daudet - Mise en compatibilité du POS.

Par ailleurs, l'avis d'enquête publique a été publié sur les sites internet de la SPL Isère Aménagement : <http://www.groupe38.fr/> et de Grenoble Alpes Métropole : <http://www.lametro.fr/921-planification-communale.htm#par12219>.

Enfin, un encart a été publié dans la revue de la ville de Saint Martin d'Hères «SMH mensuel», dans les n°388 de Novembre 2015 et n°389 de Décembre 2015, rappelant les termes de l'avis d'enquête publique.

2.4- Information des propriétaires en vue de l'enquête parcellaire

Les services de la mairie de Saint Martin d'Hères m'ont dressé verbalement un état des lieux et un historique de la concertation préalable avec les propriétaires concernés. Concernant la propriété COMBE une note a été transmise au Commissaire enquêteur le 27 novembre 2015 retraçant tous les échanges entre Monsieur Michel COMBE, la Ville de Saint Martin d'Hères, et le service foncier de la SPL Isère Aménagement.

Les propriétaires des parcelles non encore acquises concernés par le projet de ZAC écoquartier Daudet ont été notifiés individuellement par la SPL Isère Aménagement du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie de Saint Martin d'Hères, des dates de l'enquête, et des dates de permanence du Commissaire enquêteur, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception (AR) en date du 6 novembre 2015 . Ont été joints à ces courriers :

- l'arrêté préfectoral du 3 novembre 2015 portant ouverture des enquêtes publiques conjointes,
- un questionnaire de désignation des parcelles concernées et des origines de propriété à compléter et à renvoyer.

Cette notification a été faite préalablement à l'ouverture de l'enquête et dans les délais nécessaires devant permettre aux propriétaires de disposer d'au moins quinze jours consécutifs pour formuler des observations.

Il n'y a eu aucun retour signalant des cas de domicile inconnu. Il n'a donc pas été nécessaire de faire de notification en double copie au maire, ni d'affichage d'une d'entre elles, ni de notification à d'éventuels locataires ou preneurs à bail rural.

L'ensemble des propriétaires ayant accusé réception de la notification, copies des lettres recommandées avec leurs accusés de réception joints ont été ajoutées au dossier d'enquête parcellaire.

3- Déroulement des enquêtes

Les enquêtes publiques conjointes se sont déroulées du lundi 30 novembre 2015 au lundi 4 janvier 2016, en mairie de Saint Martin d'Hères.

- Vendredi 2 octobre 2015- rencontre en préfecture avec Madame Laurence MORRIS, Direction des relations avec les collectivités, bureau des droits des sols et de l'animation juridique. Remise d'un premier dossier technique d'enquête publique provisoire au Commissaire enquêteur. Echange téléphonique avec la mairie de Saint Martin d'Hères.
- Lundi 12 octobre 2015- nouvelle rencontre en préfecture avec Madame Laurence MORRIS. Remise d'un dossier technique d'enquête publique définitif au Commissaire enquêteur. Signature et paraphe du dossier technique d'enquête publique. Visite terrain.
- Du 13 octobre au 27 octobre 2015- suspension des démarches préparatoires à l'enquête publique en raison d'une analyse contradictoire entre les services juridiques de la préfecture et de la mairie de Saint Martin d'Hères
- Du 28 octobre au 7 novembre 2015- échanges téléphonique et de courriels avec Monsieur Virgile LAFOSSE, Direction des relations avec les collectivités, bureau des droits des sols et de l'animation juridique, cellule DUP, relatifs au dossier administratif d'enquête publique.
- Jeudi 19 novembre 2015

- Visite terrain.

- Rencontre en mairie de Saint Martin d'Hères avec :

- Mme Layla FEROTIN, responsable service aménagement et pilote du projet Daudet,
- Mme Amandine CANDY, responsable service urbanisme règlementaire et foncier,
- Mme Sophie BONNET GAMARD, chargée d'opération et pilote du projet Daudet (SPL Isère Aménagement),
- Nicole LESCASSE, directrice des affaires juridiques et réglementaires,

Visite de Mr David QUEIROS, Maire de Saint Martin d'Hères pendant la réunion.

Signature et paraphe du dossier administratif d'enquête publique.

A l'issue de cette rencontre, un certain nombre d'actions à réaliser ont été demandés par le Commissaire enquêteur :

- mettre les éléments importants du dossier d'enquête en ligne sur le site internet de la mairie,
- rajouter une table des matières à la notice explicative du dossier de DUP,
- modifier le tableau des surfaces du dossier de mise en compatibilité du POS : le total Uf a changé, alors qu'il n'est pas affecté par l'opération,
- insérer les notifications aux propriétaires avec accusés de réception(enquête parcellaire),

Et un certain nombre de documents complémentaires ont été demandés par le Commissaire enquêteur :

- une liste des lieux d'affichages de l'avis d'enquête publique,
- le périmètre ANRU concernant l'opération,
- les éléments approuvés par la délibération du 1/7/2014 :
 - dossier de réalisation,
 - programme des équipements publics,

- cahier des charges de cession des terrains et ses annexes,
- une note précisant le phasage des lots, et s'ils sont connus le type de logements (locatif, accession à la propriété, social, etc.) attendus par lot ainsi que la répartition des surfaces commerciales sur les lots A4, B, C, D,
- le cahier des prescriptions architecturales urbaines paysagères et environnementales (CPAUPE),
- un historique des relations avec la succession COMBE (enquête parcellaire),
- un extrait du PPRI faisant apparaître la zone Bi3 et le règlement associé,
- un exemplaire du PLD communal.

Avant le début de l'enquête, ces actions ont été réalisées et les documents complémentaires ont été fournis.

- Lundi 30 octobre 2015- première permanence du Commissaire enquêteur. Ouverture des registres d'enquête.
- Lundi 7 décembre 2015- échanges téléphoniques et courriels avec la DREAL au sujet de la canalisation SPMR.
- Mercredi 9 décembre 2015- seconde permanence du Commissaire enquêteur. Prévue de 9 heures à 11 heures, elle se prolonge jusqu'à 12 heures en raison de la présence de contributeurs soucieux de précisions et de discussions.
- Jeudi 17 décembre 2015- troisième permanence du Commissaire enquêteur.
- Vendredi 18 décembre- visite terrain ; observation comparative de l'environnement urbanistique : ZAC Brun (R+5 max), ZAC centre et autour parc Jo Blanchon (R+5 max), immeubles Verlaine (R+10, R+8), immeubles du Pontet (R+10), immeubles Primevère et rue Pierre Courtade (R+4), maisons mutuelle du bâtiment (R), environnement résidentiel (de R+1, R+1+combles, R+2, généralement avec toitures à 2 pans, parfois un pan) ; zone d'activité (Europliage, Ectra) et ses accès routiers (Rue Joliot Curie par Avenue Jean Jaurès, Rue Joliot Curie par Rue Flora Tristan), pas de circulation de camion remarquée à ce moment là.
- Mardi 29 décembre 2015- quatrième permanence du Commissaire enquêteur. Précédée d'une visite terrain (constat de l'arrachage de l'avis d'enquête coté Joliot Curie de la rue Alphonse Daudet). Prolongée d'une demi-heure compte tenu de l'affluence, puis encore d'une demi-heure pour discussion avec Mesdames FEROTIN et LESCASSE.
- Lundi 4 janvier 2016- cinquième permanence du Commissaire enquêteur. Précédée d'une visite terrain. Clôture de l'enquête. Récupération des registres d'enquêtes par le Commissaire enquêteur.
- Mardi 12 janvier 2016- réunion bilan de l'enquête, avec Madame Michelle VEYRET, 1^{er} maire adjoint, Madame Sophie BONNET-GAMARD, pilote du projet, représentant la SPL Isère Aménagement.

Ont en outre participé à de cette rencontre :

- Monsieur Rémy TRANCHANT, directeur général adjoint,
- Monsieur Gilles GOUSSAULT, responsable du service foncier d'Isère Aménagement,
- Madame Nicole LESCASSE, directrice des affaires juridiques et réglementaires,
- Madame Layla FEROTIN, responsable service aménagement et pilote du projet Daudet,
- Madame Amandine CANDY, responsable service urbanisme règlementaire et foncier.

Remise d'un procès verbal de synthèse des observations écrites et orales conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement : le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles (échéance fixée au mercredi 27 janvier 2016).

- Mercredi 27 janvier 2016- réception par courriel du mémoire en réponse de la SPL Isère aménagement et de la mairie de Saint Martin d'Hères. Récupération par le Commissaire enquêteur de 4 exemplaires papier à la mairie de Saint Martin d'Hères.

- Du mardi 5 janvier au jeudi 11 février 2016- rédaction du procès verbal de synthèse, puis du rapport d'enquêtes publiques conjointes et des conclusions séparées.
Par échange de courriel du 3 février 2016 avec Monsieur LAFOSSE, Préfecture de l'Isère, j'ai sollicité et obtenu une prolongation d'une dizaine de jours de la date de remise de mon rapport d'enquêtes publiques conjointes et de ses 3 conclusions, fixée par les textes au 4 février.
J'en ai averti le maître d'ouvrage et son concessionnaire par courriel du 4 février 2016.

Registres

Le registre d'enquête publique préalable au projet de DUP emportant modification du POS de la commune a été déposé en mairie de Saint Martin d'Hères du lundi 30 novembre 2015 au lundi 4 janvier 2016, soit pendant 36 jours consécutifs. Il a été coté et paraphé par le Commissaire enquêteur, puis ouvert par le Commissaire enquêteur au premier jour de l'enquête publique, et enfin clos et signé par le Commissaire enquêteur à l'expiration de l'enquête. Devant l'afflux des contributions, ce registre a du être doublé lors de la dernière permanence du 4 janvier 2016.

De même, le registre d'enquête publique relative à l'enquête parcellaire a été déposé en mairie de Saint Martin d'Hères du lundi 30 novembre 2015 au lundi 4 janvier 2016, soit pendant 36 jours consécutifs. Il a été coté et paraphé par le Commissaire enquêteur, puis ouvert par le Commissaire enquêteur au premier jour de l'enquête publique, et enfin clos et signé par le Commissaire enquêteur à l'expiration de l'enquête.

Permanences

Le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public :

- le lundi 30 novembre 2015, de 9 heures à 12 heures,
- le mercredi 9 décembre 2015, de 9 heures à 11 heures,
- le jeudi 17 décembre 2015, 15 heures à 17 heures,
- le mardi 29 décembre 2015, de 9 heures à 11 heures,
- le lundi 4 janvier 2016, de 15 heures à 18 heures.

Courriers

En dehors des permanences, il était possible de faire parvenir ses observations au Commissaire enquêteur, par courrier lui étant adressé en mairie de Saint Martin d'Hères.

Toutes informations complémentaires pouvaient aussi être demandées à Madame Sophie BONNET GAMARD, chargée d'opération et pilote du projet Daudet à la SPL Isère Aménagement.

4- Documents mis à la disposition du public

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux heures d'ouverture habituelles de la mairie, du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

Le dossier mis à la disposition du public contenait les pièces suivantes :

- Dossier complet d'enquête publique préalable à la DUP, décrit au § I-8.1,
- Dossier complet du projet de mise en compatibilité du POS, décrit au § I-8.2,
- Dossier complet d'enquête parcellaire, décrit au § I-8.3,
- Dossier administratif pour les enquêtes publiques concernant les projets de DUP et de mise en compatibilité du POS contenant :
 - Courrier de la SPL Isère Aménagement du 8 octobre 2015 sollicitant l'ouverture et l'instruction d'une enquête d'utilité publique avec mise en compatibilité des documents d'urbanisme ainsi que d'une enquête parcellaire conjointe,
 - Arrêté préfectoral du 3 novembre 2015 portant ouverture des enquêtes publiques conjointes,

- Avis d'enquête publiques conjointes : préalable à la DUP, de mise en compatibilité du POS, et parcellaire,
- Registre d'enquête publique concernant les projets de DUP et de mise en compatibilité du POS,
- Dossier administratif pour l'enquête parcellaire :
 - Courrier de la SPL Isère Aménagement du 8 octobre 2015 sollicitant l'ouverture et l'instruction d'une enquête d'utilité publique avec mise en compatibilité des documents d'urbanisme ainsi que d'une enquête parcellaire conjointe,
 - Arrêté préfectoral du 3 novembre 2015 portant ouverture des enquêtes publiques conjointes,
 - Avis d'enquête publiques conjointes : préalable à la DUP, de mise en compatibilité du POS, et parcellaire,
- Registre d'enquête publique concernant l'enquête parcellaire,
- Décision du Président du Tribunal Administratif de Grenoble n° E15000285/38, du 28 septembre 2015, désignant Monsieur Alain CHEMARIN en qualité de Commissaire enquêteur pour les enquêtes publiques conjointes, et Monsieur Denis VASSOR en qualité de Commissaire enquêteur suppléant,
- Décision de l'Autorité environnementale du 20 mars 2015, après examen au cas par cas, en application de l'article R.123-3 du Code de l'environnement, indiquant que le projet d'écoquartier Daudet, sur la commune de Saint Martin d'Hères n'est pas soumis à étude d'impact,
- Lettres de notification du 29 avril 2015, de la SPL Isère Aménagement, accompagnant le dossier du projet de mise en compatibilité du POS, d'une réunion d'examen conjoint du projet en application des articles L.123-14, L.123-14-2 et R.123-23-1 du Code de l'urbanisme transmises à :
 - Monsieur le Préfet de l'Isère,
 - Monsieur le Président du Conseil Régional Rhône Alpes,
 - Monsieur le Président du Conseil Départemental de l'Isère,
 - Monsieur le Maire de Saint Martin d'Hères,
 - Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Isère,
 - Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de l'Isère,
 - Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Isère,
 - Monsieur le Président de la Métropole Grenoble Alpes Métropole,
 - Monsieur le Président de l'Etablissement Public du SCoT de la Région Urbaine Grenobloise,
 - Monsieur le Président du Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'agglomération grenobloise,
- Procès verbal de la réunion d'examen conjoint du projet de mise en compatibilité du POS du 18 mai 2015,
- Lettres recommandées de la SPL Isère Aménagement de notification aux propriétaires concernés par l'enquête parcellaire, avec accusés de réception joints telles que décrites au § 2.4 du présent chapitre,
- Annonces légales d'enquête publique parues dans le quotidien «le Dauphiné Libéré» du vendredi 13 novembre 2015 et du vendredi 4 décembre 2015,
- Annonces légales d'enquête publique parues dans l'hebdomadaire «les Affiches de Grenoble et du Dauphiné» du vendredi 13 novembre 2015 et du vendredi 4 décembre 2015.

III- Décisions et avis précédant les enquêtes publiques

1- Décision de l'Autorité environnementale

L'Autorité environnementale a reçu une demande d'examen au cas par cas en date du 18 février 2015, au titre des rubriques 33 et 6d du tableau annexe de l'article R.122-2 du Code de l'environnement.

Elle a considéré :

- que la nature du projet répondait à un besoin de logements dans un contexte d'engagement de mixité sociale et urbaine, qu'il s'inscrivait dans les grandes orientations du SCoT-RUG et du PLH de l'agglomération,
- que le projet était localisé sur une zone présentant un caractère déjà anthropisé, au sein d'une zone d'aléas faible d'inondation et de proximité de transports d'hydrocarbures raffinés pris en compte dans la conception du projet,
- que le projet vise à participer à l'amélioration de cadre de vie des habitants la commune s'étant engagée dans une démarche de labellisation écoquartier, qu'il prend en compte la proximité des voies ferrées et routières avec la création de jardins familiaux et de parkings silos, et qu'il ne paraît pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement.

En conséquence de quoi, le 20 mars 2015, l'Autorité environnementale a décidé que le projet d'écoquartier Daudet n'était pas soumis à étude d'impact.

2- Avis des services et des personnes publiques consultées

Par courrier en date du 27 avril 2015, le Préfet de l'Isère a transmis les dossiers d'enquête préalable à la DUP et de mise en compatibilité du POS aux services et personnes publiques suivantes, en vue de leur examen :

- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de l'Isère,
- Madame la Directrice de la DDT,
- Monsieur le Directeur de l'Agence régionale de Santé,
- Monsieur le Chef de l'unité territoriale de l'Isère de la DREAL,
- Monsieur le Directeur régional des affaires culturelles, service de l'archéologie,
- Monsieur le Chef du service territorial de l'architecture et du patrimoine de l'Isère.

Par ailleurs, le 3 juillet 2015, le Préfet de l'Isère a transmis le dossier DUP et une fiche canalisation à la Société du Pipeline Méditerranée Rhône (SPMR) en vue de savoir si des mesures de protection devaient être mises en place au regard du tracé de leurs ouvrages et des servitudes s'y rattachant.

2.1- Chambre d'Agriculture

Par courrier en date du 19 mai 2015, le Président de la Chambre d'agriculture de l'Isère indique que le projet n'a pas d'impact sur l'activité agricole, et qu'il n'est pas opposé aux projets de DUP et de mise en compatibilité du POS.

2.2- Agence régionale de Santé (ARS)

Par courrier en date du 2 juin 2015, la Directrice générale de l'ARS émet des remarques sur 3 thématiques relevant de la compétence de l'ARS.

Qualité et gestion des eaux

Il serait nécessaire d'exposer les dispositions que préconise la Métro en matière de dépollution des eaux de ruissellement.

Une description plus détaillée est attendue des moyens de collecte, de stockage, et d'acheminement des eaux de pluie qui seront mis en œuvre ainsi que des volumes projetés.

Il n'est pas prévu d'implanter des ouvrages de puisage des eaux souterraines pour les besoins d'irrigation et d'arrosage de la zone de 3 ha de jardins familiaux. Il semble alors surprenant qu'il n'ait pas été envisagé de collecter partiellement les eaux de pluie pour les acheminer et les stocker vers cette zone de maraichage.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales et les choix architecturaux devront prendre en compte la présence avérée du moustique tigre sur l'agglomération grenobloise, afin de ne pas créer des conditions d'habitat favorables à sa reproduction dans un secteur résidentiel.

Qualité et usage des sols

Le secteur Daudet n'est pas concerné par un des site pollués recensés, même s'il se trouve dans une proximité relative de certains de ceux ci.

La qualité des sols réservés aux jardins familiaux a été analysée et il a été vérifié qu'elle était adaptée à cette usage.

Qualité de l'environnement sonore

Le secteur Daudet est principalement impacté par deux sources de nuisances sonores : la rocade Sud et la voie ferrée.

Des dispositions ont été prises dans le plan de composition de la ZAC :

- éloignement des habitations des infrastructures qui bordent le site au Sud-Est,
- les espaces de jeux, les jardins familiaux, situés au ras du sol, bénéficient de la protection du talus de la voie ferrée.

Ces dispositions permettent que le bilan de l'opération en termes d'exposition des personnes aux nuisances sonores apparait positif.

2.3- Direction régionale des affaires culturelles - service régional de l'archéologie

Par courrier en date du 11 mai 2015, le Directeur régional des affaires culturelles fait part de la remarque suivante : le dossier devra être transmis après obtention de la DUP à la Direction régionale des affaires culturelles, service de l'archéologie, afin d'examiner s'il fera l'objet de prescription d'archéologie préventive.

2.4- Direction régionale des affaires culturelles - service territorial de l'architecture et du patrimoine

Par courrier en date du 12 mai 2015, le Chef de service de l'architecture et du patrimoine de l'Isère, architecte des bâtiments de France indique qu'il n'a pas d'avis à formuler sur le projet.

2.5- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)

Par courrier en date du 10 juin 2015, la Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement fait part des observations suivantes :

Canalisations de transport de matières dangereuses

Certaines parcelles concernées par la DUP se situent à proximité immédiate d'une canalisation de transport de matières dangereuses, en l'occurrence ici de produits pétroliers (hydrocarbures raffinés sous pression, SPMR B3 UG). Une fiche de canalisation du 5 mai 2008 jointe contient un tableau intitulé «distance en mètres à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation». Celui ci indique que la distance maximale à la canalisation des dangers significatifs est de 250 m, la distance maximale des dangers graves de 200 m, la distance maximale des dangers très grave (létaux) de 165 m.

Il est rappelé que pour tout projet situé dans une zone de danger, l'exploitant doit être informé au stade de son élaboration.

Il est aussi rappelé que des dispositions sont à prendre concernant la construction ou l'extension d'établissements recevant du public (ERP) ou d'immeubles de grande hauteur (IGH). Des mesures de

protection de la canalisation et une analyse de compatibilité validée par l'exploitant peuvent être nécessaires.

Enfin, des bandes de servitudes doivent être prises en compte :

- bande de servitude forte non aedificandi et non plantandi de 5 m,
- bande de servitude de passage de 15 m.

Qualité de l'air

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de la région Rhône-Alpes a défini des zones ayant une sensibilité accrue à la pollution atmosphérique, dites «zones sensibles à la qualité de l'air». La commune de Saint Martin d'Hères appartient à l'une de ces zones et est considérée comme commune sensible de ce point de vue.

Dans ces zones, les mesures en faveur de la qualité de l'air doivent être préférées aux actions en faveur du changement climatique en cas d'antagonisme.

Le SRCAE propose pour ces zones des orientations spécifiques sur le site internet : <http://www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/le-schema-regional-climat-air-energie-srcae-a2594.html>

Par ailleurs, la commune est située dans le périmètre d'application du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de la région grenobloise.

La DREAL rappelle les 22 actions engagées par le PPA de la région grenobloise, en soulignant celles qui concernent plus particulièrement les collectivités.

Les prescriptions et incitations du PPA sont consultables sur le site internet : <http://www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/ppa-de-grenoble-a3181.html>

Sites et sols pollués

Le périmètre de la DUP n'est pas impacté par un des sites recensés à l'origine de pollution des sols.

Mâchefers

La DREAL préconise l'utilisation de mâchefers pour la constitution des sous couches de voiries. Cette démarche permet le recyclage des mâchefers d'incinération de déchets non dangereux.

2.6- Société du Pipeline Méditerranée Rhône (SPMR)

Par courrier en date du 26 août 2015, le Chef de réseau de la Société du Pipeline Méditerranée Rhône s'exprime en réponse à sa consultation par le Préfet sur la compatibilité entre le projet d'écoquartier Daudet et la présence de la canalisation de transport d'hydrocarbures sous pression de la SPMR.

Il joint à son courrier un plan (sur fond IGN au 1/25 000^{ième}) établi à partir des distances d'effet recalculées à l'occasion de la révision de l'étude de danger de la SPMR transmise à la DREAL en septembre 2014. On notera que la canalisation emprunte le sous sol de la rue Massenet (au Sud-Ouest du projet) et de l'avenue du bataillon Carmagnole Liberté (au Nord-Ouest du projet).

Après avoir rappelé le contexte législatif et réglementaire en matière d'urbanisme dans lequel se situe le projet, il indique que certaines parties du projet se situent dans la zone d'effets létaux de l'ouvrage de la SPMR, en référence au plan joint.

Etablissements recevant du public

Il indique que, concernant les ERP prévus dans l'opération, sous réserve que leur capacité d'accueil soit limitée à 99 personnes, en application des articles L.555-16 et L.555-30 et suivants du Code de l'environnement il n'a pas à se prononcer quant à la compatibilité de ceux-ci par rapport à la canalisation, même s'ils se situent dans la zone d'effets létaux du phénomène dangereux majorant de l'ouvrage.

VRD

Le projet prévoit un axe de circulation se raccrochant à l'avenue du bataillon Carmagnole Liberté, et croisant la canalisation SPMR à ce niveau.

Compte tenu de cette proximité, l'exploitant attire l'attention sur le fait que s'il était amené à faire des transformations sur la canalisation, le contexte réglementaire qu'il rappelle implique des délais d'instruction pouvant être importants, et par voie de conséquence des impacts significatifs possibles sur l'accès à l'écoquartier par cet axe de circulation.

En ce qui concerne les réseaux humides et secs, il rappelle aussi que la norme NFP98-3332 devra être respectée : règles de distance entre les réseaux enterrés en parallélisme et en croisement.

Pour les réseaux électriques, il s'agira de limiter les interactions le système de protection cathodique protégeant la canalisation. Les dispositions qui seront prises à ce sujet devront être soumises à validation de la SPMR.

Les arbres devront être situés à plus de 5 m de la canalisation.

Exécution des travaux

La SPMR rappelle l'obligation du respect des dispositions prévues par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'environnement relatifs à l'exécution de travaux à proximité des ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution.

3- Examen conjoint du projet de mise en compatibilité du POS

En application des articles L.123-14, L.123-14-2 et R.123-23-1 du Code de l'urbanisme, la SPL Isère Aménagement a notifié par lettre du 29 avril 2015 accompagnée du dossier du projet de mise en compatibilité du POS, une réunion d'examen conjoint du projet à :

- Monsieur le Président du Conseil Régional Rhône Alpes,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de l'Isère,
- Monsieur le Maire de Saint Martin d'Hères,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Isère,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de l'Isère,
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Isère,
- Monsieur le Président de la métropole Grenoble Alpes Métropole,
- Monsieur le Président de l'Etablissement Public du SCoT de la Région Urbaine Grenobloise,
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'agglomération grenobloise,

La réunion d'examen conjoint du projet de mise en compatibilité du POS s'est déroulée le 18 mai 2015.

Ont participé à cet examen conjoint :

- un représentant de la DDT,
- les services de la mairie de Saint Martin d'Hères,
- un représentant de la métropole Grenoble Alpes Métropole,
- un représentant de l'Etablissement Public du SCoT de la Région Urbaine Grenobloise,
- un représentant de la SPL Isère Aménagement.

N'étaient pas représentés :

- le Conseil Régional Rhône Alpes,
- le Conseil Départemental de l'Isère,
- la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Isère,
- la Chambre d'Agriculture de l'Isère,
- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Isère,
- le Syndicat Mixte des transports en commun de l'agglomération grenobloise,

Il a été souligné les points suivants :

- 1- Pour les représentants de la DDT et de l'EP SCoT, il serait préférable d'inscrire au document graphique des servitudes dites de «réalisation de programme de logements» au titre de l'article L.123-2 b) du Code de l'urbanisme (une servitude par îlot par exemple).
- 2- Par ailleurs, s'agissant d'une mise en compatibilité d'un POS et non d'un PLU, il n'est pas possible d'imposer un nombre maximum de places de stationnement pour les bureaux comme indiqué dans le règlement : cette règle doit donc être supprimée.
- 3- Enfin, le mail central pourrait aussi faire l'objet d'une servitude dite de «prélocalisation d'espaces verts» au titre de l'article L.123-2 c du Code de l'urbanisme.

IV- Observations recueillies pendant l'enquête publique

1- Vue d'ensemble

Pour ces enquêtes publiques conjointes, en accord avec les services de la préfecture de l'Isère et de la mairie de Saint Martin d'Hères, j'ai opté pour l'organisation de permanences communes.

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux heures d'ouverture habituelles de la mairie, du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00. Cependant, à l'occasion des fêtes de fin d'année le Maire de Saint Martin d'Hères a pris la décision de libérer les agents municipaux les jeudi 24 décembre et 31 décembre à partir de 16h. Consulté sur cette décision, j'ai estimé qu'elle n'avait pas d'impact significatif sur la mise à disposition du dossier pour la public, à condition d'indiquer visiblement cette décision sur les avis d'enquête situés sur les portes de la mairie, ce qui a été mis en application.

Les élus, le personnel communal, le personnel de la SPL Isère Aménagement, se sont montrés très coopératifs et réactifs. J'ai eu des échanges formels et informels avec chacun, qui m'ont parfaitement permis d'appréhender la problématique du projet d'écoquartier sur la ZAC Daudet dans le contexte martinérois.

Au cours de mes permanences, j'ai pu bénéficier de l'usage d'une salle de réunion confortable pour recevoir les habitants.

Le dossier mis à la disposition du public était très complet, techniquement très explicite, facile à lire et à comprendre. Je me suis beaucoup appuyé sur la maquette utilisée au cours de la concertation préalable qui a été mise à ma disposition par les services techniques de la commune. J'ai affiché dans la salle à chaque permanence le schéma de composition prévisionnel de la ZAC ainsi qu'une photo satellite du quartier Daudet et de ses alentours immédiat en l'état.

Durant les permanences, j'ai reçu 49 personnes différentes, seules ou en groupes de 2 à 4 personnes, certaines plusieurs fois, et certaines s'exprimant à la fois en leur nom et aux noms d'autres habitants.

Au total, 46 observations ont été consignées sur le registre d'enquête commun à l'enquête préalable à la DUP et à celle relative à la mise en compatibilité du POS. Deux registres ont été nécessaires pour les accueillir. Elles prennent la forme de simples avis de passage, d'observations manuscrites, de lettres et dossiers remis en mains propres par des personnes reçues en permanence, ou déposés à l'accueil de la mairie de Saint Martin d'Hères.

Ainsi, 27 documents me sont parvenus, soient vingt deux (22) lettres et cinq (5) dossiers, qui m'ont été remis au cours des permanences (24) ou déposés à l'accueil de la mairie (3).

J'ai annexé aux deux registres d'enquêtes les lettres sous les références L1 à L22, et les dossiers sous les références D1 à D5.

Deux contributions ont été présentées sous forme de pétition et signées respectivement par 265 et 58 personnes. La première, signée quasi exclusivement par des riverains du projet, est très critique vis à vis de celui ci, mais se veut cependant constructive. La seconde exprime l'attachement au projet et l'attente de logements de martinérois issus de tous les quartiers de la ville.

Une demande d'information d'un riverain a été adressée par courriel directement à Madame Sophie BONNET-GAMARD, à la SPL Isère aménagement, au sujet de l'évacuation des eaux pluviales.

On peut ainsi estimer qu'environ 360 personnes différentes se sont exprimées, sous une forme ou une autre, au cours de ces enquêtes publiques.

On notera quelques contributions «politiques» : 2 anciens maires-adjoint, une ancienne conseillère municipale, 4 conseillers municipaux actuels, dont 3 appartenant à des groupes d'opposition municipale.

Durant l'enquête publique, un article est paru dans le quotidien «le Dauphiné Libéré» du lundi 28 décembre 2015, page 13, intitulé «Projet Daudet, Asra WASSFI : Non au bétonnage de tout Saint Martin d'Hères».

Dans les jours précédents, un tract au même intitulé avait été distribué aux habitants. Au verso de ce tract, qui incitait les habitants à contribuer à l'enquête publique, une copie de l'avis d'enquête publique avait été publiée. Pour le contenu, cf. contribution de Madame WASSFI, paragraphe 2 du présent chapitre.

2- DUP : observations du public

Permanence du lundi 30 novembre 2015, de 9h à 12h

1 - Monsieur Jean Marc BARBE, 10 impasse du Pontet.

Il constate d'ores et déjà que les documents mis à disposition sont plus précis que les précédents et qu'ils intègrent des modifications positives (hauteur des immeubles).

Il remarque que les terrains mis à disposition de la SPL Isère Aménagement couvrent une surface urbanisable de 31 600 m². On serait en droit d'attendre 316 logements sur la ZAC si on appliquait les ratios du SCoT : 100 logements/hectare (minimum) urbanisable. Il s'interroge pour savoir sur quelle base a été établi le nombre de logements à construire (435).

Il formulera une observation plus complète à l'issue d'une étude plus fine du dossier.

Permanence du mercredi 9 décembre 2015, de 9h à 11h

2 - Monsieur ALEMANY Claude, 28 Rue Blanqui, Îlot H de la ZAC centre.

S'informe sur le dossier. Très opposé au projet pour les raisons suivantes :

- n'a pas été informé lors de l'acquisition de son appartement actuel de l'existence d'un tel projet,
- trop grande hauteur des bâtiments projetés à proximité de l'îlot H de la ZAC Centre,
- circulation dans la rue Daudet : à mettre en sens interdit, accessible qu'aux riverains : il ne croit pas à la circulation apaisée : selon lui, chicanes=gymkhana pour les voyous du secteur,
- circulation d'engins et gênes pendant les travaux ...

3 - Madame FOÏS, 5 Rue Pierre Courtade.

Madame FOÏS se présente comme porte-parole des habitants de son quartier, rue Pierre Courtade : Monsieur GANNER, Monsieur BENKEBHAB, Monsieur LORCA, Madame GROSSO. Les habitations concernées (parcelles n° AW79, 80, 81, 82, 86) se trouvent en proximité Ouest de l'îlot A1 du projet d'écoquartier.

Elle s'élève contre le nombre trop important (435) de logements projetés sur la surface de 5,3 ha.

Elle demande que la hauteur des immeubles en projet soit limitée à R+4, comme sur le reste de la commune, et à R+1 en proximité des villas qu'ils habitent.

Elle informe les services concernés qu'elle est propriétaire d'une partie de la parcelle AW78 indiquée comme appartenant à Monsieur COMBE sur le parcellaire.

Elle rappelle aux services de la mairie, après discussion avec eux, qu'ils doivent être vigilant sur l'aménagement futur de l'îlot A1 : engagement de leur part à ce qu'il n'y ait pas de d'immeuble d'habitation chevauchant les garages, en partie Ouest de l'îlot.

4 - Monsieur DREVOT Jean Claude, 6 Rue Joliot-Curie (parcelle n° AN 825).

Venu consulter le dossier. Il aura des remarques à faire ultérieurement par écrit.

Permanence du jeudi 17 décembre 2015, de 15h à 17h

5 - Monsieur DEGAS (et Madame DEBBAR).

S'informent du projet. Ayant du s'exiler de Saint Martin d'hères en raison de la pénurie de logements, ils sont satisfaits de voir cette opération se réaliser, et sont surtout intéressés par les logement en accession sociale à la propriété.

6 - Monsieur TRAN-TIEN serge, 9 Rue Joliot-Curie.

Venu consulter le dossier. Il déposera ses remarques ultérieurement par écrit.

1bis - Monsieur Jean Marc BARBE, 10 impasse du Pontet.

Remarque concernant la copropriété du Pontet : le conseil syndical devra se saisir de la question du bornage de la propriété le long du mail central de la ZAC et envisager l'installation d'une clôture adaptée.

7 - Monsieur Jacques FOURNIER, impasse du Pontet, Saint Martin d'Hères.

Venu consulter le dossier, il participe aux discussions avec les autres contributeurs présents.

8 - Madame (et Monsieur) Jean MICHEL, 79 avenue Jules Vallès, Saint Martin d'Hères.

Venue consulter le dossier, elle participe aux échanges avec les autres personnes présentes et le Commissaire enquêteur. Elle exprime l'intérêt que représente ce projet pour la ville de Saint Martin d'Hères et pour ses habitants, tout en comprenant les craintes et réticences des habitants à proximité de celui ci. Elle fait part de son expérience personnelle Rue Jules Vallès, et estime que le projet sera d'autant plus satisfaisant pour les habitants (actuels et futurs) qu'il limitera les effets d'ombre portées : orientations étudiées des bâtiments, échappées visuelles.

Permanence du mardi 29 décembre 2015, de 9h à 11h

9 - Monsieur José ARIAS.

Ancien élu local pendant 32 ans, ancien maire-adjoint de Saint Martin d'Hères, ancien conseiller général et vice président du conseil général en charge des affaires sociales, ancien conseiller communautaire, il a participé à l'élaboration et à la mise en œuvre du SCoT. Il connaît parfaitement les besoins des habitants de l'agglomération en terme de logement, de cadre de vie et de l'ensemble des infrastructures qui y sont associées.

A l'issue de notre discussion, il me remet une lettre introductive et un petit dossier de 3 pages qui développe son argumentaire. Ces pièces ont été respectivement annexées au registre d'enquête sous les références L1 et D1.

Un projet conforme aux orientations du SCoT et de la ville : il est aussi parfaitement en ligne avec la Loi ALUR et le PLH de l'agglomération.

Il s'inscrit dans une volonté partagée d'aller au delà de 20% de logements sociaux à destination des familles, sachant que la demande est actuellement de 4000 logements de ce type en 1^{er} choix sur Saint Martin d'Hères (14000 sur l'agglomération). En effet, la ville dispose d'importants atouts : crèches, écoles, équipements culturels et sportifs.

La commune compte seulement 3295 logements publics sociaux à destination des familles, les 175 foyers logements et les 3100 logements étudiants ne répondant pas à la même attente.

Le projet concilie les logiques environnementales avec les aspirations citoyennes de la ville : mixité sociale et intergénérationnelle, création de services de proximité et de commerces, création et relocalisation de jardins familiaux, espaces verts.

Le projet Daudet est conforme aux orientations du SCoT en ce qui concerne la densité de surface de plancher pour une réserve foncière située dans un fuseau d'intensification urbaine : 0,82 m² de plancher par m² de foncier, soit 114 logements/ha hors jardins familiaux.

Les jardins familiaux doivent être considérés comme des espaces verts.

Les terrains concernés par le projet font l'objet de classement en zone d'urbanisation future dès le POS de 1976, classement confirmé dans les POS de 1986 et 1995. En 2001, le POS a précisé que le quartier devait faire l'objet d'un développement cohérent, logique reprise dans le PLU en cours d'élaboration.

Un écoquartier : après celui de la Caserne de Bonne à Grenoble et celui de Gières, Saint Martin d'Hères aménage ce nouvel écoquartier pour l'agglomération. Les règles et objectifs suivants s'appliqueront à tous les partenaires de sa réalisation :

- hauteur des bâtiments respectant le tissu voisin,
- valorisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture,
- utilisation et gestion raisonnée des ressources,
- usage énergétique de l'ensoleillement,
- végétalisation utile à l'appropriation du quartier par ses habitants,
- respect de la vue sur le colline du Mûrier,
- implication citoyenne en amont et par la suite.

En conclusion : un projet qui va permettre

- de répondre aux besoins en logements et au retour de jeunes familles martinéroises d'origine,
- de structurer et de valoriser des secteurs de la ville : redynamisation du groupe scolaire Joliot Curie, plus forte utilisation du potentiel scolaire et sportif (Collège Henri Wallon, Lycée Pablo Neruda, gymnase Colette Besson),
- d'offrir un cadre de vie attractif et agréable en conciliant ville et nature dans une logique vertueuse d'aménagement urbain à visage humain.

10 - Monsieur Guy EDOUARD, agissant au nom de sa mère Madame Raymonde EDOUARD, 21 avenue Carmagnole Liberté (parcelles n° AW 39 et 40), Saint Martin d'Hères.

A l'issue de notre discussion, il me remet une lettre du 28 décembre 2015 et la copie d'une lettre du 30 janvier 2014 adressée à la mairie de Saint Martin d'Hères, service de l'urbanisme. Ces pièces ont été respectivement annexées au registre d'enquête sous les références L2 et L2 bis. La lettre du 28 décembre 2015 inclut un plan précis de la position des parcelles considérées par rapport au projet Daudet.

Depuis 2014, la demande de Monsieur EDOUARD concerne l'accès à ses parcelles par l'arrière de la maison familiale existante. En effet, la surface non encore construite disponible, à l'Est des parcelles, permettrait à la famille de construire une seconde habitation à la place de la cabane de jardin existante. L'entrée actuelle se situe sur l'avenue Carmagnole Liberté, à l'Ouest des parcelles. Le passage entre la maison existante et les limites séparatives, tant au Nord qu'au Sud, est insuffisant pour permettre l'accès par l'avenue Carmagnole Liberté.

Il souhaite donc que soit étudiée la possibilité d'un accès par la limite Est de sa propriété, limitrophe avec la propriété COMBE actuelle et avec la future ZAC.

Il est très ouvert à toute négociation à ce sujet.

11 - Monsieur Khaled KARROUCH, gérant de restaurant, place Frida Kahlo, Saint Martin d'Hères.

Monsieur KARROUCH se déclare très favorable au projet. Il en attend une augmentation de sa clientèle, et surtout une possibilité pour les martinérois d'origine de pouvoir se loger sur la commune et d'y rester.

Il est satisfait de découvrir que le projet propose 1000 m² de surface commerciale, et y voit une opportunité de développement de son activité.

12 - Madame et Monsieur DIASPARRA Guillaume et Christiane, le Bourgamon, Saint Martin d'Hères.

Aujourd'hui résidents du quartier du Bourgamon, Madame et Monsieur DIASPARRA voient dans la réalisation de la ZAC Daudet une opportunité pour eux de revenir habiter plus près du centre actuel de

la commune, maintenant que leur maison est devenue un peu trop grande après que leurs grands enfants en soient partis. Ils pensent aussi à leurs enfants, qui sont obligés de chercher des logements à l'extérieur de l'agglomération, alors qu'ils y travaillent.

Ils sont très satisfaits par l'existence de ce projet et estiment qu'il est bien pensé dans l'intérêt des martinérois.

13 - Madame (et Monsieur) MONNERET Jean, 18 rue Flora Tristan, Saint Martin d'Hères.

«Des logements, oui, de la densification, non !».

Madame MONNERET affirme que 435 logements dans un espace contraint, c'est trop, et que cela n'apportera que bétonnage, difficultés, dégradation du cadre de vie et de l'environnement. Cette démarche lui semble en opposition avec le développement durable prôné sur le site internet municipal. Elle invite les élus à la réflexion sur ce sujet.

14 - Madame VACCA Cosima, conseillère municipale, maire-adjointe à la culture, Saint Martin d'Hères.

Martinéroise de toujours, attachée à la notion de logements publics et abordables dans lesquels elle a toujours vécu, Madame VACCA vient insister sur l'opportunité de production ce type de logements qu'apporte le projet Daudet, et sur les conditions de qualité de vie qu'il créera.

C'est pour elle le devoir des pouvoirs publics que de créer les conditions de ce type de projet.

15 - Monsieur BENHAMOU Karim, Saint Martin d'Hères.

Monsieur BENHAMOU habite sur la commune depuis 25 ans. C'est un jeune, investi dans la commune, qui attend un logement depuis 3 ans. Il met tous ses espoirs dans ce projet pour pouvoir enfin pouvoir bénéficier d'un accès au logement sur sa commune.

16 - Madame LAFONT Sylvie et Monsieur LACORNERIE Pierre, 6 rue Flora Tristan, Saint Martin d'Hères.

Riverains du projet, Madame LAFONT et Monsieur LACORNERIE estiment que :

- 6 étages , c'est trop : 4 étages, on monte à pied, 6 étages il faut prendre l'ascenseur. Seuls les immeubles du Pontet dépassent cette hauteur à proximité du projet Daudet,
- si l'école maternelle Joliot Curie est bien en cours de restructuration, ce n'est pas le cas de l'école primaire du même groupe : pourra t'elle accueillir cette population nouvelle ?
- considérer les jardins familiaux comme de l'espace public est surprenant : il y a des chemins où circuler, mais pas véritablement d'espace public à partager.

17 - Madame WASSFI Asra, conseillère municipale, Saint Martin d'Hères.

Madame WASSFI s'oppose au projet Daudet, et développe les arguments suivants :

Logement social : la ville a déjà 39% de logements sociaux dans son parc de logements, dont 26,5% de logements sociaux familiaux. Elle respecte en ceci la Loi SRU.

Le projet Daudet prévoit 35% de logements sociaux locatifs, soient 152 logements sociaux locatifs supplémentaires.

Le projet Daudet prévoit aussi 10% de logements sociaux en accession à la propriété, ce qui ne correspond pas à la demande car les acheteurs ont des revenus trop modestes.

Madame WASSFI souhaite que les autres communes de l'agglomération se mettent en conformité avec la Loi SRU.

Logements vides : Saint Martin d'Hères compte 788 logements vides (chiffre 2012). Il y a donc inadéquation entre offre et demande. Il faut revoir la politique de la ville et de la métropole en terme de production de logements.

Opportunité de faire du logement social à Saint Martin d'Hères : le nouveau quartier Daudet se situe à proximité des quartiers La Plaine/Renaudie/Champberton, situés en Zone Urbaine Sensible et fléchés «Politique de la Ville». Le secteur est donc très doté en logements sociaux, alors que d'autres vont encore arriver (secteurs du Chardonnet et Voltaire) et qu'une trentaine d'entre eux sont vides sur Renaudie.

Madame WASSFI affirme qu'il n'est pas possible de créer de la mixité sociale car Saint Martin d'Hères a son lot de chômeurs, travailleurs pauvres et petits retraités. La seule condition à la création de cette mixité sociale serait de faire venir des personnes de l'extérieur de Saint Martin d'Hères ayant des revenus plus élevés, à mélanger à la population actuelle. Or ceux ci ne sont pas attirés par Saint Martin d'Hères en raison de l'insécurité. Elle cite à l'appui de sa démonstration des extraits du cahier de l'Observatoire de l'Habitat de l'agglomération grenobloise 2014.

Qualité des logements livrés : Madame WASSFI donne l'exemple d'un immeuble social géré par la SDH, la Mazurka, rue Paul Bert, livré il y a un an, qui a déjà des malfaçons considérables.

Commerces, cadre de vie et équipements publics : la Mazurka devait accueillir un commerce, qui ne trouve pas preneur en raison d'un bail trop élevé. Des bas d'immeubles pour commerces sont vides sur la ZAC centre, place Frida Kahlo et Elise Grappe.

Toutes les écoles du quartier sont en Réseau Réussite Scolaire, sauf Barbusse. les parents qui vont arriver dans le quartier iront donc chercher d'autres solutions pour leurs enfants.

Les écoles ne pourront pas absorber les 150 enfants qui vont arriver. De même, il y a actuellement deux ans d'attente pour une place en crèche.

Environnement et climat : Madame WASSFI indique que cet aspect est peu traité pour un écoquartier :

- 10% seulement d'espaces verts accessibles et partageables,
- disparition des terres perméables par les constructions,
- pas d'analyse de la destruction de la faune et de la flore sous prétexte de plaine urbaine,
- hauteur d'immeubles à 6 étages.

Stationnement : Madame WASSFI estime que le projet va apporter environ 800 véhicules supplémentaires dans le quartier. Or il est déjà difficile de se garer : pas de stationnement (collège H Wallon), vandalisme, etc.

Elle prend l'exemple de l'installation (récente ?) de la mosquée, pour laquelle le stationnement n'a pas été prévu. Elle en profite pour évoquer des problèmes de saleté, de promiscuité et d'incivisme, surtout le vendredi.

Elle indique encore que la ligne de tramway D est très faiblement utilisée, alors que des arrêts de bus ont été supprimés lors de sa mise en place. Cette inadéquation avec les besoins des habitants les inciterait à reprendre l'usage de la voiture individuelle.

Prix de l'immobilier : les logements Daudet ne se vendront pas, car trop chers par rapport à l'image de la ville.

Insécurité : faits divers et criminalité sont devenus des marqueurs de la ville. On en est à 2 meurtres par an. Le maire refuse d'investir dans la vidéoprotection alors que les impôts locaux sont très élevés.

A l'issue de notre discussion, Madame WASSFI me remet une lettre de 3 pages qui développe son argumentaire. A cette lettre sont annexés 4 liens vers des sites internet, illustrant des questions d'insécurité récentes sur la commune de Saint Martin d'Hères. Elle me remet aussi un tract qu'elle a distribué dans les jours précédents aux habitants et intitulé : «Non au bétonnage de tout Saint Martin d'Hères».

Ces pièces ont été respectivement annexées au registre d'enquête sous les références L3 et D2.

Permanence du lundi 4 janvier 2016, de 15h à 18h

18 - Madame Liliane DARLET, 8 rue Gustave Courbet, les Primevères.

Habitant au RdC de l'immeuble des Primevères, elle aura une magnifique vue sur l'arrière des garages de l'îlot A3 !

Elle conteste le projet en l'état :

- bâtiments trop hauts,
- trop de logements, de voitures, de circulation, de pollution,
- problème de sortie d'insertion des véhicules sur Carmagnole Liberté, sur Henri Wallon, sur Joliot Curie.

Elle souligne qu'elle n'a jamais rencontré de problèmes d'insécurité à Saint Martin d'Hères.

19 - Madame Maryse BEVE, 8 rue Gustave Courbet, les Primevères.

Habitant elle aussi au RdC de l'immeuble des Primevères, elle aura la même vue que Madame DARLET sur l'arrière des garages de l'îlot A3 et les mêmes nuisances sonores. Elle a participé au ateliers participatifs.

Opposée au projet, elle me remet une lettre manuscrite développant son argumentaire, annexée au registre d'enquête sous la référence L4 :

- beaucoup de «blabla» au cours de la concertation, les décisions étaient déjà prises,
- la réalité sera un empilement de personnes alors qu'on parle jardins et écologie,
- manque de place de stationnement déjà actuellement,
- incivilités, nuisances depuis les constructions de la rue Massenet en 2014, difficultés de cohabitation.

20 - Monsieur Maadi HEMZA, Saint Martin d'Hères.

Il espère voir ce projet aboutir.

21 - Monsieur Jean Marc BARBE, Monsieur Serge TRAN-TIEN, lettre pétition

Ils me remettent :

- une lettre de 2 pages explicitant leur démarche, annexée au registre d'enquête sous la référence L5,
- un dossier de 7 pages, incluant en dernière page une synthèse des remarques et observations des riverains, annexé au registre d'enquête sous la référence D3. Ce dossier est suivi de 17 pages présentées sous forme de pétition comportant 265 signatures. Les riverains signataires habitent rue Joliot Curie, rue des Erables, rue Flora Tristan, rue Pierre Courtade, rue Auguste Blanqui, impasse du Pontet, rue Jules Renard, rue Alphonse Daudet, avenue Jean Jaurès rue Massenet, avenue bataillon Carmagnole Liberté, rue Gustave Courbet ; 2 exceptions :
 - o 1 signature rue Gérard Philippe,
 - o 1 signature rue du Lieutenant Paul Delpech (rue inconnue à Saint Martin d'Hères).
- copie d'une pétition antérieure du 3 décembre 2013,
- copie de la réponse du 13 mars 2014 du maire de Saint Martin d'Hères à la pétition précédente,
- copie d'un article du Dauphiné Libéré du 22 décembre 2013, intitulé «Daudet : les riverains ont lancé une pétition contre le projet».

Le dossier remis est très critique vis à vis de la ZAC et du projet Daudet, mais se veut cependant constructif. Il pose en remarque préliminaire qu'il serait logique que la Ville intervienne avant toute nouvelle urbanisation d'abord sur le parc de logements de tous types, vieillissants, inoccupés ou en vente, avec la mise en place d'incitations et d'aides efficaces à la restauration de ce patrimoine improductif.

Le dossier présenté est articulé en 6 volets :

Volet 1 : réduction globale du nombre de logements

- 1- La délibération de la commune du 27 mai 2015 approuvant la prorogation 2014/2016 du PLH précise que pour Saint Martin d'Hères, «après une période intense de production de logements, la ville va connaître un rythme plus détendu sur cette période». Où se situe la détente, avec l'urbanisation forcenée des 435 logements prévus à Daudet ?
- 2- Saint Martin d'Hères compte 39.83 % de logements locatifs sociaux, soit un niveau déjà bien supérieur aux 25 % fixés comme objectif à atteindre à l'horizon 2025 pour la Métropole. La commune n'a pas à continuer à endosser l'essentiel de la réponse à la forte demande de logements dans le bassin grenoblois. Tout ceci n'est-il pas prétexte à anticiper d'importantes retombées financières en matière de finances locales ?
- 3- Le DOO du SCoT préconise une densité au moins égale à 0,7 m² de plancher par m² de superficie d'unité foncière dans les espaces préférentiels du développement, soit 100 logements/ha de 70 m² en moyenne. Or si la surface de la ZAC couvre hors jardins environ 4,8 ha, la somme des surfaces des îlots qui seront réellement urbanisés est de 33 760 m². Le programme de la ZAC pourrait alors être ramené à 338 logements. Avec un nombre de logements revu à la baisse, un square paysager pourrait être aménagé au sein même de l'opération tel que défini au volet environnement § 5.3.
- 4- Il n'a été tenu aucun compte des remarques récurrentes des riverains et habitants «historiques» du secteur : le projet initial a été revu de 450 à 435 logements, soit une diminution de 3.3 %, malgré une pétition du 3 décembre 2013 signée par près de 300 habitants et les propositions émises lors des divers ateliers et réunions publiques.

Volet 2 : réduction des hauteurs d'immeubles

- 1- L'affichage d'une volonté de recherche de vis-à-vis acceptables n'est pas réelle, avec des R+6 prévus à 21 m et des R+5 à 18 m, surélevés sans doute par des batteries de capteurs, et autres excroissances diverses.
- 2- Tous les programmes immobiliers récents à proximité du secteur (parc Jo Blanchon, ZAC centre, îlot H) se limitent systématiquement au niveau R+4.
- 3- Si l'épannelage a un peu évolué dans le sens d'une transition douce avec le tissu environnant, la quasi-totalité des riverains des futurs îlots se trouveront confrontés en vision immédiate à des R+2 ou plus, occultant pour certains toute perspective d'ensoleillement hivernal dès la mi-journée.

Contre proposition de 350 logements

Compte tenu des règles de composition du CPAUPE qui vise à optimiser la compacité des immeubles en se limitant à 3 ou 4 logements par niveau, il est proposé :

- de ramener R+4 les 6 immeubles figurant à R+6 sur le plan général des travaux : 48 logements en moins,
- de ramener R+4 les 3 immeubles figurant à R+5 sur le plan général des travaux : 12 à 18 logements en moins,
- de ramener à R+1 les immeubles des îlots A1, C et F à proximité des pavillons : 20 logements en moins.

Cette proposition permet de soustraire environ 85 logements. Le programme de l'écoquartier peut être ainsi réduit à environ 350 logements, au bénéfice de tous : futurs et anciens résidents, collectivité.

Une diminution du nombre de logements et des hauteurs des constructions serait perçue comme un signal fort de la ville au bénéfice du mieux vivre ensemble et de la démocratie locale, et comme un premier geste d'adéquation du futur aménagement avec son label revendiqué et louable d'écoquartier.

Volet 3 : voiries, maillage avec les réseaux actuels

- 1- La génération de trafic induit par la ZAC est estimée à 1300 véhicules particuliers par jour. Or il existe déjà un certain nombre de difficultés à circuler aux alentours de la ZAC que ce trafic supplémentaire ne peut qu'augmenter :
 - la rue Daudet, située en prolongement de la rue Henri Wallon, risque de se transformer en exutoire de celle-ci, et ce nouvel axe se transforme en itinéraire de délestage de la rocade Sud, souvent saturée,
 - à l'autre extrémité, la rue Joliot Curie est inadaptée pour absorber ce flux :

- débouché déjà dangereux aux heures de pointe sur l'avenue Carmagnole Liberté via la rue Flora Tristan,
- sortie difficile sur l'avenue Jean Jaurès et dimensionnement inadapté, en particulier pour la desserte par poids lourds de la zone d'activité (Ets. Ectra et Europlages),
- les 2 débouchés sur l'avenue Carmagnole Liberté, par la rue Massenet, et par le nouvel accès du mail central de la ZAC (non défini : feux, stop, tourne à gauche, etc. ?), risquent d'accentuer la saturation de cette avenue aux heures de pointe.

2- La desserte du quartier par les transports en commun n'est pas encore optimale :

- 500 m environ des arrêts de tramway, bien que desservi par la ligne Chrono C6,
- seul le futur îlot A1 entre dans un périmètre de 200 m d'un arrêt de bus.

Cette situation conduit à demander l'extension de la ligne C6, en terminus à Henri Wallon, vers le centre ville commercial et de services : Neyrpic, Géant, pôle médical.

Le surcroît de trafic induit par l'urbanisation du secteur semble avoir été analysé d'une manière trop superficielle. Alors que la zone est présentée comme apaisée, les nouveaux transits ne peuvent que créer des difficultés supplémentaires sur un réseau routier local déjà vécu comme délicat par les usagers. Le dossier doit évoluer et prévoir l'aménagement de tous les carrefours de la ZAC, avec la reprise intégrale de la rue Joliot Curie (conjointement à son réseau d'assainissement).

Volet 4 : adaptation des réseaux d'assainissement

- 1- Eaux usées : le déversement des eaux usées d'une partie de l'écoquartier est prévu dans le collecteur unitaire de la rue Joliot Curie. Or, l'article UK 4 du règlement du POS modifié précise que toute construction doit être pourvue d'un système de réseau séparatif. Cette solution est une hérésie sur le plan sanitaire, et d'autant plus qu'il s'agit d'un écoquartier. Il existe des risques de débordements déjà connus sur Joliot Curie, dus à l'écoulement gravitaire actuel déficient. La refonte et la mise aux normes complète du réseau Joliot Curie est demandée.
- 2- Eaux pluviales : malgré la conformité des solutions présentées avec le règlement du Service Public d'Assainissement de la Métropole pour réguler un débit de fuite à 5 l/s/ha, soit un rejet global de 25 l/s pour une pluie trentennale, il ya des doutes sur l'efficacité de ces solutions. Il est en effet à noter que :
 - les champs de maïs existants sont régulièrement inondés, ce qui dénote un sol ayant une aptitude à la percolation très réduite, avec une nappe phréatique presque superficielle,
 - le rejet autorisé de 5 l/s/ha équivaut à 18 mm de chute d'eau à l'heure, niveau fréquemment dépassé par fortes pluies,
 - le potentiel de rétention en eau des toitures végétalisées reste très faible, sauf techniques lourdes.

Il est probable que le surplus d'eaux pluviales vienne noyer les revêtements et dépasser les possibilités d'évacuation des espaces publics déjà saturés. En ce qui concerne la rue Joliot Curie, le risque de saturation du réseau unitaire par les eaux pluviales pourra se traduire, comme c'est déjà arrivé avant l'existence de l'écoquartier, par une remontée des eaux usées et pluviales vers le réseau intérieur des habitations.

Une étude préliminaire plus fine des solutions à mettre en œuvre pour la gestion des eaux pluviales doit être réalisée : essai de conductivité hydraulique des sols, dimensionnement large des volumes de rétention, etc..

Volet 5 : aspects environnementaux

- 1- Qualité de l'air : le bilan 2007-2012 du Plan Air Energie Climat fait état du fait que les seuils réglementaires pour la qualité de l'air sont dépassés de manière récurrente dans l'agglomération grenobloise et en particulier en bordure des grands axes routiers, dont la rocade Sud : 2 polluants sont particulièrement préoccupants, les particules en suspension (PM₁₀) et le dioxyde d'azote (NO₂).
- 2- Ondes électromagnétiques : des antennes de télécommunication ayant été érigées le long des jardins relocalisés coté rocade, une mesure préliminaire du rayonnement par ondes

électromagnétiques induit est nécessaire pour vérifier sa conformité aux normes sanitaires en vigueur.

- 3- SPMR : la totalité de la ZAC est située dans le faisceau des 250 m de la zone de dangers significatifs de la canalisation d'hydrocarbures SPMR. Une surface importante est encore en zone de dangers graves sans mise en place d'une protection sur le tracé de la canalisation (source : site internet de la Ville de Saint Martin d'Hères). Il faudrait préciser les mesures de protection mises en place pour les populations concernées par cette installation.
- 4- Câble électrique RTE 63KV enterré : il est mentionné dans les «caractéristiques techniques des ouvrages les plus importants», page 6, en bordure Est du projet. Sa présence et les contraintes éventuelles induites ont-elles bien été intégrées ?
- 5- Nuisances sonores : l'affirmation d'une diminution des nuisances sonores pour les riverains aux abords du périmètre de la ZAC apparaît peu plausible : il s'agit d'une projection issue de simulations qui ne peut devenir crédible qu'à l'issue de mesures réelles in situ.
- 6- Prescriptions concernant la biodiversité : elles restent générales, absence de comptage et d'identification précise de la richesse faunistique du site.
Le label d'écoquartier est bien utile pour donner bonne conscience à un aménagement urbain anthropique donc nécessairement destructif vis-à-vis de la biocénose : les champs cultivés et les anciens jardins, bien que de piètre apparence paysagère, étaient d'une valeur écologique bien supérieure à celle que pourra jamais revendiquer l'artificialisation programmée des surfaces.
Pas d'espaces verts publics suffisamment vastes pour accueillir des jeux d'enfants et un mobilier urbain adapté.
- 7- Pas de crèche collective dont le besoin existe, tant pour les riverains que pour les futurs habitants, compte tenu de la saturation et de l'éloignement des espaces petite enfance existants.

L'aspect environnemental tel qu'il est défini dans le dossier Daudet ne prend pas en compte de manière suffisamment précise les risques spécifiques à sa situation et les besoins de la population. Le volet écologique est considéré plutôt comme un alibi pour la collectivité et les promoteurs, visant surtout à attirer la clientèle.

Volet 6 : aspects financiers

Le seul document comptable proposé (pièce n°6, appréciation sommaire des dépenses) est très sommaire : 4 postes, un bilan de dépenses à hauteur de 11 543 439 €, sans aucune précision quand à leur imputation ni ventilation. Qui paye et qui reçoit quoi (Ville, SPL Isère Aménagement, promoteurs...) ?

6bis - Monsieur Serge TRAN-TIEN,

En continuité avec sa visite précédente, Monsieur TRAN-TIEN me remet une lettre de 4 pages référencée L6 et annexée au registre d'enquête. Il y développe l'argumentaire suivant :

Démarche : il conteste la démarche de la mairie consistant à fixer d'abord le nombre de logements (450, puis 435 suite à pétition) et à se préoccuper dans un second temps de la façon de les implanter sur le terrain.

Ce critère étant déterminant, car il conditionne la densité des habitants, ainsi que la hauteur et l'implantation des bâtiments, n'eut-il pas du fallu d'abord lister les contraintes existantes, intégrer les avis des habitants riverains, et seulement ensuite en déduire le nombre de logements ?

Participation citoyenne : il en conteste sa sincérité, puisque participant à tous les ateliers participatifs et à toutes les réunions, il considère avoir été «écouté, mais pas entendu», en particulier en ce qui concerne le nombre de logements et la hauteur prévue des bâtiments.

Nombre de logements: faisant référence au DOO du SCoT, et en particulier au seuil minimal de 0,7 m² de plancher par m² de superficie d'unité foncière, qu'il traduit par 100 logements de 70 m² de plancher par hectare, il estime que la totalité du programme pourrait être ramené à 320 logements seulement. Pour cette estimation, il considère que la superficie réellement urbanisable cédée à la SPL Isère Aménagement est de 31 631 m².

Il propose ainsi :

- de ramener R+4 les 6 immeubles figurant à R+6 sur le plan général des travaux : 48 logements en moins,
- de ramener R+4 les 3 immeubles figurant à R+5 sur le plan général des travaux : 12 à 18 logements en moins.

Hauteur des bâtiments : il propose, qu'en cohérence avec les constructions environnantes (Jardin d'Iroise, Îlot H de la ZAC centre, Primevères), la hauteur des bâtiments au centre du projet soit limitée à R+4 et à R+1 à proximité des pavillons existants (en particulier, à proximité des 2 pavillons enclavés).

Il cite à ce sujet la note de présentation, page 11, du dossier de mise en conformité du POS : «des hauteurs de bâtiments et des typologies adaptées au contexte urbain existant avec des constructions plus basses à proximité du tissu résidentiel individuel et des constructions ponctuellement plus hautes en cœur de quartier qui viendront donner un rythme et libérer de l'espace au sol».

Voiries, rue Joliot Curie : concernant le schéma de desserte de la ZAC Daudet, il souligne les contradictions relevées dans la notice explicative de la DUP :

- page 22 : «Prenant appui sur les trois rues adjacentes (H. Wallon / Carmagnole Liberté / Joliot Curie), ce schéma de desserte doit permettre de diffuser les flux, de favoriser le report des véhicules vers les axes principaux et ainsi de limiter l'augmentation de trafic qui pourrait être crainte sur des voies aujourd'hui dédiées à la desserte des habitations (cas de la rue Joliot-Curie)»,
- page 23 : «La rue Daudet sera la structure viaire d'irrigation principale du quartier, elle sera support de centralité et de dynamisme dans la continuité d'une structure majeure de la ville, la rue Henri Wallon»,
- page 34 : «un principe de hiérarchisation des entrées/sorties du quartier a été mis en place. Celui-ci repose sur la volonté d'identifier l'entrée/sortie du quartier sur la rue Henri Wallon comme axe privilégié de distribution des flux, en deuxième vient l'axe débouchant sur l'avenue du Bataillon Carmagnole Liberté et enfin, en troisième l'axe Joliot-Curie/Flora Tristan».

Il rappelle ensuite que :

- l'avenue Bataillon Carmagnole Liberté est déjà saturée aux heures de pointe,
- la trame viaire rue Joliot Curie - rue Flora Tristan sera le débouché naturel de l'axe principal Henri Wallon,
- la rue Joliot Curie, qui dessert les écoles Joliot Curie, a déjà des problèmes de sécurité importants :
 - o passage des poids lourds à destination de la zone d'activité de la zone d'activité Ectra et Europliage,
 - o débouché sur l'avenue Bataillon Carmagnole Liberté dangereux aux heures de pointe,
- la rue Joliot Curie débouche à son extrémité Ouest sur l'avenue Jean Jaurès, et de nombreux automobilistes l'utilisent déjà pour rallier Gières et la rocade Sud, afin d'éviter les bouchons sur les avenues bataillon Carmagnole Liberté et Gabriel Péri,
- ce tronçon Ouest de la rue Joliot Curie devrait être le support naturel du trafic des poids lourds à destination d'Ectra et Europliage.

Il conclut sur ce point en faisant remarquer qu'il est difficile de concevoir que l'afflux de 1300 véhicules/jour ne va pas générer de nuisances supplémentaires. Et qu'en particulier, il est à craindre un effet «barreau» sur la rue Joliot Curie, avec un afflux de véhicules croissant issu du Sud de la commune.

Eaux usées, eaux pluviales : Monsieur TRAN-TIEN fait remarquer que les informations suivantes apparaissent dans la pièce n°5 - «caractéristiques techniques des ouvrages les plus importants» du dossier de DUP :

1- En ce qui concerne les eaux usées, page 4, les «trois exutoires seront :

- Au Sud : le collecteur eaux usées Ø 200 mm en attente sous la voirie au droit du gymnase Colette Besson,
- Au Nord : le **collecteur unitaire** Ø 500 mm existant sous la rue Joliot Curie,
- A l'Ouest : le collecteur eaux usées Ø 200 mm en attente sous l'avenue Carmagnole Liberté».

2- De même, en ce qui concerne les eaux pluviales, page 5, les « trois exutoires utilisés en périphérie de la ZAC Ecoquartier seront situés à l'identique de ceux du réseau d'eaux usées :

- Au Sud : le collecteur eaux pluviales Ø 500 mm en attente sous la voirie au droit du gymnase Colette Besson.
- Au Nord : le **collecteur unitaire** Ø 500 mm existant sous la rue Joliot Curie.
- A l'Ouest : le collecteur eaux pluviales Ø 500 mm en attente sous l'avenue Carmagnole Liberté».

Or, il affirme que :

- le collecteur unitaire existant sous la rue Joliot Curie ne fonctionne pas de manière satisfaisante : nombreuses fuites, pente insuffisante,
- l'objectif d'un débit de fuite nul vers le réseau d'eaux pluviales n'est pas réaliste (les champs de maïs actuels sont régulièrement inondés et la surface imperméabilisée va s'accroître),
- le déversement d'une partie des eaux usées dans un réseau unitaire est une aberration écologique et sanitaire, et c'est encore plus vrai pour un écoquartier.

3- Et encore en ce qui concerne les eaux pluviales, page 6, «Le raccordement côté Joliot Curie nécessitera la réalisation d'un siphon pour passage en sous œuvre sous le **câble électrique RTE 63 KV** ; cet ouvrage fera également office de dispositif anti odeurs».

Il pose alors la question suivante : en cas de fortes pluies, qu'advient-il du siphon ?

Il indique que cette même ligne traverse une partie des terrains Daudet que la note explicative , page 36/54, décrit de la sorte : «Or, la situation géologique du site (les terrains Daudet se trouvent au droit d'une nappe phréatique) limite grandement la solution de gestion des eaux pluviales par infiltration : les perméabilités des terrains de surface sont faibles et les couches de sols en profondeur sont constituées d'argiles, de poches d'argile tourbeuse et de la tourbe franche».

En conclusion, il n'est pas acceptable que la limitation de l'étalement urbain se fasse au détriment de la qualité de vie des habitants et du vivre ensemble dans les zones déjà urbanisées. Il serait temps d'admettre que l'agglomération grenobloise occupe une cuvette et que sa capacité d'urbanisation est limitée.

4bis - Monsieur Jean Claude DREVOT, 6 rue Joliot Curie.

En appui de sa visite précédente, Monsieur DREVOT me remet une lettre manuscrite de 7 pages référencée L7 et annexée au registre d'enquête.

Il y développe un argumentaire quasiment identique à celui de Monsieur TRAN-TIEN (cf. contribution précédente), que je me permet de ne pas reproduire ici mais que je prend en considération de la même façon.

22 - Monsieur Georges OUDJAUDI, 46 avenue marcel Cachin, conseiller municipal.

Il me remet une lettre développant son argumentaire, annexée au registre d'enquête sous la référence L8.

1- Le nombre de logements doit être ajusté car :

- dans le document de modification du PLH 2014-2016, Saint Martin d'Hères s'est engagé à 209 logements supplémentaires pour la période 2014-2016, dont 112 logements sociaux : on peut donc sans doute envisager une réduction du programme à 350 logements,
- l'équilibre financier repose sur le nombre de logements : les coûts des espaces de nature publique sont imputés au projet, alors qu'ils devraient être mutualisés entre les habitants de Saint Martin d'Hères et être imputés au déficit de la ZAC et honorés par la collectivité,

On pourrait plus facilement produire des logements à des prix accessibles par l'usage de baux emphytéotiques sur 60 ans pour les terrains, avec retour au patrimoine de la commune après cette période.

2- La hauteur des bâtiments doit être limitée : la ZAC centre compte un seul bâtiment de 6 étages, et toutes les constructions récentes autour du projet Daudet ont été limitées à 4 niveaux.

3- Alors que 3000 logements ont été créés sur la commune en 10 ans, les services publics ont peu évolués, notamment les écoles. Les 350 enfants en âge scolaire vraisemblablement attendus auront une incidence sur l'occupation des écoles et sur les besoins d'animation.

4- La préoccupation de la coupure que l'ensemble voie ferrée - rocade génère sur le territoire n'a été assumée dans le projet, alors qu'il semble qu'elle soit une des préoccupations du PLU en cours d'étude.

5- Il aurait été intéressant que soit abordé la place du nouveau quartier dans l'ouverture de la ville avec ses quartiers, sa situation le prédestinant à cette fonction, sous réserve d'une préoccupation au sujet des transports :

- lieu de passage pour le campus (ligne 11), il est un cul de sac pour les autres directions,
- exclus de l'accès au tram : arrêt Etienne Grappe situé à 510 m, de l'Esthi (Edouard Vaillant) situé à 510 m.

6- Malgré quelques évolutions pour permettre plus d'inclusion de la nature, le morcellement d'espaces privatisés prévu fait douter du sentiment de perception de celle-ci.

7- La zone du futur écoquartier est sensible à 2 nuisances pour lesquelles aucune mesure concrète n'est envisagée :

- qualité de l'air : pas de réduction de la pollution aux PM₁₀ due au trafic de la rocade,
- bruit : pas de dispositif anti bruit.

23 - Monsieur BUY, habitant de la ZAC centre.

Il vient faire part de son expérience, en rappelant que des débats de même nature que ceux qu'il entend au cours de cette enquête avaient eu lieu lors du lancement de la ZAC Centre. Or, il s'avère que les inconvénients qui avaient été soulevés (trop de concentration, etc.) ne se sont pas révélés exacts.

Le projet Daudet est équilibré. Il permettra de satisfaire de nombreuses demandes de logements. Nos jeunes doivent pouvoir trouver des logements de qualité à un prix abordable.

24 - Monsieur Lambert PIERRAT, allée Jean Wiener, quartier Renaudie.

Monsieur PIERRAT fait part de son opposition au projet en l'état. Il me remet une lettre manuscrite, annexée au registre d'enquête sous la référence L8. Il me remet une autre lettre au nom de Madame ZAINESCU (contribution n° 25).

Son expérience vécue dans le quartier Renaudie (incivilités, dégradations, vols, incendies, crimes...) l'amène à resituer le projet dans un contexte global :

- densification sociale : le taux de logements sociaux atteint déjà les maximums légaux : aller au-delà signifie une aggravation des problèmes actuels apparemment insolubles,
- mixité sociale : il s'agit d'une fausse mixité, car il y a de fait une perte de valeur des logements existants et une faible attractivité des logements neufs, ce qui conduit à terme à une disparition des logements privés,
- environnement : espaces verts insuffisants pour traduire une orientation écologique ; le sol marécageux ne permet pas de garantir la pérennité du bâti (fissurations, infiltration d'eau), ainsi que le montre l'expérience Renaudie.

Il serait prioritaire de rénover le quartier Renaudie plutôt que de construire 400 logements neufs.

25 - Madame Eugenia ZAINESCU, allée Jean Wiener, quartier Renaudie.

Sa lettre, remise par Monsieur PIERRAT, est annexée au registre d'enquête sous la référence L9.

Elle aussi habitante du quartier Renaudie, elle s'oppose au projet pour des raisons similaires à celles de Monsieur PIERRAT :

- le taux de logements sociaux est déjà très important : et le futur quartier sera voisin de quartiers déjà bien dotés : Renaudie, Voltaire, Chamberton,
- la concentration de population en difficulté conduit à des situations de délinquance, crimes, trafic de drogue, insécurité, dégradation de biens sur les espaces publics, etc.
- les problèmes sont tels que même les demandeurs de logements sociaux refusent de venir dans le quartier, ce qui conduit à avoir des logements inoccupés,
- il faudrait éviter de continuer à bétonner et penser espaces verts, qualité de l'air, perméabilité des sols (inondations).

26 - Monsieur Eric GOURDOL, OPAC 38.

Monsieur GOURDOL me remet une contribution de Madame RUEFF, directrice générale. Celle ci est annexée au registre d'enquête sous la référence L10.

L'OPAC 38 est investi sur le projet de ZAC écoquartier Daudet. Premier bailleur social de l'Isère, il est pressenti pour la réalisation d'un des îlots. Le projet est d'intérêt général car :

- il est d'intérêt général : réponse à la forte demande de logements, mixité sociale, diversité fonctionnelle,
- alors que les opportunités foncières sont rares sur la métropole, il est en adéquation avec les documents de planification locaux : SCoT, PLH...
- la notion de logement diversifié et abordable est prise en compte : logements sociaux, accession sociale, accession privée, avec des services de proximité ; l'OPAC envisage ainsi la construction de 36 logements locatifs sociaux (12 PLAI, 24 PLUS), du T2 au T5, dont 4 logements PMR,
- il répond aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain,
- il est accessible, bien desservi par les transports en commun, et l'implantation de nouveaux commerces enrichira l'offre de services du quartier,
- il est ambitieux sur le plan architectural par la réalisation de constructions de haute qualité répondant à des enjeux urbains, sociaux, et environnementaux dans une logique de développement durable : engagement des constructeurs sur des critères de développement durable les incitant à aller au delà de la réglementation en matière thermique, énergétique, sonore, gestion des ressources, déplacements...
- il est le résultat de la synthèse de travaux préparatoires : réunions de participation, concertations, co-construction entre les acteurs, etc...

L'OPAC 38 renouvelle son intérêt et son engagement en faveur projet de ZAC écoquartier Daudet.

27 - Madame Ruth GOULD et Monsieur Christophe FERLEY, 11b rue Joliot Curie.

Madame GOULD me remet une lettre faisant part de leur avis, annexée au registre d'enquête sous la référence L11.

Habitants la rue Joliot Curie, la proximité prochaine de grands bâtiment les inquiète :

- hauteur des immeubles à R+6 à proximité des pavillons,
- augmentation des nuisances sonores par la circulation par la rue Daudet,
- augmentation de la circulation (800 voitures) qui emprunteront la rue Joliot Curie pour atteindre la rocade,
- dégradation du climat social à craindre, par la densité de logements et le nombre de logements sociaux.

Ils ne sont pas opposés à la construction de nouveaux logements, mais sans bétonnage et en conservant l'âme et la quiétude du quartier.

28 - Madame Eve BONNAIRE, 24 rue Coste, quartier Portail Rouge.

Elle insiste sur la nécessité pour le futur écoquartier Daudet d'être absolument exemplaire et ambitieux, car il devra être une vitrine de la ville et un exemple pédagogique pour d'autres villes ou pays. Pour ceci, il devra être doté :

- de garages à vélos sécurisés et en nombre,
- de parkings à vélo sur l'espace public,
- de moins de 0,8 place de parking voiture par logement,
- de places d'autopartage en nombre suffisant,
- d'emplacements pour composteurs au pied de chaque bâtiment,
- et il devra anticiper la RT 2020 (bâtiments à énergie positive).

Elle me remet une lettre manuscrite développant son argumentaire, annexée au registre d'enquête sous la référence L12.

29 - Madame Sylvie REYNAUD, 8 rue Gustave Courbet, les Primevères.

Elle me remet une lettre manuscrite, annexée au registre d'enquête sous la référence L13.

Elle indique avoir participé aux phases de concertation préalable au cours desquelles elle a pu donner son avis, mais sans avoir été entendue sur les interrogations et propositions qui ont été faites :

- hauteur des immeubles à R+5, R+6 alors que l'îlot H voisin est à R+4 seulement,
- infrastructures routières insuffisantes alors que la circulation est déjà difficile au niveau des carrefours,
- ordre public et propreté urbaine : police, pompiers et services de la ville semblent débordés, véhicules qui brûlent, jardins dégradés...
- écoquartier avec rocade Sud à proximité, saturée de véhicules et donc de pollution,
- Saint Martin d'Hères ne peut pas à elle seule pallier tous les manques de logements.

30 - Madame Danielle BAULT, 3 rue du 19 mars 1962.

Fermement opposée au projet, elle me remet une lettre manuscrite développant son argumentaire, annexée au registre d'enquête sous la référence L14 :

- ce projet crée un nouveau ghetto où les gens s'entasseront comme du bétail, à l'exemple du quartier Renaudie (dégradations),
- il faut commencer par réhabiliter les quartiers défavorisés, avec de la verdure.

Elle dit non à un entassement indigne et injuste, générateur d'une population humiliée et rebelle, défigurant la ville et entraînant des difficultés sociales.

31 - Monsieur Dominique ROTH, 4 et 6 avenue Jean Jaurès.

A l'issue de notre discussion, il me remet une lettre ouverte et un dossier de 12 pages. Ces pièces ont été respectivement annexées au registre d'enquête sous les références L15 et D4.

Je ne retiens ici que la première partie de la lettre qui concerne les écoles maternelles et primaires Joliot Curie, qui vont accueillir les 150 enfants de la ZAC Daudet.

Monsieur ROTH évoque les questions du stationnement et de la sécurité autour de ces écoles :

- les écoles maternelles et primaires de ce groupe scolaire sont séparées par l'avenue Jean Jaurès, ce qui constitue un motif de dangerosité pour enfants et parents,
- stationnement inadapté à proximité des écoles, et aucun stationnement supplémentaire prévu après la réalisation de l'opération Daudet.

La suite de la lettre et le dossier concerne des contentieux entre Monsieur ROTH (ou la SCI Moulin Mistral) et la collectivité, qui n'ont pas de rapport direct avec l'enquête publique.

32 - Messieurs Lilian DEBORD, Mario MENENDEZ, MARTINEZ (Syndic), STELLA (Syndic), copropriété le Pontet.

Ils s'inquiètent de la surdensité de ce projet riverain de leur copropriété.

L'ensemble des 2 immeubles de Pontet bénéficie d'un grand espace vert qui est déjà régulièrement utilisé de façon abusive par des personnes extérieures à la copropriété.

Ils souhaitent qu'un bornage contradictoire entre leur copropriété et la ZAC Daudet soit réalisé avant tous travaux, et qu'une clôture efficace soit installée avant le début du chantier.

Ils s'inquiètent encore de la difficulté existante de l'accès à l'avenue Carmagnole Liberté aux heures de pointe pour les habitants du Pontet, qui risque de s'accroître avec le débouché du mail central de l'écoquartier Daudet sur l'avenue.

Enfin ils indiquent que leur réseau d'assainissement traverse leur copropriété, et que celui ci s'écoule en direction de la rue Joliot Curie et non en direction de l'avenue Carmagnole Liberté en raison d'un problème de pente existant depuis la conception du Pontet.

33 - Monsieur Jean Jacques PEREIRA, place Jean Baptiste Clément.

Contribution de soutien au projet d'un citoyen martinérois :

- écoquartier,
- déficit de logements accessibles aux gens modestes,

Il espère que l'intérêt public prévaudra plutôt que les intérêt personnels.

34 - Monsieur Gacem ZOUHAIR, 6 rue Camille Claudel.

Apporte son soutien au projet et signe le registre d'enquête en ce sens.

35 - Monsieur Laurent ARNOULD, 47 rue Alfred Gueymard.

Le projet d'écoquartier est intéressant. L'écoquartier de Gières devrait servir de modèle à celui ci.

Il émet les remarques suivantes concernant le projet :

- non alignement des constructions par rapport à la voirie,
- hauteur trop importante, il aurait fallu limiter à R+4,
- par cette concentration de logements, risque de congestion supplémentaire du carrefour Sodoul/Péri et de l'avenue du 8 mai 1945, car pas de sortie sur la rocade.

En ce qui concerne le logement social, les secteurs proches de Daudet en sont déjà richement dotés. Il conviendrait de rééquilibrer l'offre en limitant à 15% la part du logement social sur Daudet.

Il souhaite que le débouché du mail central sur l'avenue Carmagnole Liberté soit traitée de manière qualitative afin de créer une continuité pour les cheminements piétons et cyclistes.

Il préférerait que le parking prévu au Nord-Est du Gymnase Colette Besson soit remplacé par un espace vert, une zone humide, ou une aire de jeux pour enfants.

36 - Madame Elizabeth PEPELNJAK, 137 avenue de la Galochère.

Ancienne conseillère municipale, elle me remet une lettre développant son argumentaire de soutien au projet, et une lettre-pétition type (cf. contribution n° 43), annexées au registre d'enquête respectivement sous les références L16 et L16 bis. Argumentaire de la lettre :

- le projet Daudet s'inscrit dans le projet de développement de la commune au sein de l'agglomération, en répondant aux enjeux urbains, sociaux environnementaux et de développement durable,
- il était inscrit dans le projet municipal et a fait l'objet d'une large réflexion lors des mandats précédents avec l'ensemble des partenaires,
- la commune évolue par une démarche volontaire d'un statut de ville de banlieue au statut de 2^{ème} ville de l'agglomération et du département reconnue pour son dynamisme et son action sociale en direction de tous les habitants,

- le projet Daudet est d'intérêt général en permettant une mixité de logements et de développer du logement public,
- la commune développe la construction de logements en accession sociale et privée en accompagnant la rénovation du parc privé de logements,
- l'objectif de mixité sociale, ambitieux et difficile à Saint Martin d'Hères, est atteint avec des formes de mixité intergénérationnelles,
- les oppositions minoritaires à ce projet défendent des intérêts privés riverains, s'appuyant sur des idées contre les logements sociaux avec des représentations anti pauvres et populations issues de l'immigration.

37 - Monsieur Henri RIVE, 21 rue Saint Exupéry, 1^{er} maire-adjoint de Monsieur Jo BLANCHON, de 1985 à 1999.

Il défend le projet, et me remet une lettre-pétition type (cf. contribution n° 43), annexée au registre d'enquête sous la référence L17.

38 - Madame Céline RICHEFEU, 3 rue du 19 mars 1962.

Opposée au projet, elle me remet une lettre manuscrite développant son argumentaire, annexée au registre d'enquête sous la référence L18 :

- il serait plus important de rénover le grand nombre de quartiers de Saint Martin d'Hères en triste état, plutôt que de construire de nouveaux logements,
- la ville respecte déjà son quota de logement sociaux imposé par la loi SRU, et un grand nombre de logements sont inoccupés,
- des conséquences doivent être prises au sérieux : stationnements, insécurité, problèmes environnementaux.

Améliorons la ville pour que chacun puisse y vivre dans de bonnes conditions et avec dignité.

39 - Monsieur Xavier DENIZOT, rue Edmond Rostand, conseiller municipal.

Estime que le dossier de ce projet est à reprendre complètement, pour les raisons suivantes :

- pas d'intérêt à faire encore du logement social à Saint Martin d'Hères où on est déjà à 40%,
- des centaines de logements vide dans l'existant,
- plus de logements sociaux signifie violences, vols, incendies (exemple d'actualité dans les jardins familiaux),
- la ville et l'agglo bétonnent : réchauffement climatique et CO₂,
- pas ou peu de transports publics, pas de caméras de surveillance prévues,
- pas de prise en compte de la croissance des flux de véhicules, pas de bretelle prévue vers la rocade Sud,
- problèmes d'enclavement pour les véhicules de secours,
- pas de places supplémentaires de crèches prévues,
- une population de femmes sans travail et de retraités,
- terrains humides, ruisseaux pas encore busés.

Il me remet une lettre exposant son argumentaire, annexée au registre d'enquête sous la référence L19.

17bis - Madame WASSFI Asra, rue de l'Oisans, conseillère municipale.

Monsieur DENIZOT me remet une deuxième contribution de Madame WASSFI sous la forme d'un petit dossier, annexé au registre d'enquête sous la référence D5.

Cette deuxième contribution développe les arguments suivants, en opposition au projet :

1- Elle fait état d'une étude montrant que l'existence de logements sociaux dans des contraintes d'écoquartier génère de l'inconfort psychologique pour les locataires.

2- Les jardins familiaux sont une source d'incivilités (avec photos à l'appui) : décharge à ciel ouvert, incendies, ...

3- Le site est régulièrement inondé : les eaux pluviales vont se déverser sur la rue Joliot Curie.

4- Pas de crèche prévue spécifique au projet Daudet, 10% d'espace verts seulement, alors que les recettes fiscales du projet pourraient permettre de financer crèches et espaces verts.

5- Densité de logements supérieure de 30% à celle d'autres écoquartiers : exemple de l'écoquartier «Petit-Jean» à Gières, qui compte 90 logements à l'hectare (vs 128 à Daudet), avec des immeubles R+4 maximum, limités à 16,5 m de hauteur ; pas de plan disponible avec les ombres portées alors que les bâtiments sont très élevés ; il faut limiter le projet entre 290 et 330 logements.

6- Qualité des logements : des exemples sont apportés de problèmes rencontrés lors de la réalisation d'autres écoquartiers en France.

7- Sur l'utilité publique du projet, Madame WASSFI développe un paragraphe concernant le lien existant entre urbanisme durable et valeurs morales et éthiques : trop de logements, mal construits, ont des effets sociaux dont l'action publique doit être ensuite régulatrice.

8- Une concertation qui ne passe pas par le respect des habitants : exemple donné de la réunion publique du 16 décembre 2015 concernant l'élaboration du PLU, pendant laquelle le sujet du projet Daudet à été abordé, qui démontre que les habitants sont traités avec mépris.

40 - Madame Lydie NICOLAS, Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH).

Lettre de soutien au projet, déposée à l'accueil de la mairie le lundi 4 janvier 2016, annexée au registre d'enquête sous la référence L20.

La SDH, bailleur de référence en Isère (1300 logements à Saint Martin d'Hères) va être un des acteurs de la réalisation de l'écoquartier.

Elle soutient ce projet pour :

- la mixité sociale favorisant le parcours résidentiel, et la volonté de créer des logements intergénérationnels,
- la création de commerces et services de proximité, de jardins, d'espaces publics, en continuation de la ZAC centre et du village,
- un cahier des charges assurant des bâtiments intégrés dans leur environnement, en liaison douce avec le tissu résidentiel environnant,
- des objectifs de développement durable conformes aux orientations du SCoT (densité, économie de foncier, mode de déplacements) et performant pour répondre à la demande de logements.

Les fonciers disponibles étant rares, leur rationalisation passe par l'implication de la collectivité, ce que fait la commune de Saint Martin d'Hères.

41 - Monsieur Jean Louis MILLET, 74 avenue Ambroise Croizat.

Lettre manuscrite de 6 pages de soutien au projet, déposée à l'accueil de la mairie le lundi 4 janvier 2016, annexée au registre d'enquête sous la référence L21.

Martinérois depuis 1970, citoyen engagé, Monsieur MILLET développe les arguments suivants :

- le projet Daudet s'inscrit dans un projet politique sur la durée,
- il est en continuité avec le développement de la ville (ZAC Jo Blanchon, ZAC Brun) et de l'agglomération,
- écoquartier de 435 logements avec jardins ouvriers, espaces piétonniers, cheminements verts,
- un cahier des charges conforme aux orientations sociales, économiques écologiques des élus martinérois et validés par les dernières élections municipales,
- le projet satisfait la demande de logements sociaux qui représentent seulement 20% du parc existant, les logements étudiants ne correspondant pas à la demande des familles : la demande

reste forte en raison en raison du faible taux de rotation dans le parc de logements sociaux, et la vacance est faible sauf dans les quartiers sensibles (Renaudie, la Tour Verlaine),

De plus, Monsieur MILLET indique que :

- les crédits prévus pour le financement des programmes de réalisation de logements dans le cadre du PLH ne sont pas tous consommés ni sur l'agglomération, ni sur Saint Martin d'Hères,
- le projet est pertinent en terme de financement et d'accueil de nouvelles populations,
- les infrastructures de proximité sont nombreuses et pertinentes : école, collège, lycée, gymnase, desserte TC, déchèterie, maison de quartier, crèches, pistes cyclables,
- le projet sera créateur d'emploi en phase de réalisation et de fonctionnement,
- Il est conforme aux orientations de la métropole, de la ville, du département, de la région et il est en ligne avec les lois et règlements cadres : SRU, Grenelle, ALUR, SCoT.

42 - Lettre pétition de soutien au projet Daudet.

Lettre pétition, contenant 5 feuillets recto-verso, déposée à l'accueil de la mairie le lundi 4 janvier 2016, annexée au registre d'enquête sous la référence L22.

Cette lettre est signée par 58 habitants, issus de différents quartiers de Saint Martin d'Hères.

Elle exprime l'attachement des signataires à ce projet d'intérêt général, et développe des arguments en ce sens.

Selon eux, il va permettre poursuite d'un développement maîtrisé de la ville, car :

- inscrit de longue date dans une politique de planification urbaine et foncière,
- en continuité des projets des ZAC Brun et Centre,
- bénéficiant d'une offre d'équipements publics cohérente : groupe scolaire Joliot Curie, Collège Henri Wallon, Lycée Pablo Neruda, gymnase Colette Besson,
- dans le cadre d'une procédure ZAC.

Le projet va prolonger un aménagement qualitatif de la cité :

- coulée verte de part en part,
- bâtiments de différentes hauteurs, adaptés à ce secteur de la ville et de l'agglomération, respectant le tissu voisin.

En étant conforme aux orientations de réduction de l'étalement urbain du SCoT, il va permettre :

- de répondre aux besoins en logements,
- d'apporter une offre diversifiée (logements collectifs, intermédiaires, participatifs, intergénérationnels) et abordable (accession sociale à la propriété).
- de la mixité sociale : logements sociaux, logements en accession privée à la propriété.

Avec son inscription dans la démarche de labellisation nationale Ecoquartier, le projet s'appuie sur une logique de développement durable : jardins familiaux, proximité des transports en commun et des accès au réseau des voies cyclables, chauffage urbain, tableau d'engagements durables soumis aux opérateurs, etc.

Le projet s'est nourri de la concertation à toutes les échelles du territoire et sous formes multiples. Il concilie prise en compte des intérêts particuliers et valorisation de l'intérêt général.

Il sera créateur d'emplois, directs et indirects, en phase de réalisation puis en phase de fonctionnement.

Il est conforme aux orientations du SCoT, de la métropole, de la ville de Saint Martin d'Hères, etc. et il est en ligne avec les lois majeures du développement et de l'aménagement : SRU, Grenelle, ALUR.

Questions posées pendant l'enquête, hors siège de l'enquête

Les questionnements suivants ont été adressés directement à Madame Sophie BONNET-GAMARD, à la SPL Isère aménagement :

43 - Monsieur FONG David

Riverain du projet Daudet, Monsieur FONG s'inquiète au sujet de l'évacuation des eaux pluviales.

Le réseau d'évacuation des eaux pluviales existant est saturé (photo jointe montant jusqu'à 33 cm d'eau sur la rue Joliot Curie), information confirmée par la Métro.

Il évoque ainsi ses craintes :

- le champ existant qui absorbait l'eau n'existera plus, l'eau restera en surface et il est probable qu'elle contribue à dégrader encore la situation sur la rue Joliot Curie,
- le branchement des eaux pluviales de la ZAC sur le réseau existant risque de faire empirer la situation existante.

A l'occasion de cette observation, la SPL Isère Aménagement a produit une note sur la gestion des eaux pluviales, qu'elle a adressée à Monsieur FONG et au Commissaire enquêteur.

Celle ci s'articule en 2 points :

- *situation par rapport à la Loi sur l'eau et au SDAGE,*
- *situation dans le cadre du règlement d'assainissement de Grenoble Alpes Métropole.*

Loi sur l'Eau et SDAGE

Concernant la Loi sur l'Eau le projet Daudet relèverait de la rubrique 2.1.5.0. de l'article R214-1 du Code de l'environnement. La note démontre que compte tenu de la gestion retenue de l'imperméabilité des terrains de surface, la réalisation d'un dossier Loi sur l'eau au titre de cette rubrique n'est pas nécessaire.

En ce qui concerne le SDAGE Rhône Méditerranée, deux de ses 8 orientations fondamentales intéressent plus particulièrement le projet Daudet :

- *5D-01- intégrer la lutte contre la pollution par les pesticides dans les démarches de gestion concertée par bassin versant : Le projet prévoit le fauchage mécanique et le désherbage thermique pour l'entretien des espaces verts et proscrit l'utilisation de produits phytosanitaires, contribuant ainsi à la préservation de la qualité de la ressource, présente à faible profondeur au droit du projet.*
- *8-03- limiter les ruissellements à la source : mise en place de toitures végétalisées, d'espaces enherbés, etc., régulation des eaux pluviales envoyées vers le réseau d'assainissement.*

Règlement d'assainissement de Grenoble Alpes Métropole

Le projet Daudet devra être conforme à ce règlement et en particulier à son article 43. Extraits :

- *«La première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales doit être l'infiltration La gestion des eaux pluviales s'effectuera sur la parcelle, par tous dispositifs appropriés (noues, puits perdus, tranchées d'infiltration, fossés, ..)»*
- *L'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être justifiée en communiquant les informations nécessaires (étude de sol, réglementation locale en vigueur) à la Régie Assainissement de la Métro. Dans ces cas, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales, sous réserve de son existence et de sa disponibilité. La capacité de stockage est établie pour limiter drastiquement ce débit.*
- *Un ratio de 5 l/s/ha maximum est applicable sous réserve de disponibilité du réseau public quelle que soit la situation d'imperméabilisation de la parcelle avant sa construction ou reconstruction. Pour les secteurs où la capacité d'évacuation du réseau existant est connue de la Régie Assainissement de la Métro comme faible, le débit de fuite accordé pourra être localement abaissé voir annulé.*
- *La régulation du débit restitué sera réalisée par le diamètre de la canalisation de la partie privée entre le dispositif de stockage et la boîte de branchement, justifiée par note de calcul. Un diamètre minimal de 30 mm est accepté pour limiter le risque d'obstruction.»*

Modalités de conformité au règlement d'assainissement

En raison des caractéristiques hydrogéologiques et hydrologiques locales (très faibles perméabilités des sols, niveau piézométrique proche du terrain naturel, absence d'exutoire naturel à proximité du projet), la déconnexion stricte des eaux pluviales (débit de fuite nul) générées sur la ZAC du réseau d'assainissement intercommunal n'est pas possible.

Aussi, les principaux objectifs du projet de gestion des eaux pluviales proposé dans le cadre de la ZAC Daudet sont :

- *la réduction des ruissellements à la source (toitures végétalisées, revêtement perméables, espaces verts,*
- *la rétention des ruissellements collectés : noues, bassins de rétention (structure alvéolaire), collecteurs surdimensionnés,*
- *la régulation des débits envoyés vers le réseau d'assainissement.*

Selon la SPL Isère aménagement, le débit de fuite global autorisé vers le réseau d'assainissement de la Métro en aval de la ZAC écoquartier Daudet est de 24.3 l/s (5 l/s/ha x 4.8667 ha).

Concernant les 9 îlots privés, elle estime ainsi que le débit de fuite autorisé est de 1.5 l/s en moyenne pour chaque îlot vers le réseau public de la ZAC.

Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), auxquels seront soumis les opérateurs, préconise l'emploi de techniques permettant la réduction des ruissellements à la source telles que :

- *toitures végétalisées et/ou végétalisées réservoirs,*
- *structures poreuses,*
- *espaces verts,*
- *en complément si nécessaire, des rétentions pourront être mises en œuvre : bassin, noue, fossé, structure alvéolaire enterrées, système de récupération des eaux pluviales, etc.*

Concernant les espaces publics de la ZAC écoquartier Daudet, il a été retenu les modalités de rétention suivantes :

- *rétention au moyen d'une noue paysagère d'environ 5 mètres de largeur sur le linéaire du mail central et d'une longueur de 245 mètres linéaire,*
- *rétention au moyen d'un ouvrage cadre sous le mail central et d'une partie de la rue Daudet,*
- *rétention au moyen de trois bassins enterrés (composés de structures alvéolaires) positionnés en amont des raccordements sur les collecteurs Joliot Curie, Massenet, Carmagnole.*

Globalement, l'écoquartier vise un principe de récupération et le stockage de l'eau, puis de sa réutilisation pour des usages extérieurs (arrosage des espaces verts publics ou des jardins familiaux) ou intérieurs non alimentaires (nettoyage des communs). Lorsque l'eau n'est pas récupérée, les solutions proposées devraient permettre de favoriser l'infiltration directement sur place, au plus proche du cycle naturel de l'eau, et ainsi réduire les débits rejetés au réseau.

Cependant, une partie des ambitions affichées et notamment la question du traitement alternatif (stockage, récupération, réutilisation, etc.), repose principalement sur les futurs opérateurs ainsi que sur l'implication des futurs habitants du quartier.

3- Mise en compatibilité du POS : observations du public

Permanence du lundi 30 novembre 2015, de 9h à 12h

Pas d'observation.

Permanence du mercredi 9 décembre 2015, de 9h à 11h

Pas d'observation.

Permanence du jeudi 17 décembre 2015, de 15h à 17h

Pas d'observation.

Permanence du mardi 29 décembre 2015, de 9h à 11h

Pas d'observation.

Permanence du lundi 4 janvier 2015, de 15h à 18h

Pas d'observation.

4- Enquête parcellaire : observations du public

Permanence du lundi 30 novembre 2015, de 9h à 12h

Pas d'observation.

Permanence du mercredi 9 décembre 2015, de 9h à 11h

Pas d'observation.

Permanence du jeudi 17 décembre 2015, de 15h à 17h

Pas d'observation.

Permanence du mardi 29 décembre 2015, de 9h à 11h

Pas d'observation.

Permanence du lundi 4 janvier 2015, de 15h à 18h

- Monsieur Michel COMBE, avec sa compagne ; propriétaire en indivision avec Madame Françoise DORIEUX, sa sœur, des parcelles n° AW 42, 43, 78, et de la maison d'habitation sise sur la parcelle n° AW 43.

Il me remet une lettre, en son nom et en celui de sa sœur Madame Françoise DORIEUX, me dit il, dont il me détaille l'argumentaire au cours d'une discussion. Cette lettre est annexée au registre d'enquête sous la référence L1.

Monsieur COMBE semble très affecté par les démarches dont il a été l'objet dans l'objectif de céder ses biens pour la réalisation de l'opération Daudet. Il appartient à une vieille famille de rosiéristes martinérois et ces biens sont de très anciens bien familiaux. Ils ont pour lui une valeur affective autant que vénale.

1- Il considère avoir été mis devant le fait accompli, puis ne pas avoir été traité de façon très élégante depuis environ 4 ans, ni par la mairie, ni par la SPL Isère Aménagement, ni même par le fonctionnaire du service des Domaines venu faire l'estimation.

2- Il m'a fait part de son étonnement qu'une solution alternative à l'accès sur l'avenue Carmagnole Liberté passant par la destruction de sa maison n'ait pas été étudiée. Il existe une possibilité de passage au Nord de sa maison, entre celle ci et le bâtiment commercial bas situé sur la copropriété du Pontet, parcelle n° 733. Avec la possibilité de raser, si besoin est, une petite partie de ces bâtiments commerciaux et éventuellement de les réaménager, ces bâtiments n'étant pas aujourd'hui d'une valeur visuelle extraordinaire pour l'environnement local. Cette solution présenterait l'avantage d'un accès parfaitement perpendiculaire à l'avenue Carmagnole Liberté.

3- Concernant la valeur de ses biens, il estime que les propositions qui lui ont été faites à ce jour sont très nettement en deçà du prix du marché sur Saint Martin d'Hères. Il me montre des offres de promoteurs antérieures à la demande de DUP par la commune, d'un montant très supérieur à l'estimation des domaines.

Par ailleurs, il indique que la SPL Isère Aménagement lui a fait une proposition d'échange de terrain (près de la place de la République) pour reconstruire une maison, dont il affirme que la valeur est de 200 €/m².

Il considère cependant que l'estimation de la maison faite par les Domaines n'est pas très éloignée du prix du marché, à condition de considérer qu'elle occupe uniquement la parcelle n° AW 43. La négociation sur le terrain restant doit donc porter sur les parcelles n° AW 42 et AW 78, soit sur une surface de 5598 m² et non de 5000 m².

Enfin, il m'indique que la maison est actuellement occupée par des membres de sa famille, et qu'il est donc nécessaire de prendre en compte les revenus locatifs dans l'estimation du bien.

V- Analyse des observations du public - Observations complémentaires

1- DUP

1.1- Nature des observations

Aucune observation ne s'oppose à l'existence même du projet.

Cependant, un grand nombre d'observations expriment des critiques sur le projet dans l'état où il est présenté à l'enquête publique, et expriment parfois des propositions en vue de l'amender. On peut estimer à 280 le nombre de personnes qui sont dans ce cas, soit qu'elles aient apporté une contribution personnelle, soit qu'elles aient signé la contribution collective, signée quasi exclusivement par des riverains du projet, très critique vis à vis de celui-ci, mais se voulant cependant constructive.

Par ailleurs un certain nombre d'habitants se sont mobilisés pour soutenir le projet en l'état. On peut estimer à 80 le nombre de personnes qui sont dans ce cas, soit qu'elles aient là aussi apporté une contribution personnelle, soit qu'elles aient signé l'autre contribution collective, qui exprime l'attachement au projet ou leur attente de logements de martinérois issus de tous les quartiers de la ville.

1.2- Critiques faites au projet - Commentaires

Dans les paragraphes suivants, j'ai recensé et regroupé par thèmes les arguments les plus fréquemment entendus et relevés dans les observations faites. J'ai apporté quelques commentaires complémentaires sur ces points en fonction des éléments que j'ai pu acquérir au gré de mes observations personnelles, de mes lectures de différents documents, et des contacts multiples que j'ai pu avoir. J'ai intégré dans ces commentaires, *en italique*, des éléments du mémoire en réponse des maîtres d'ouvrage (mairie de Saint Martin d'Hères et son concessionnaire, la SPL Isère Aménagement) au procès verbal de synthèse des observations écrites et orales que je leur ai présentées le 12 janvier 2016.

1.2.1- Nombre de logements

Le nombre de logements proposés pour l'écoquartier est perçu comme trop important.

Synthèse des observations

Saint Martin d'Hères est considéré parmi les «espaces préférentiels du développement» définis par le SCoT. Le DOO du SCoT préconise que, pour ces espaces, les règlements des documents d'urbanisme locaux doivent permettre une densité au moins égale à 0,7 m² de plancher par m² de superficie d'unité foncière.

Or, si la surface de la ZAC couvre hors jardins une surface d'environ 4,8 ha, la somme des surfaces des unités foncières (somme des surfaces des îlots qui seront réellement urbanisés), est de 33 760 m².

Le projet prévoit 31 320 m² de surface de plancher pour 435 logements, soit 72 m² en moyenne par logements, soit encore une densité de 0,93 m² de plancher par m² de superficie d'unité foncière.

Propositions

1- En suivant les préconisations du SCoT, on pourrait limiter la surface de plancher à 23 632 m², soit 330 logements de 72 m² en moyenne. Selon les contributeurs, la demande de «nombre de logements raisonnable» évolue entre 290 et 350 logements sur la ZAC.

2- Il n'y a pas de nécessité d'aller au-delà des préconisations du SCoT et de multiplier les logements, au détriment de la qualité de vie et d'environnement de chacun, surtout dans le cadre d'une opération qui se voudrait «apaisée» puisque revendiquant la labellisation écoquartier.

3- Saint Martin d'Hères n'a pas à continuer à endosser l'essentiel de la réponse à la forte demande de logements dans le bassin grenoblois.

4- Dans le document de modification du PLH 2014-2016, Saint Martin d'Hères s'est engagé à 209 logements supplémentaires pour la période 2014-2016, dont 112 logements sociaux : on peut donc sans doute envisager une réduction du programme à 350 logements.

5- La densité de l'opération prévue (128 logements à l'hectare) est supérieure de 30% à celle d'autres écoquartiers : exemple de l'écoquartier «Petit-Jean» à Gières, ou on compte 90 logements à l'hectare, avec des immeubles R+4 maximum, limités à 16,5 m de hauteur.

6- A l'issue de la concertation préalable, le projet initial de 450 logements a été restreint à 435, soit une diminution de 3.3 % seulement, malgré une pétition du 3 décembre 2013 signée par près de 300 habitants et les propositions émises lors des divers ateliers et réunions publiques.

Commentaires du Commissaire enquêteur

De fait, pour les «espaces préférentiels du développement», le DOO du SCoT évoque une densité au moins égale à 0,7 m² de plancher par m² de superficie d'unité foncière, en précisant que dans le cas d'une ZAC) «les densités minimales sont calculées au regard de l'ensemble des îlots accueillant des constructions principalement à usage d'habitation» et qu'ainsi «la densité par îlot peut être au dessus ou en deçà de cette valeur moyenne».

Sans vouloir trop m'avancer sur un terrain juridique sur lequel je n'ai pas compétence, il m'apparaît que l'unité foncière se caractérise au premier chef, comme un îlot de propriété d'un seul tenant. Le Conseil d'Etat l'a ainsi définie comme «îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, n° 264667, cne Chambéry c/ Balmat). Sans préjuger des découpages qui seront issus des appels d'offres visant à la commercialisation des îlots, j'aurais donc tendance à considérer chaque îlot comme une unité foncière.

Ainsi, la surface totale des îlots qui seront vendus aux opérateurs par la SPL Isère Aménagement serait bien de 33 760 m² comme le montre le tableau suivant :

îlot	m ² îlot	m ² logements	m ² commerces	m ² logements /m ² îlot
A1	3665	2618		0,71
A2	4270	4421		1,03
A3	4375	4421		1,01
A4	3500	3731	300	1,06
B	3525	3179	500	0,90
C	3255	3077		0,94
D	2165	3179	200	1,47
E	3135	3455		1,10
F	5870	3239		0,55
Total	33760	31320	1000	0,93

Dans cette hypothèse, la densité de l'opération est de 0,93 m² de plancher par m² de superficie d'unité foncière (UF) et on compte 435/3,376 = 128 logements/ha.

Dans leur mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations écrites et orales, les maîtres d'ouvrage comptabilisent différemment ces indicateurs, en considérant que, pour le calcul de la densité, il faudrait prendre en compte la surface des îlots privés et des espaces publics liés au fonctionnement des opérations de construction :

- Surface totale îlots privés + voies de desserte directement liées au fonctionnement des opérations de construction (venelles, voies de desserte, accès parking...) : 3,8 ha (38 000 m²)
=> Densité bâtie (surface de plancher / m²) = 31 320 / 38 000 = 0,82 m² SP / m² UF.
=> Densité résidentielle (nombre de logements/ha) = 435 / 3,8 = 114 logements / ha, pour une surface moyenne de 72 m² par logement.

Sur la base d'une hypothèse encore plus favorable, intégrant les espaces publics structurants dans l'unité foncière, la portant ainsi à 48 800 m², ils obtiennent une densité bâtie de 0,64 m² SP / m² UF et une densité résidentielle de 89 logements / ha.

Et, pour finir de fixer les chiffres, en considérant le seuil de 0,7 m² de plancher par m² de superficie de foncier (préconisation SCoT), selon la surface d'unité foncière retenue j'obtiens les résultats suivants pour la densité et le nombre de logements :

- 48 800 m² UF => 33 600 m² SP ; 466 logements de 72 m² ;
- 38 000 m² UF => 26 600 m² SP ; 370 logements de 72 m² ;
- 33 760 m² UF => 23 632 m² SP ; 328 logements de 72 m².

En conclusion, plusieurs points sont à souligner :

- Le DOO du SCoT préconise une densité minimum sans fixer de seuil maximum : cela signifie que ce minimum peut être dépassé, et que ce choix relève de la politique du logement voulue par la collectivité.
- La valeur des chiffres de densité ci dessus éclaire la discussion, mais est à considérer avec prudence. La vraie notion à retenir ici est la *notion* de surdensité perçue par les riverains, perception sur laquelle les chiffres auront peu de prise.
- «Un écoquartier ayant pour vocation de répondre aux attentes de différentes parties de la population, une concertation réussie repose sur l'acceptabilité sociale du projet par la population locale» (page 18 note explicative DUP).

Il me semble en conséquence qu'une prise en considération de l'ampleur du rejet de la densité proposée pourrait conduire à une réduction supplémentaire du nombre de logements, 390 à 410 logements pouvant être estimé de mon point de vue comme un fourchette d'acceptabilité du projet.

Cela implique que la ville réfléchisse à nouveau aux conditions permettant le maintien de l'équilibre financier du projet de ZAC écoquartier Daudet en s'appuyant sur une analyse fine de l'évolution possible de tous les paramètres : participation d'équilibre, prix de vente du foncier, recettes fiscales attendues, etc. Le mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations écrites et orales amorce cette réflexion, tout en concluant à son impossibilité. Cependant, **il y va de l'acceptation du projet** et de l'implication de tous, habitants futurs et actuels, dans la structuration du nouveau quartier Daudet, au sens large.

1.2.2- Hauteur des immeubles

La hauteur des immeubles prévus est perçue comme trop élevée.

Synthèse des observations

1- L'affichage d'une volonté de recherche de vis-à-vis acceptables n'est pas réelle, avec des R+6 prévus à 21 m et des R+5 à 18 m, surélevés sans doute par des batteries de capteurs, et autres excroissances diverses.

2- Tous les programmes immobiliers récents à proximité du secteur (parc Jo Blanchon, ZAC centre, îlot H) se limitent systématiquement au niveau R+4.

3- Si l'épannelage a un peu évolué dans le sens d'une transition douce avec le tissu environnant, la quasi-totalité des riverains des futurs îlots se trouveront confrontés en vision immédiate à des R+2 ou davantage,

4- Le dossier ne comporte pas de plan avec les ombres portées, alors que les bâtiments sont très élevés, occultant pour certains riverains toute perspective d'ensoleillement, notamment hivernal dès la mi-journée.

Pour beaucoup de riverains, ces situations sont intolérables. et doivent mener à repenser les hauteurs graduelles, voire l'implantation des constructions. Ce facteur semble déterminant pour assurer la qualité de vie d'un quartier, qui revendique un cadre d'environnement apaisé.

Proposition

Cette proposition est issue notamment du dossier pétition (référéncé D3) déposé par les riverains, et reprise dans des formes quasi similaires par des contributions individuelles.

Compte tenu des règles de composition du CPAUPE qui vise à optimiser la compacité des immeubles en se limitant à 3 ou 4 logements par niveau, il est proposé :

- de ramener R+4 les 6 immeubles figurant à R+6 sur le plan général des travaux : 48 logements en moins,
- de ramener R+4 les 3 immeubles figurant à R+5 sur le plan général des travaux : 12 à 18 logements en moins,
- de ramener à R+1 les immeubles des îlots A1, C et F à proximité des pavillons : 20 logements en moins.

Ces modifications auraient pour conséquence de permettre de soustraire environ 85 logements à l'opération (cf. § 1.2.1). Le programme de l'écoquartier peut être ainsi réduit à environ 350 logements, au bénéfice de tous, futurs et anciens résidents, et collectivité.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Les deux paramètres - nombre de logements sur la ZAC, hauteur des bâtiments - sont évidemment étroitement corrélés.

J'ai parcouru à pied les quartiers environnants, ainsi que les nouveaux quartiers ayant été réalisés le plus récemment à Saint Martin d'Hères. J'ai ainsi pu observer :

- des bâtiments à R+10 et R+8 à Verlaine,
- des bâtiments à R+9 au Pontet,
- des bâtiments à R+4 rue Pierre Courtade,
- des bâtiments à R+4 aux Primevères,
- des bâtiments jusqu'à R+5 sur la ZAC Brun,
- des bâtiments à R+4+1 (dernier étage à surface réduite) sur la ZAC Centre, à proximité du parc Jo Blanchon, et à R+4 sur l'îlot H, le plus récent et le plus proche de Daudet.
- un habitat traditionnel disséminé dans le quartier avec certaines maisons à deux étages, couvertes d'un toit à 2 pans.

On notera ainsi qu'à ma connaissance aucun immeuble à R+6 n'a été édifié sur les quartiers récents.

De plus, j'ai ressenti, au cours de mes discussions avec les riverains, que les bâtiments de hauteur R+6 seraient vécus comme une véritable provocation.

Enfin, j'ai regretté que les propriétaires des deux villas dans l'angle des îlots A3 et A4 au bout de la rue Auguste Blanqui (parcelles n° 61 et 130-131), ne se soient pas manifestés personnellement durant l'enquête publique. Ce sont probablement eux qui ont vu se modifier le plus profondément leur environnement au fil des années : leur champ visuel a été d'abord réduit à l'Ouest par les Primevères (R surélevé + 4), au Sud plus récemment par les bâtiments R+4 de l'îlot H de la ZAC Centre et dans une moindre mesure par le gymnase Colette Besson. La réalisation de la ZAC Daudet verra leur horizon se réduire encore à l'Est et au Nord.

Dans leur mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations écrites et orales, les maîtres d'ouvrage ont rappelé le travail fin qui a été mené sur les formes urbaines pour assurer une greffe réussi avec le tissu urbain existant : bâtiment les plus élevés au cœur du projet et à contrario transition douce sur les franges, qualité de vis à vis garantie par les distances d'implantation garanties par le règlement de la zone UK du POS.

Ce mémoire apporte aussi des compléments en terme d'ensoleillement et d'ombres portées en présentant les résultats d'une étude de septembre 2014 qui montre que l'ombre créée par les futurs bâtiments est limitée et n'impacte que modérément l'environnement existant.

Il rappelle aussi que, suite aux ateliers participatifs, la configuration de l'îlot A4 a évolué pour prendre en compte la présence des 2 villas situées au bout de la rue Blanqui. de façon à réduire l'impact du

projet sur ces villas : scission du bâtiment antérieur en 2 bâtiments plus fins, passant de R+5 à R+3 et en recul par rapport aux deux villas.

En conclusion, il me semble que, en corrélation avec ma conclusion précédente sur le nombre de logements de la ZAC, une limitation à R+5 des immeubles les plus élevés apporterait une garantie d'acceptabilité au projet.

Par contre, des immeubles à R+2 à toits plats en bordure de ZAC sont moins contestables, car leur impact visuel est comparable, voire moindre, à celui d'une maison traditionnelle à 2 étages avec un toit à 2 pans, telles qu'il en existe dans le quartier.

1.2.3- Logements sociaux - logements vacants

Il y a trop de logements sociaux prévus sur la ZAC, qui s'ajoutent aux trop nombreux logements sociaux existants à Saint Martin d'Hères.

Synthèse des observations

Saint Martin d'Hères compte 39 % de logements locatifs sociaux, soit un niveau déjà bien supérieur aux 25 % fixés comme objectif à atteindre à l'horizon 2025 pour l'ensemble de la Métropole. Il n'est donc pas besoin de consacrer 35% de l'opération Daudet à des logements sociaux supplémentaires.

En particulier, les secteurs proches de Daudet en sont déjà richement dotés. Il conviendrait donc de rééquilibrer l'offre en limitant à 15% la part du logement social sur Daudet.

Plutôt que Saint Martin d'Hères assume une grande part de l'accueil des logements sociaux de l'agglomération, d'autres communes de l'agglomération devraient se mettre en conformité avec la Loi SRU.

Saint Martin d'Hères compte 788 logements vides. En particulier dans le domaine public (Primevères, Renaudie). Il y a donc inadéquation entre l'offre et la demande.

Certains contributeurs affirment qu'il n'est pas possible de créer de la mixité sociale car Saint Martin d'Hères a son lot de chômeurs, travailleurs pauvres et petits retraités. La seule condition à la création de cette mixité sociale serait de faire venir des personnes de l'extérieur de Saint Martin d'Hères ayant des revenus plus élevés. Or ceux ci ne sont pas attirés par Saint Martin d'Hères en raison de l'insécurité qui y règne.

Commentaires du Commissaire enquêteur

On rappellera ici que l'article 55 de la loi SRU instaure un seuil minimal de 20 % de logements sociaux à atteindre dans certaines communes : communes de plus de 3 500 habitants et qui sont situées dans une agglomération d'au moins 50 000 habitants, comptant une ville de plus de 15 000 habitants.

La loi du 18 janvier 2013 (Loi Duflot) a par ailleurs porté le taux légal de 20 à 25 % dans les secteurs qui nécessitent une production de logements sociaux supplémentaires. Ce taux doit être atteint en 2025. L'agglomération grenobloise est concernée.

On rappellera encore que si la loi préconise un seuil minimal de logements sociaux, elle n'indique pas de seuil maximum : cela signifie que ce minimum peut être dépassé, et que ce choix relève de la politique du logement voulue par la collectivité, sauf dans le cas présent à remettre en cause l'utilité publique du projet.

En ce qui concerne l'inadéquation entre offre et demande de logements, j'ai perçu en cours d'enquête que les logements anciens proposés à la vente à Saint Martin d'Hères trouvaient souvent difficilement preneurs en raison de leur inadéquations avec les besoins actuels en termes de type de chauffage, d'isolation thermique et acoustique, etc. Par ailleurs, une partie du territoire de la commune fait l'objet d'une convention de rénovation urbaine qui devrait permettre d'améliorer la situation sur la durée.

Dans leur mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations écrites et orales, les maîtres d'ouvrage justifient le chiffre de 788 logements vacants à Saint Martin d'Hères (INSEE 2012. Le taux de vacances INSEE de Saint Martin d'Hères (4,74%) est à comparer à celui de la métropole (7,11%) ou de la France entière (7,56%).

Ils soulignent que la vacance de logements sociaux de plus de 3 mois n'est que de 0,9% sur Saint Martin d'Hères soit 27 logements. De plus, les logements vacants ne correspondent pas aux besoins identifiés des ménages demandant un logement, et ils sont concentrés principalement sur 2 à 3 secteurs où les cadres de vie sont dépréciés : Renaudie, Marie Margaron et la tour Verlaine.

Des actions sont mises en place pour réduire la vacance, telles que réhabilitation des logements et du cadre de vie, ou des actions de proximité : gestion renforcée, action d'animation de la vie collective, interpellation des forces de l'ordre pour la tranquillité publique.

Ils rappellent que le nombre de logements sociaux familiaux sur la commune est de 3 482 soit environ 23% des logements.

La demande de logement social reste élevée sur Saint Martin d'Hères : 4000 demandes, 300 attributions en 2014, dont 65% pour des ménages avec un revenu issu du travail ou d'une retraite.

1.2.4- Circulation automobile

Il y a beaucoup d'inquiétude sur la trafic induit par la présence de ces nombreux nouveaux logements, dans un quartier qui semble déjà connaître des difficultés de circulation.

Synthèse des observations

Le dossier indique que la génération de trafic induit par la ZAC est estimé à 1300 véhicules particuliers par jour. Or il existe déjà un certain nombre de difficultés à circuler aux alentours de la ZAC, que ce trafic supplémentaire ne peut qu'accentuer :

- la rue Daudet, située en prolongement de la rue Henri Wallon, risque de se transformer en exutoire de celle ci, et ce nouvel axe se transformer en itinéraire de délestage de la rocade Sud, souvent saturée,
- à l'autre extrémité, la rue Joliot Curie est inadaptée pour absorber ce flux :
 - o débouché déjà dangereux aux heures de pointe sur l'avenue Carmagnole Liberté via la rue Flora Tristan,
 - o sortie difficile sur l'avenue Jean Jaurès et dimensionnement inadapté, en particulier pour la desserte par poids lourds des Ets. Ectra et Europlages,
- les 2 accès sur l'avenue Carmagnole Liberté, par la rue Massenet , et par le nouvel accès du mail central de la ZAC, risquent d'accentuer la saturation de cette avenue aux heures de pointe.

Le surcroît de trafic induit par l'urbanisation du secteur semble avoir été analysé d'une manière trop superficielle. Alors que la zone est présentée comme apaisée, les nouveaux transits ne peuvent que créer des difficultés supplémentaires sur un réseau routier local déjà vécu comme délicat par les usagers.

Enfin, il est souhaité que le débouché du mail central sur l'avenue Carmagnole Liberté soit traitée de manière qualitative et dans un souci de créer une continuité pour les cheminements piétons et cyclistes.

Commentaires du Commissaire enquêteur

La note explicative DUP apporte, page 35, quelques réponses aux inquiétudes qui se sont fait jour :

1- Rue Joliot Curie :

«Une zone 30 pourra également être appliquée sur la rue Joliot-Curie, qui conserve son sens unique dans sa partie nord et sur la rue Flora Tristan»,

«Le carrefour Joliot-Curie sera ... traité en plateau surélevé avec pour objectif de réduire la vitesse dans la courbe, de marquer l'entrée zone 30 de l'axe Daudet et de sécuriser les traversées piétonnes qui encadrent le carrefour».

2- Débouché du mail central sur l'avenue Carmagnole Liberté :

«Le carrefour Carmagnole Liberté sera traité comme une entrée de zone résidentielle en veillant à assurer les traversées cycles et piétonnes».

3- Rue Auguste Blanqui :

«Conserve son sens unique... sur la seconde partie de la Rue Auguste Blanqui, qui est d'ores et déjà aménagée en zone 20 dans sa partie Nord».

4- Rue Henri Wallon :

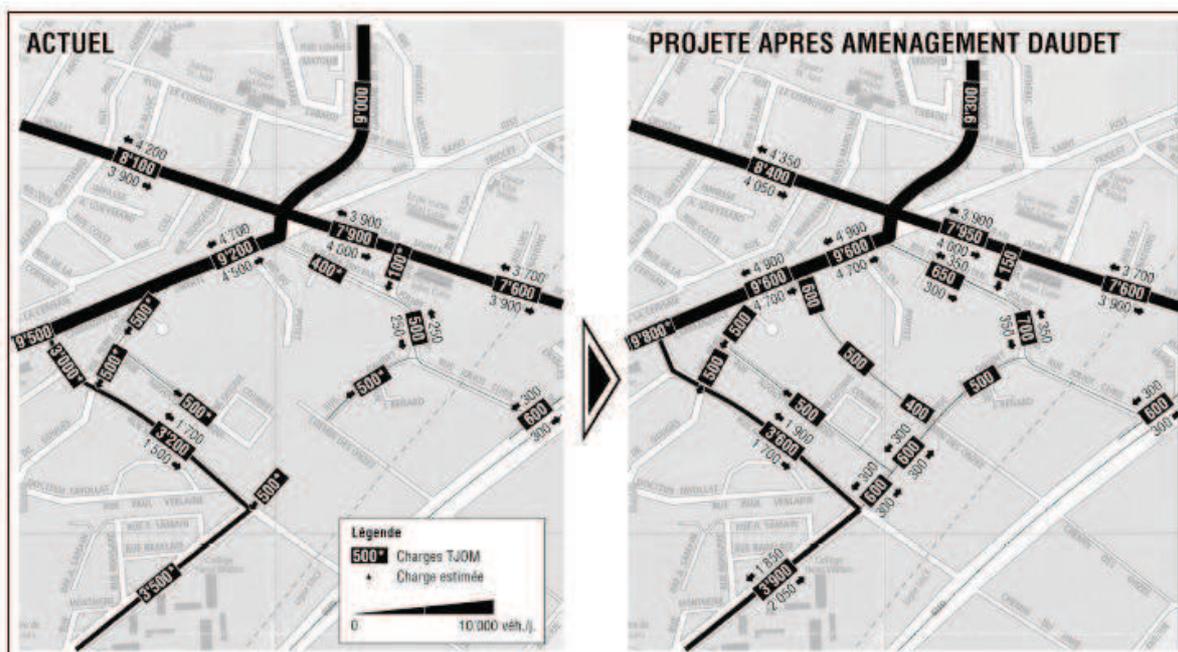
«Le carrefour sur Henri Wallon sera aménagé de manière à assurer la sécurité et la cohabitation entre les différents modes de déplacement (TC, cycle, voiture, piétons)».

Dans leur mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations écrites et orales, les maîtres d'ouvrage ont repris l'argumentaire développé dans la notice explicative de la DUP, s'appuyant sur l'étude réalisée par le bureau d'études TRANSITEC en novembre 2012.

Cette étude montre que «le nombre de déplacements en véhicules particuliers générés par l'arrivée des nouveaux habitants ne remet ni en cause le fonctionnement des voiries et carrefours adjacents, ni le statut de voirie de desserte de quartier des rues Joliot-Curie et Flora Tristan, ni les projets inscrits au Plan Local de Déplacements. Ces déplacements auront en effet un impact négligeable sur le fonctionnement des axes proches (Avenue Henri Wallon, rue Massenet, avenue Carmagnole Liberté, avenues Ambroise Croizat et Jean Jaurès, avenue Gabriel Péri) et sur la qualité de vie des riverains».

Cependant, des précisions sont apportées dans ce mémoire sur 3 aspects :

1- Les volumes de trafic sur les différentes voiries autour de l'écoquartier, avant et après son aménagement sont visualisés, et reproduits ci dessous.



Charges de trafic avant/après l'aménagement de l'ÉcoQuartier Daudet (Transitec, Octobre 2013)

Ces résultats de simulations montrent que l'augmentation de circulation sera surtout sensible sur les rues Joliot Curie et Flora Tristan, mais en restant mesurée en valeur absolue et tout a fait acceptable et compatible avec leur gabarit et leur fonction de voie de desserte de quartier.

2- L'accès à la rocade : il est rappelé que l'ouverture de la rue Averoes et le réaménagement du tourne-à-gauche au carrefour Commune de Paris-Gabriel Péri ont permis de fluidifier la circulation sur cet axe et l'accès à l'échangeur n°2 (Péri). De même, l'accès à l'échangeur n°4 (centre), a été facilité par la mise en place dans le cadre du PLD de l'itinéraire préférentiel par l'avenue de la Mogne via l'avenue du Serment de Buchenwald, permettant d'alléger l'avenue du 8 Mai 1945 et la place Etienne Grappe.

3- Le raccordement du mail central de la ZAC sur l'avenue Carmagnole Liberté : le mémoire indique les travaux qui seront réalisés afin que le carrefour soit traité comme une entrée de zone résidentielle,

sans tourne-à-gauche dans l'emprise de la voirie existante. Une traversée piétons et cycles est prévue pour la continuité de l'avenue Carmagnole liberté et l'accès à la ZAC Ecoquartier Daudet.

En conclusion, je regrette cependant que le flux issu du mail central n'ait pas été quantifié sur les simulations précédentes. Il me semble surprenant de traiter l'entrée/sortie d'une zone d'habitation de plus de 400 logements comme une entrée banale de zone résidentielle.

J'ajoute enfin que, lors de la réunion de remise du procès verbal de synthèse des observations écrites et orales du 12 janvier 2015, les maîtres d'ouvrage ont évoqué les points suivants :

- rue Joliot Curie : la possibilité d'en interdire l'accès aux véhicules de plus de 3,5 T sera étudiée.
- étude de l'accès des poids lourds à la zone d'activité par le Nord de la rue Joliot Curie, le long de la voie ferrée (problème de la hauteur des 2 ponts à passer sous la voie ferrée ?).

1.2.5- Stationnements

Il est déjà difficile de garer sa voiture dans le quartier, où vont stationner tous ces nouveaux véhicules ?

Synthèse des observations

Les contributeurs estiment à environ 800 le nombre de véhicules nouveaux à stationner. Or il est déjà difficile de se garer dans le quartier, par exemple autour du collège H Wallon, ou autour de la mosquée pour laquelle aucun stationnement n'a pas été prévu.

Un contributeur préférerait que le parking prévu au Nord-Est du Gymnase Colette Besson soit remplacé par un espace vert, une zone humide, ou une aire de jeux pour enfants.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Dans leur mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations écrites et orales, les maîtres d'ouvrage indiquent que le volume total de stationnements privés sera d'environ 560 places, soit un ration d'environ 1,3 place/logement. Ils expriment une volonté d'offrir une offre de stationnements couverts non boxés, s'accompagnant d'une mise en œuvre d'espaces de rangement de type cellier dans les logements.

Dans le cadre du projet, le parking existant au Nord-Est du gymnase Colette Besson sera réorganisé, de manière à optimiser sa capacité. Au total, une centaine de places de stationnement publiques seront proposées. Cette opération sera conduite par la SPL Isère aménagement dans le cadre de ses missions relatives aux espaces communs.

Ils rappellent aussi l'importance de l'offre de stationnement prévue pour les cycles.

Compte tenu de l'effort de limitation du nombre de places de stationnement qui a été faite dans l'écoquartier, la réorganisation du parking Colette Besson me semble une bonne initiative, qui lui permettra d'accueillir la population de passage. Ce qui exclut pour l'instant un espace vert, une zone humide, ou une aire de jeux pour enfants en ce lieu, au moins tant que les mentalités n'auront pas évolué significativement par rapport à l'usage de la voiture individuelle.

Je rappellerais ici pour mémoire que le règlement de la zone UK impose : «1 place minimum par tranche de 50 m² de SP, sauf pour les logements locatifs sociaux (1 place maximum par logement), 30% des places devront être couvertes (sauf pour les logements locatifs sociaux)». Ce qui autorise 626 places au minimum, et il en sera offert environ 660.

1.2.6- Transports en commun et modes doux

La desserte du quartier par les transports en commun ne serait pas optimale.

Synthèse des observations

Le centre du quartier se trouve à 500 m environ des arrêts de tramway (Etienne Grappe, Edouard Vaillant). Seul le futur îlot A1 entre dans un périmètre de 200 m d'un arrêt de bus. Le quartier est un lieu de passage pour le campus (ligne 11), mais un cul de sac pour les autres directions.

Certains contributeurs demandent l'extension de la ligne C6, actuellement en terminus à Henri Wallon, vers le centre de la ZAC.

Il est indiqué que la ligne de tramway D est très faiblement utilisée, alors que des arrêts de bus ont été supprimés lors de sa mise en place. Cette inadéquation avec les besoins des habitants ferait apparaître une tendance à la reprise de l'usage de la voiture individuelle.

De façon plus générale :

- la préoccupation de la coupure que l'ensemble voie ferrée - rocade génère sur le territoire n'a pas été assumée dans le projet, alors qu'il semble qu'elle soit une des préoccupations du PLU en cours d'étude,
- il aurait été intéressant que soit abordé la place du nouveau quartier dans l'ouverture de la ville avec ses quartiers, sa situation le prédestinant à cette fonction, sous réserve d'une préoccupation au sujet des transports.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Vérification faite sur le terrain et sur les différents plans au 1/1000^{ème} ainsi qu'avec le plan du réseau de transports en commun de l'agglomération, tous les points de la ZAC sont situés dans un rayon de 250 m d'un arrêt de bus des lignes Chrono C6 (Arrêt Henri Wallon), Proximo 11 (Arrêts Henri Wallon, Rocheplane, Pierre Courtade, Coli) ou Proximo 14 (Arrêt Elsa Triolet). Pour la plupart, ils sont même dans un rayon de 200 m, sauf une partie des îlots D et E. A pied, aucun habitant n'aura à parcourir plus de 300 m pour atteindre un arrêt de transport en commun.

Les arrêts du tramway D (Etienne Grappe, Edouard Vaillant) sont bien situés à une distance d'environ 500 m, mais l'arrêt Etienne Grappe est desservi par la ligne Chrono C6. Les lignes Proximo 11 et 14 permettent aussi de relier le réseau de tramway, offrant ainsi une plus grande accessibilité à l'ensemble de l'agglomération. A une distance légèrement supérieure (entre 500 et 800 m), les lignes de tramway B et C, ainsi que les lignes de bus 12, 15, voire 13 enrichissent encore cette accessibilité.

Dans leur mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations écrites et orales, les maîtres d'ouvrage rappellent que ces voiries et lignes de transport en commun permettent aussi de gagner très rapidement deux des principaux pôles de commerces et de services de la commune que sont les secteurs Croizat-Péri et Renaudie-Poté.

Ils rappellent aussi que depuis la refonte du réseaux de transports en commun mise en œuvre par le SMTC en Septembre 2014, le secteur du projet bénéficie de fréquences et d'amplitudes horaires renforcées, notamment en soirée.

La notice explicative de la DUP indique aussi qu'une desserte interne du projet par les bus n'est pas souhaitée en raison de la sur-largeur nécessaire des voies, contradictoire avec l'objectif de voirie apaisée. Je constate que ce même choix a déjà été fait lors de la réalisation des ZAC Brun et Centre, avec des distances maximum d'accès au arrêt de TC peut être un peu plus faibles, mais du même ordre de grandeur.

Une liaison cycliste directe vers la gare de Gières serait un plus indéniable pour un écoquartier.

Je note qu'une action est inscrite au PLD en ce sens, l'action 2.1.3 - création d'un lien cyclable effectif avec la gare de Gières depuis l'Avenue Ambroise Croizat via la rue Saint-Just.

Il serait important, à l'occasion de la réalisation de la ZAC Daudet, de prioriser cette action en lui fixant une échéance compatible avec les premières remises de clés de l'opération.

Dans leur mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations écrites et orales, les maîtres d'ouvrage indiquent que la liaison cycles vers la gare de Gières, via la rue Saint Just, va être inscrite en emplacement réservé dans le futur PLU de la commune. Elle est inscrite au Schéma

Directeur de la Metro avec le statut de voie express à vélos et elle va faire l'objet d'une étude de définition sur la partie Saint Just -Gare de Gières.

1.2.7- Equipements publics

De nombreuses inquiétudes ont été exprimées quant à la capacité des écoles et des crèches à absorber les enfants de la ZAC Daudet.

Synthèse des observations

Alors que 3000 logements ont été créés sur la commune en 10 ans, les services publics ont peu évolués, notamment les écoles. Les 150 enfants en âge scolaire vraisemblablement attendus auront une incidence sur l'occupation des écoles et sur les besoins d'animation. La capacité des écoles maternelles et primaires de la commune ne permet pas d'absorber ces enfants.

De plus, il y a de nombreux problèmes de sécurité et de stationnement autour des écoles Joliot Curie.

Parallèlement, des contributions estiment que la commune manquant déjà cruellement de places de crèche (2 ans d'attente ?), cette situation va encore empirer avec la réalisation de la ZAC. Une contribution propose la création d'une crèche collective au niveau des îlots E et D.

En termes d'ouverture de nouveaux commerces, il est indiqué que plusieurs commerces ne trouvent pas preneur dans les locaux commerciaux de place Frida Kahlo.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Ces questions de la capacité des écoles et des crèches à absorber les enfants de la ZAC Daudet sont peu abordées dans les dossiers soumis à l'enquête publique.

J'ai noté des contributions contradictoires (parfois les mêmes !) indiquant d'une part que les familles nouvelles ne scolariseront pas leurs enfants dans les écoles du quartier car elles sont en Réseau Réussite Scolaire, d'autre part que l'afflux d'enfants va saturer les écoles.

J'ai reçu un commerçant satisfait, installé place Frida Kahlo, qui voit arriver avec intérêt les surfaces commerciales du site Daudet.

Dans leur mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations écrites et orales, les maîtres d'ouvrage ont indiqué que les groupes scolaires périphériques du projet sont en capacité d'accueillir les enfants supplémentaires, en priorité le groupe scolaire Joliot Curie.

Ils apportent les informations suivantes :

1- Le groupe Scolaire Joliot Curie a actuellement en maternelle un effectif de 98 élèves. L'école est en cours de rénovation pour accueillir 6 classes soit 162 élèves. L'extension du bâtiment, au delà du passage de 4 à 6 classes, a pour but de permettre l'accueil des temps périscolaires dans les meilleures conditions.

En élémentaire, le groupe scolaire Joliot Curie accueille un effectif de 126 élèves. Sa capacité d'accueil peut être portée à 200 élèves en réalisant des travaux au 1^{er} étage du bâtiment.

2- Le groupe scolaire Paul Langevin a un effectif de maternelle de 142 élèves, alors qu'il a une capacité de 162 élèves.

De même, en élémentaire, son effectif est de 165 élèves avec une capacité maximum de 175 élèves. Le budget 2016 va permettre de lancer des études sur l'évolution du bâtiment.

En ce qui concerne l'accueil en crèches, d'autres réponses sont apportées : plusieurs formules d'accueil de jeunes enfants sont disponibles : crèches et halte garderies publiques, assistantes maternelles. Il est exact que l'attente pour une place en crèche collective est importante.

Cependant, l'offre d'accueil individuel chez les assistantes maternelles est relativement peu utilisée par les familles : seulement 31 % des places disponibles sont utilisées pour des enfants de moins de 3 ans. Il est donc nécessaire d'optimiser le taux de remplissage des assistantes maternelles avant d'envisager l'augmentation des capacités dans les crèches et halte-garderies publiques.

1.2.8- Faune - Flore

Il est regretté que le dossier ne présente pas d'analyse de la destruction de la faune et de la flore sous prétexte d'être classé en zone urbaine.

Synthèse des observations

La contribution-pétition et d'autres contributions estiment que le label d'écoquartier est surtout recherché pour donner bonne conscience à un aménagement urbain anthropique, donc nécessairement destructif vis-à-vis de la biocénose : les champs cultivés et les anciens jardins, bien que de piètre apparence paysagère, étaient d'une valeur écologique bien supérieure à celle que pourra jamais revendiquer l'artificialisation programmée des surfaces.

Ainsi en va-t-il des prescriptions concernant la biodiversité qui prévoient notamment des réserves pour le passage de la petite faune. Or, le dossier ne donne aucune indication quantitative et qualitative de la richesse faunistique du site. De plus, à l'exception des espèces aviaires, les coupures de la voie ferrée et de la rocade voisines laissent peu de chance aux pérégrinations animales terrestres.

En synthèse, la contribution-pétition affirme que :

- l'aspect environnemental tel qu'il est défini dans le dossier Daudet ne prend pas en compte de manière suffisamment précise les risques spécifiques à sa situation et les besoins de la population,
- le volet écologique peut être considéré plutôt comme un alibi pour la collectivité et les promoteurs, visant surtout à attirer la clientèle.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Dans leur mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations écrites et orales, les maîtres d'ouvrage ont rappelé l'ensemble des dispositifs allant dans le sens de la végétalisation du projet, développés dans le Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUE). Ils renvoient en particulier :

- page 14, § 2.2- aménagement des cœurs d'îlots,
- page 21, § 3.5- toitures,
- page 22, § 3.6- espaces extérieurs privatifs,
- page 25, § 4.1- biodiversité flore,
- page 26, § 4.2- biodiversité faune.

Je précise ici que le CPAUE sera soumis aux futurs opérateurs dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC écoquartier Daudet. Il constitue l'annexe 3 du «cahier des charges de cession de terrains». Il est complété par des fiches d'îlot (annexe 4 du même cahier des charges) qui précisent les ambitions qualitatives du projet et préconisent des dispositifs pour les faire aboutir.

Dans ce cahier des charges, un tableau d'engagement développement durable (TADD) constitue une initiative originale qui fixe des prescriptions sous forme d'engagements avec des indicateurs quantitatifs et qualitatifs et leur type de suivi. Les opérateurs doivent évidemment obligatoirement respecter les actions liées à la réglementation et au PLU (indiquées en rouge) et les incontournables (indiquées en orange). Elles doivent ensuite retenir au choix à minima 10 engagements d'actions optionnelles parmi 34 proposées (indiquées en jaune).

Bien que ne faisant pas partie du dossier d'enquête publique, ces documents (édités en Juin 2014) n'en sont pas moins publics et consultables en tant que tel par les citoyens.

Enfin, j'observe que si la biodiversité ne fait pas l'objet d'un paragraphe dédié dans la notice explicative de la DUP, elle est cependant présente tout au long du dossier et ses différents aspects synthétisés dans le § 5.4.7. Milieu naturel, de la notice explicative. Celui ci indique que :

«Les milieux naturels ainsi que la faune et de la flore ont été caractérisés lors d'une étude menée en juillet 2012».

«L'enclavement du site dans l'urbanisation, ainsi que la faible représentativité des habitats naturels, sont peu favorable à l'installation d'une faune diversifiée. Le parcours nocturne et

diurne des terrains a principalement mis en évidence la présence de passereaux communs (bergeronnette, fauvette, mésange...) à la faveur de la végétation des jardins familiaux et dans les jardins des maisons riveraines du périmètre».

Enfin, pour conclure, le projet étant localisé sur une zone présentant un caractère largement anthropisé, les engagements à respecter pour obtenir le label écoquartier et les efforts imposés aux opérateurs et à l'aménageur par le CPAUPE, sauf à penser qu'il y aurait une volonté délibérée de ne pas les mettre en œuvre, sont de sérieux gages d'une apparence paysagère future de qualité et d'un environnement le plus favorable possible à la biodiversité dans un espace inéluctablement de plus en plus urbain.

1.2.9- Espaces verts

Une insuffisance des espaces verts, propices à des rencontres conviviales et favorisant le vivre ensemble, a souvent été perçue et rapportée.

Synthèse des observations

Le chiffre de 10% seulement d'espaces verts accessibles et partageables, est avancé.

Considérer les jardins familiaux comme de l'espace public est surprenant : il y a des chemins où circuler, mais pas véritablement d'espace public à partager.

Il serait utile de prévoir l'aménagement d'un square paysager au sein même de l'opération tel que défini au volet 5.3- Environnement. Une contribution propose ainsi la création d'un espace vert collectif au niveau des îlots E et D. Avec pour conséquence une diminution du nombre de logements.

Malgré quelques évolutions pour permettre plus d'inclusion de la nature dans l'écoquartier, le morcellement prévu d'espaces privatisés fait douter du sentiment de perception de celle-ci.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Dans leur mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations écrites et orales, les maîtres d'ouvrage ont rappelé l'importance toute particulière qu'elles attachaient à la végétalisation des espaces, tant publics que privés.

Elles ont précisé la part des espaces verts sur l'écoquartier Daudet, selon 3 cas de figure :

- *en prenant en compte tous les espaces verts du projet (jardins familiaux, espaces verts publics et privés) : 58 % d'espaces verts,*
- *en excluant les espaces privés végétalisés et en prenant en compte la superficie des espaces publics et collectifs végétalisés (y compris les jardins familiaux) : 41 % d'espaces verts,*
- *en excluant les jardins familiaux et en prenant en compte uniquement les espaces verts publics et privés du projet : 35,4 % d'espaces verts.*

Elles ont aussi rappelé la valeur et l'intérêt à la fois social, environnemental et économique des jardins familiaux.

Elles ont rappelé encore les prescriptions données aux opérateurs dans le cadre du CPAUPE pour favoriser les dispositifs allant dans le sens de la végétalisation du projet, concernant l'aménagement des cœurs d'îlot (page 14 du CPAUPE, § 2.2), la végétalisation des toitures (page 21, § 3.5), les espaces extérieurs privatifs (page 22, § 3.6). Voir à ce sujet le paragraphe précédent du présent rapport.

En ce qui me concerne, j'insiste sur l'importance d'apporter un soin tout particulier au traitement végétal et ludique des abords de la zone de commerce, à l'intersection du futur mail et de la rue Alphonse Daudet, afin de conforter sa vocation naturelle à devenir un lieu de rencontres et d'échanges de l'écoquartier.

1.2.10- Nuisances

De nombreuses contributions évoquent l'existence de nuisances à prendre en compte lors de l'élaboration du projet d'écoquartier.

Synthèse des observations

a- Nuisances sonores

Le dossier fait état d'une diminution des nuisances sonores pour les riverains aux abords du périmètre de la ZAC. Cette affirmation apparaît peu plausible pour beaucoup : ils affirment qu'il s'agit d'une projection issue de simulations qui ne peut devenir crédible qu'à l'issue de mesures réelles in situ.

Aucune mesure concrète n'est envisagée : pas de dispositif anti bruit.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Le quartier Daudet est essentiellement affecté par les nuisances sonores issues de la voie ferrée (principalement, d'après les riverains rencontrés) et de la rocade Sud.

La notice explicative de la DUP présente sur 4 pages, à partir de mesures réalisées en mars 2013, les résultats de simulation réalisées par le bureau d'études SETIS de l'état initial et de l'état aménagé sous la forme d'une carte isophone à 4 m de hauteur (1er étage d'un immeuble), de jour et de nuit.

Dans leur mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations écrites et orales, les maîtres d'ouvrage ont précisé les conditions techniques de la réalisation de l'étude : mesures, méthodes de calcul, validation du modèle.

Les résultats de simulation montrent que de par l'implantation des bâtiments, les procédés de construction et la mise en œuvre de mesures intégrées au projet, la situation après l'aménagement de la ZAC n'est pas dégradée au droit des habitations existantes exposées. Elle est même améliorée pour les riverains localisés aux abords du périmètre ZAC, de jour comme de nuit.

En l'absence d'étude contradictoire, je considère que ces résultats font foi. Des relevés de niveau acoustique devront être réalisés après la construction de l'écoquartier. Selon les résultats, il pourrait s'avérer opportun de demander aux services de l'Etat, gestionnaires de la rocade, de réaliser la protection ad hoc, à l'image de ce qui a été fait précédemment, plus au Sud sur la même rocade.

Dans son avis du 2 juin 2015, l'ARS a pris acte que des dispositions ont été prises dans le plan de composition de la ZAC afin de réduire les nuisances sonores :

- éloignement des habitations des infrastructures qui bordent le site au Sud-Est,
- les espaces de jeux, les jardins familiaux, situés au ras du sol, bénéficient de la protection du talus de la voie ferrée.

Et que ces dispositions permettent que le bilan de l'opération en termes d'exposition des personnes aux nuisances sonores apparaît positif.

J'ajoute que les parkings silos, situés en tampon entre les infrastructures bruyantes et les zones d'habitation, rajoutent un élément de protection supplémentaire aux nuisances sonores.

b- Qualité de l'air

Certains contributeurs font référence à la piètre qualité de l'air en bordure de la rocade Sud. Ils font référence au bilan 2007-2012 du Plan Air Energie Climat qui rappelle que les seuils réglementaires pour la qualité de l'air sont dépassés de manière récurrente dans l'agglomération grenobloise. Et que deux polluants sont particulièrement préoccupants, les particules en suspension (PM₁₀) et le dioxyde d'azote (NO₂). Les seuils réglementaires pour ces polluants sont en particulier régulièrement dépassés en bordure des grands axes routiers, dont la rocade Sud.

La encore, aucune mesure concrète n'est envisagée.

Commentaires du Commissaire enquêteur

On rappellera ici que les «Orientations du SRCAE» indiquent : «Les territoires situés en zones sensibles pour la qualité de l'air prêteront en outre une attention particulière à l'impact de leurs mesures et politiques sur la qualité de l'air : dans ces zones, les actions du PCET devront éviter la détérioration de la qualité de l'air, voire viser à son amélioration, chaque fois que possible».

Par ailleurs, le territoire de la commune de Saint Martin d'Hères est situé dans le périmètre d'application du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de la région grenobloise, approuvé par arrêté préfectoral du 25 février 2014. 22 actions sont engagées par ce PPA dont certaines concernent plus particulièrement les collectivités.

La mesure n° 19 en particulier, incite la commune à prendre en compte la qualité de l'air dans son prochain projet de PLU.

Les prescriptions et incitations du PPA sont consultables sur le site internet : <http://www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/ppa-de-grenoble-a3181.html>

Dans leur mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations écrites et orales, les maîtres d'ouvrage rappellent les objectifs du PPA et indiquent, cartes de Air Rhône Alpes à l'appui, que sur le secteur Daudet :

- la moyenne annuelle des émissions de particules fines (PM10) reste en deçà de la valeur limite de $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, de l'ordre de $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$,
- la moyenne annuelle des émissions de dioxyde d'azote (NOx) reste en deçà de la valeur limite de $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, de l'ordre de $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Elles rappellent aussi les mesures prises à l'échelle du projet en matière de déplacements et de sobriété énergétique (raccordement de l'écoquartier au réseau de chauffage urbain).

Par ailleurs, j'ajoute et je note positivement que la ville et son aménageur ont décidé de s'investir dans une démarche d'organisation de chantier respectueuse de l'environnement, au travers d'une charte «Chantier Propre» (mesure n° 4 du PPA).

c- Ondes électromagnétiques

Des antennes de télécommunication ont été érigées le long des jardins relocalisés, coté rocade. Certains contributeurs demandent que soit réalisée une mesure préliminaire précise du rayonnement par ondes électromagnétiques induit pour vérifier sa conformité aux normes sanitaires en vigueur.

Commentaires du Commissaire enquêteur

L'existence de ces antennes n'est pas mentionnée dans le dossier de DUP. Elle pourrait l'être dans le descriptif des SUP, § 6.8 de la notice explicative.

Dans leur mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations écrites et orales, les maîtres d'ouvrage rappellent que la recommandation européenne indique, pour l'exposition du public sur l'ensemble du corps, une valeur de champ électrique de 41 V/m à 900 MHz. Pour respecter cette norme (décret n°2002-775 du 3 mai 2002), une distance de sécurité de 1,5 m est définie autour de l'antenne.

Cette norme est respectée pour le projet Daudet puisque les premières constructions sont distantes d'environ 50 m.

d- Ligne électrique enterrée 63KV

Le document «caractéristiques techniques des ouvrages les plus importants», mentionne en page 6 l'existence d'un «câble électrique RTE de 63 kV» en bordure Est du projet.

La présence et les contraintes éventuelles liées à l'existence de cet ouvrage ont-elles bien été intégrées ?

Commentaires du Commissaire enquêteur

Cette ligne électrique enterrée n'apparaît nulle part ailleurs que mentionné par les contributeurs dans le dossier. Si elle fait bien l'objet d'une SUP annexée au POS (information donnée par les services de la mairie), elle mériterait d'être rappelée dans le descriptif des SUP, § 6.8 de la notice explicative du dossier de DUP.

Dans leur mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations écrites et orales, les maîtres d'ouvrage précisent que cette ligne relie les postes électriques de Meylan à Eybens en longeant la voie ferrée au sud, à proximité d'une partie des jardins familiaux, puis traverse le site le long de la rue Daudet, puis s'éloigne par Joliot Curie.

Ils indiquent encore que lors des travaux de terrassement et de fouilles les entreprises devront respecter des mesures de sécurité transmises par RTE. Ces prescriptions de sécurité sont indiquées dans le CCTP commun du dossier de consultation des entreprises pour les travaux d'aménagement d'infrastructure devant démarrer au printemps 2016.

e- Canalisation d'hydrocarbures SPMR

La totalité de la ZAC est située dans le faisceau des 250 m de la zone de dangers significatifs de la canalisation d'hydrocarbures SPMR. Une surface importante est encore en zone de dangers graves sans mise en place d'une protection sur le tracé de la canalisation (source : site internet de la Ville de Saint Martin d'Hères).

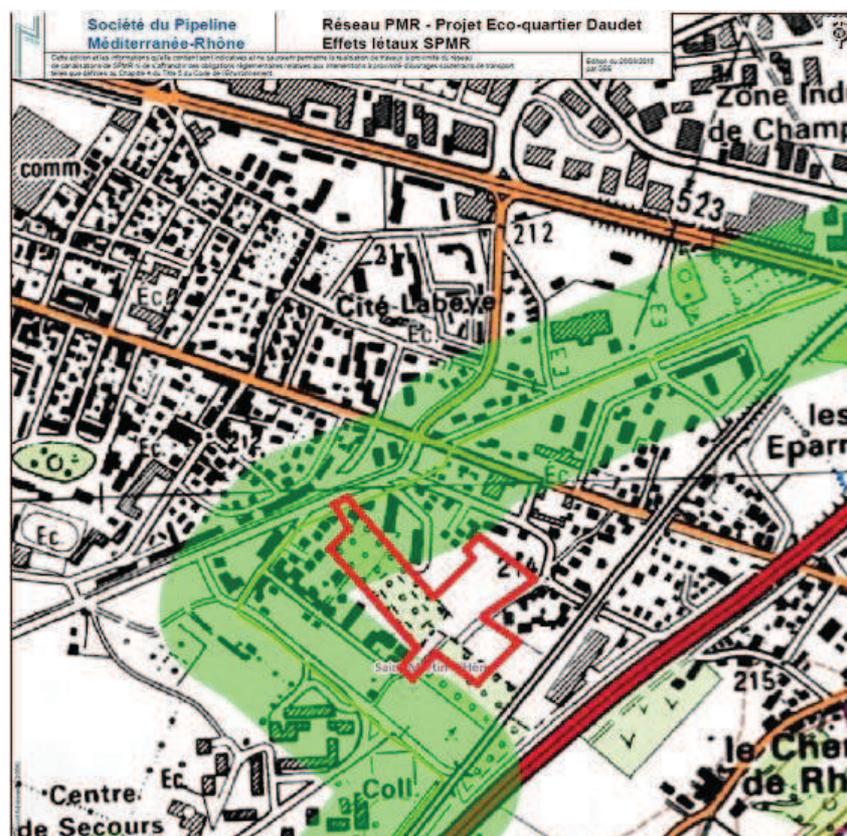
Il serait nécessaire de préciser les mesures de protection mises en place pour les populations concernées par cette installation répertoriée à risques majeurs.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Sur ce sujet, on se référera aussi à l'avis de la société SPMR du 26 aout 2015, en réponse à sa consultation par le Préfet sur la compatibilité entre le projet d'écoquartier Daudet et la présence de sa canalisation de transport d'hydrocarbures sous pression.

On rappelle ici que l'exploitant a attiré l'attention sur les contraintes qu'imposent la présence de la canalisation, et en particulier sur le fait que s'il était amené à faire des transformations sur la canalisation, des impacts significatifs pourraient être possibles sur l'accès à l'écoquartier par l'entrée sur l'avenue Carmagnole Liberté.

Concernant le tracé de la zone d'effets létaux de la canalisation (document SPMR), j'ai reporté ci dessous le contour approximatif des futurs îlots d'habitation de la ZAC Daudet.



On remarquera que l'îlot A1 est entièrement inclus dans cette zone, que l'îlot A2 y est très partiellement inclus dans sa partie Nord-Est, ainsi qu'une très petite partie Sud-Ouest de l'îlot A4.

On remarquera que la bande d'effets létaux indiquée est d'environ 250 m de large (125 m de part et d'autre), non compatible donc avec le tableau de la fiche canalisation, qui indique que distance en mètres à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation de 250 m pour les dangers significatifs, de 200 m pour les dangers graves, et de 165 m pour les dangers très grave (létaux).

Cependant, selon la DREAL contactée par mes soins, une nouvelle étude de dangers a été établie par SPMR (suite à l'arrêté ministériel du 5 mars 2014), et transmise au service prévention des risques de la DREAL en septembre 2015. Bien que l'arrêté préfectoral instaurant les nouvelles servitudes d'utilité publique n'ait pas encore été pris par le préfet de l'Isère, il convient d'ores et déjà de prendre en compte les informations sur les distances de dangers indiquées par SPMR.

Concernant les établissements recevant du public (ERP), la SPMR indique qu'il convient de limiter leur capacité d'accueil à **99 personnes** en faisant référence à l'article R555-30 du Code de l'environnement, pour rester dans le cadre où elle n'aurait pas à se prononcer. Ce à quoi la commune et son concessionnaire se sont engagés.

Or, cet article subordonne « dans les zones d'effets létaux en cas de phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R. 555-39, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir **plus de 100 personnes** ou à un immeuble de grande hauteur à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R. 555-31 ».

Il convient donc de corriger ce point page 51 de la notice explicative.

L'îlot A1 et les parties des îlots A2 et A4 concernés ne supportent pas d'immeubles de grande hauteur au sens des articles R.122-2 et R.111-1-1 du Code de la construction et de l'habitation (50 m ou 28 m), le règlement des zone UKa et UKb limitant la hauteur des bâtiments respectivement à 13 m et 22 m.

Une transparence est due aux citoyens en matière de nuisances auxquels ils sont exposés. La encore, la commune pourrait se montrer exemplaire en publiant sur son site internet par exemple, les informations concernant les distances de danger et un n° de téléphone accessible 24/24 permettant de signaler rapidement toute anomalie.

En termes d'information du public, le tracé des canalisations de transport de matières dangereuses enterrées est normalement matérialisé en surface par des balises ou des bornes comportant le nom du transporteur et ce n° de téléphone accessible 24/24 permettant de signaler rapidement toute anomalie. Sur les parties de canalisation que j'ai croisées lors de mes visites sur le terrain, j'ai pu voir certaines de ces balises, de couleur jaune.

Dans leur mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations écrites et orales, les maîtres d'ouvrage apporte l'information complémentaire suivante : en accord avec la SPMR, la commune de Saint Martin d'Hères prévoit la réalisation d'une dalle béton au dessus des canalisations, réduisant ainsi les zones de danger de part et d'autre de la canalisation à 55 m pour les dangers significatifs, 45 m pour les dangers graves, 40 m pour les dangers très grave (létaux).

Ce type de dallage a déjà été réalisé dans les secteurs du lycée P. Neruda, du collège H. Wallon et de la ZAC Centre.

De même, une étude complémentaire est en cours pour la mise en place de mesures de protection supplémentaires sous le mail central, qui croise la canalisation de la SPMR en se raccordant à l'avenue Carmagnole Liberté.

1.2.11- Insécurité, incivilités, dégradations

Synthèse des observations

Pour certains, faits divers et criminalité sont devenus des marqueurs de la ville. Ils regrettent que la commune refuse d'investir dans la vidéo-protection, alors que les impôts locaux, très élevés, le permettraient financièrement.

Des habitants du quartier Renaudie témoignent de l'insécurité, des dégradations et de l'incivisme qui y règne et s'inquiètent d'une évolution similaire possible du futur quartier Daudet.

Une contribution évoque des problèmes de saleté, vandalisme, de promiscuité et d'incivisme autour de la mosquée, surtout le vendredi.

Une dame âgée souligne au contraire qu'elle n'a jamais rencontré de problèmes d'insécurité dans le quartier.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Les questions d'insécurité n'entrent pas directement dans le champ de la présente enquête publique. Elles relèvent des pouvoirs de police du maire, qui est responsable de la sécurité sur son territoire.

Les témoignages qui m'ont été rapportés en la matière concernent plutôt d'autres quartiers (Renaudie, principalement) que l'environnement immédiat de la ZAC Daudet. Seuls, des «gymkhanas» réguliers m'ont été signalés.

En ce qui concerne la vidéo protection, j'ai remarqué que des caméras (opérationnelles ou non ?), étaient en place sur la ZAC centre, tout autour du parc Jo Blanchon.

Dans leur mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations écrites et orales, les maîtres d'ouvrage apportent quelques compléments d'information sur ce point, en particulier sur les moyens de prévention, de médiation, et de répression mis en œuvre.

La mairie ne souhaite pas installer de systèmes de vidéo surveillance, les délinquants s'adaptant au dispositif et les équipements étant régulièrement détériorés.

1.2.12- Eaux usées

Synthèse des observations

Le document «caractéristiques techniques des ouvrages les plus importants», mentionne en page 4 qu'il est prévu un déversement des eaux usées dans le collecteur unitaire de la rue Joliot Curie. Or, l'article UK 4 du règlement du POS modifié précise que «toute construction doit être pourvue d'un système de réseau séparatif, EU, EP de caractéristiques suffisantes».

Ce déversement des eaux usées dans le collecteur unitaire de la rue Joliot Curie est considéré comme une hérésie sur le plan sanitaire par certains contributeurs, d'autant plus s'agissant d'un écoquartier. Il existe des risques de débordements (déjà connus ?) sur Joliot Curie, dus à l'écoulement gravitaire actuel déficient.

Ces contributeurs demandent la refonte et la mise aux normes complète du réseau Joliot Curie simultanément à la réalisation de l'écoquartier.

Par ailleurs, des habitants du Pontet ont indiqués que leur réseau d'assainissement traverse leur copropriété en s'écoulant en direction de la rue Joliot Curie, et non en direction de l'avenue Carmagnole Liberté, en raison d'un problème de pente existant depuis la conception de ces immeubles.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Même si l'article UK 4 du règlement du POS modifié admet que :

«Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention)»,

Il n'en demeure pas moins que le rejet des eaux pluviales et des eaux usées d'un tiers d'une opération de 435 logements, candidate au label écoquartier, dans un réseau unitaire, semble relever d'une pratique d'une autre époque.

Dans leur mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations écrites et orales, les maîtres d'ouvrage signalent que les réseaux relèvent de la compétence de la Grenoble Alpes Métropole depuis le 1^{er} janvier 2015. Ainsi, concernant l'assainissement de la rue Joliot-Curie, la

Metro avait envisagé de faire des travaux d'amélioration si les collecteurs avaient été en mauvais état. Or, après passage caméra, il s'est avéré que l'état de la conduite permettait de surseoir à ces travaux.

Ces remarques sont en contradiction totale avec les témoignages des habitants riverains de la rue Joliot Curie (cf. § 1.2.13 suivant), qui évoquent des remontées fréquentes des effluents du réseau public dans les réseaux des habitations, notamment lors des fortes pluies.

Je considère que la refonte du réseau Joliot Curie en réseau séparatif est une priorité. Elle doit être programmée dans un délai compatible avec la remise des clés des premiers logements de l'écoquartier Daudet. Je comprend parfaitement que la Métro ait à faire face au renouvellement de nombreux réseaux unitaires sur toute la Métropole, mais je doute qu'elle ait beaucoup d'opérations nouvelles du niveau d'importance quantitative et qualitative de niveau de priorité supérieur à l'écoquartier Daudet.

Par ailleurs, la question du raccordement du réseau d'assainissement des immeubles du Pontet vers le réseau de l'îlot devra être étudiée, en concertation avec le gérant et le conseil syndical de la copropriété.

1.2.13- Eaux pluviales

Synthèse des observations

Même s'ils ne remettent pas en cause la conformité des solutions présentées avec le règlement du Service Public d'Assainissement de la Métropole pour réguler un débit de fuite à 5 l/s/ha, soit un rejet global de 25 l/s pour une pluie trentennale, des contributeurs émettent des doutes sur l'efficacité de ces solutions.

Il est en effet à noter que :

- les champs de maïs existants sont régulièrement inondés, ce qui dénote un sol ayant une aptitude à la percolation très réduite, avec une nappe phréatique presque superficielle,
- le rejet autorisé de 5 l/s/ha équivaut à 18 mm de chute d'eau à l'heure, niveau fréquemment dépassé par fortes pluies,
- le potentiel de rétention en eau des toitures végétalisées reste très faible, sauf techniques lourdes.

Ils s'inquiètent que le surplus d'eaux pluviales vienne alors souvent noyer les revêtements et dépasser les possibilités d'évacuation des surfaces absorbantes déjà saturées.

Et en ce qui concerne la rue Joliot Curie, il existe un risque de saturation du réseau unitaire par les eaux pluviales, qui pourra se traduire, comme c'est déjà arrivé avant l'existence de l'écoquartier, par une remontée des eaux usées et pluviales vers le réseau intérieur des habitations.

Au vu de ces éléments, ils préconisent qu'une étude préliminaire plus fine des solutions à mettre en œuvre pour la gestion des eaux pluviales soit réalisée, et ce avant tout début de travaux.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Cette question est corrélée à précédente en ce qui concerne le risque de saturation du réseau unitaire par les eaux pluviales sur la rue Joliot Curie : cf. § 1.2.12 précédent.

En réponse à l'observation n° 43 qui lui avait été faite directement, la SPL Isère Aménagement a produit une note détaillée sur la gestion des eaux pluviales, adressée à Monsieur FONG et au Commissaire enquêteur : cf. chapitre IV, § 4.

On rappellera aussi ici que dans la phase de consultation préalable, l'ARS avait indiqué dans son avis du 2 juin 2015 :

- 1- qu'il serait nécessaire d'exposer les dispositions que préconise la Métro en matière de dépollution des eaux de ruissellement,
- 2- qu'une description plus détaillée était attendue des moyens de collecte, de stockage, et d'acheminement des eaux de pluie qui seront mis en œuvre ainsi que des volumes projetés,

3- qu'il lui semblait surprenant qu'il n'ait pas été envisagé de collecter partiellement les eaux de pluie pour les acheminer et les stocker vers la zone de maraîchage.

▪ Points 1 et 2

Concernant le point 2, toutes les solutions de rétention de l'eau pluviale mises en œuvre visent à stocker l'eau sur la ZAC et à temporiser l'écoulement vers le réseau public. Comme évoqué par les contributeurs, une pluie de 18 mm de chute d'eau à l'heure n'a rien d'extraordinaire, et peut effectivement se maintenir pendant plusieurs heures. Le débit de fuite de 25 l/s pourrait donc être atteint, après que les capacités d'absorption aient été dépassées, dans un temps qui dépend des capacités de stockage de l'eau pluviale sur la ZAC.

Dans leur mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations écrites et orales, les maîtres d'ouvrage font apparaître de manière plus fine ces capacités d'absorption et de stockage de l'eau pluviale dans l'espace public de la ZAC :

- *Rétention au moyen d'une noue paysagère de 5 m de largeur sur le linéaire de 245 m du mail central permettant d'organiser la collecte des eaux de ruissellement de surface. Le cheminement à moindre dommage s'organisera au niveau de l'espace végétal traité en creux le long de la noue.*
- *Rétention au moyen d'un ouvrage collecteur cadre sous le mail central et d'une partie de la rue Daudet. Le long de cet axe principal, le cheminement à moindre dommage se fera sur la voirie, traitée en creux par rapport aux trottoirs et seuils des bâtiments.*
- *Pour les venelles internes, un caniveau en limite voirie-stationnement sera aménagé pour acheminer les eaux de ruissellement aux exutoires.*
- *Enfin, rétention au moyen de trois bassins enterrés (structures alvéolaires) positionnés en amont des raccordements sur les collecteurs Métro, soit :*
 - *Exutoire Massenet : caisson de 115 m³,*
 - *Exutoire Joliot Curie : caisson de 56 m³,*
 - *Exutoire Carmagnole Liberté : caisson de 40 m³.*

En ce qui concerne les espaces privés, les îlots privés devront disposer de techniques et d'ouvrages permettant la rétention des ruissellements. Il sera autorisé un débit de fuite vers le réseau public de la ZAC de 1.5 l/s en moyenne pour chaque îlot.

Les maîtres d'ouvrage indiquent encore que la pluie prise en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie trentennale. Un bureau d'étude a été mandaté par l'aménageur pour établir une note de calcul sur les débits de fuite associés à un tel événement et sur les volumes de rétention nécessaires.

▪ Point 3

Sur ce point la remarque de l'ARS est complétée par la notice explicative DUP qui précise, page 37, que les eaux pluviales «seront récupérées dès que possible et stockées par des ouvrages de récupération et de stockage des eaux pluviales en toiture et cœur d'îlot pour ensuite être réutilisées à travers des usages extérieurs (arrosage des espaces verts de l'îlot ou nettoyage des locaux communs) ou intérieurs non alimentaires (toilettes, lave-linge)».

Dans leur mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations écrites et orales, les maîtres d'ouvrage justifient le peu d'intérêt de cette mesure :

- *D'autres dispositifs sont en place pour les jardins : récupération des eaux de toitures des cabanons (cuve de stockage de 1000 l par parcelle), forages mutualisés.*
- *Les jardins, en déclivité, serviront de zone de parcours à moindre dommage pour les eaux pluviales en cas de dépassement des capacités de rétention des ouvrages décrits précédemment.*

- *Le stockage des eaux pluviales est prévu en vue d'une restitution à débit régulé différé. Le stockage des eaux pluviales en vue d'une utilisation ultérieure générerait des coûts d'ouvrages et d'équipements trop importants ainsi que des coûts d'entretien et de maintenance ultérieurs.*

Ils confirment par contre que le principe de tendre vers la récupération et le stockage de l'eau pluviale, puis sa réutilisation pour des usages extérieurs ou intérieurs non alimentaires est toujours d'actualité, mais qu'il repose principalement sur l'implication des futurs opérateurs et habitants du quartier. Ces prescriptions figurent dans le CPAUPE et dans le TEDD.

Conclusions

Il est à corriger ici que, pour être conforme à la réglementation de la métro, il ne faut pas réguler «le débit de fuite de chaque antenne à hauteur de 5 l/s/ha» comme indiqué page 37 de la notice explicative, mais à 5 l/s/ha pour toute la ZAC, donc pour les 3 antennes.

Comme demandé par l'ARS, les précisions apportées par les maîtres d'ouvrages concernant les points 1 et 2 devront être intégrées au dossier de demande de DUP. La note de calcul citée par les maîtres d'ouvrage sur les débits de fuite associés à une pluie trentennale et sur les volumes de rétention nécessaires devra y être intégrée.

La prescription faite aux opérateurs, concernant la récupération et le stockage des eaux pluviales et de leur réutilisation pour des usages extérieurs ou intérieurs non alimentaires, a complètement son sens s'agissant d'un écoquartier. Il est donc primordial qu'elle fasse l'objet d'une attention particulière lors de l'instruction des permis de construire.

1.2.14- Risques d'inondation

Ce point n'a pas été abordé par les contributeurs. Il mérite cependant quelques commentaires.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Le projet se situe dans la zone Bi₃ du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles pour le risque Inondation (PPRI) dont le plan de zonage et le règlement figurent en annexe de l'arrêté préfectoral n°2007-06598 du 30 juillet 2007.

La zone Bi₃ (zone bleue) se situe hors aléa d'inondation, mais elle correspond à la crue historique de l'Isère. Sur le document graphique de zonage réglementaire du PPR Inondation Isère amont correspondant, l'emprise du projet Daudet est à l'extérieur du périmètre de la crue historique, mais il reste concerné par le risque de remontée de nappe ou de refoulement par les réseaux.

Par souci de transparence, la commune pourrait se montrer exemplaire en joignant au dossier de DUP, § 6.8- Les SUP, le document graphique de zonage réglementaire et le règlement du PPR Inondation Isère amont ainsi que les prescriptions associées à la zone Bi₃.

1.2.15- Bilan financier

Synthèse des observations

Le seul document comptable proposé (pièce n°6 appréciation sommaire des dépenses) est très sommaire : 4 postes, un bilan de dépenses à hauteur de 11 543 439 €, sans aucune précision quand à leur imputation ni ventilation. Des contributeurs se demandent qui paye et qui reçoit quoi (Ville, SPL Isère Aménagement, promoteurs...)?

L'équilibre financier repose sur le nombre de logements car les coûts des espaces de nature publique sont imputés au projet, alors qu'ils devraient être mutualisés entre les habitants de Saint Martin d'Hères, imputés au déficit de la ZAC et honorés par la collectivité.

Un contributeur propose de produire plus facilement des logements à des prix accessibles par l'usage de baux emphytéotiques sur 60 ans pour les terrains, avec retour au patrimoine de la commune après cette période.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Dans leur mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations écrites et orales, les maîtres d'ouvrage ont rappelé que le projet étant sous la forme juridique d'une ZAC en concession d'aménagement, le conseil municipal doit approuver chaque année le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) produit par le concessionnaire, la SPL Isère Aménagement.

Le CRAC, ainsi que la délibération qui l'accompagne, sont publics et peuvent être délivrés à toute personne le demandant.

Les services municipaux m'ont présenté un bilan financier prévisionnel actualisé de la ZAC au 31 décembre 2014, couvrant les années 2013 à 2022. Ce bilan est équilibré grâce à une participation d'équilibre de la ville sur cette durée d'un montant de 1 064 383 €.

Plus globalement, outre l'investissement des services de la ville, la commune de Saint Martin d'Hères participe en agissant sur 2 leviers à l'équilibre financier de la ZAC : par sa participation d'équilibre, et par une cession de terrain à prix inférieur à leur prix d'achat à la SPL Isère Aménagement. Les terrains de la ZAC, propriété de la commune à l'issue de la procédure, seront revendus via l'aménageur aux différents opérateurs sous forme de lots. Il s'agira alors de trouver le juste prix de vente afin de permettre l'équilibre du bilan général de la ZAC.

Pour l'exemple, les parcelles suivantes ont été vendues récemment à la SPL Isère Aménagement par la commune de Saint Martin d'Hères, vente autorisée par délibération du conseil municipal du 21 octobre 2015 :

- AN 7 pour 6440 m²
- AN 355p. pour 1484 m²
- AN 357p. pour 2433 m²
- AW 44 pour 11310 m²
- AW 45 pour 12 m²
- AW 47p. pour 1652 m²
- AW 68p. pour 7844 m²
- AW 278p pour 64 m²
- partie du chemin communal des Onzées déclassé pour 392 m².

Soit une surface totale au sol de 31 631 m². La cession est intervenue au prix de 33 €/m² HT soit au prix de un million quarante trois mille huit cent vingt trois euros (1 043 823 € HT). Elle a donné lieu au paiement d'une taxe sur la valeur ajoutée immobilière d'un montant de 149 874 € à prélever sur le prix HT.

En régime établi, des recettes fiscales seront apportées au budget de fonctionnement par l'opération. Les services de la commune estiment ces recettes fiscales (taxe foncière, taxe d'habitation) à environ 290 000 €/ an, pour les logements et les locaux commerciaux.

De plus, la construction de nouveaux logements aura un impact positif sur le montant de la dotation globale de fonctionnement, corrélée au nombre d'habitants.

Cependant, en regard de ces recettes nouvelles, le projet générera des dépenses de fonctionnement : entretien des espaces publics, des espaces verts dont la bande des jardins familiaux.

1.2.16- Prix de l'immobilier

Synthèse des observations

Le projet Daudet prévoit 10% de logements sociaux en accession à la propriété, ce qui ne correspond pas à la demande car les acheteurs ont des revenus trop modestes.

Les logements Daudet en accession non aidée ne se vendront pas, car trop chers par rapport à l'image de la ville.

Par ailleurs, la hauteur des nouvelles construction va dévaloriser l'immobilier présent dans ce quartier.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Ce thème s'écarte de l'objet central des enquêtes publiques.

Dans leur mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations écrites et orales, les maîtres d'ouvrage ont toutefois apporté des éléments complémentaires, illustrant et justifiant la politique de la ville en la matière, dont j'invite les habitants à prendre connaissance.

En ce qui concerne la dévalorisation potentielle de l'immobilier existant du quartier, il me semble difficile de faire une prévision en la matière. L'hypothèse inverse pourrait tout aussi bien être développée, les pavillons riverains pouvant parfaitement correspondre à un segment de clientèle désireux de profiter des avantages d'une zone urbaine tout en bénéficiant de la qualité de vie d'un habitat individuel.

1.2.17- Concertation

Synthèse des observations

Toutes les contributions considèrent que la concertation a été importante et de qualité. Mais les résultats en sont perçus comme n'étant pas du tout à la hauteur des espérances : le projet a très peu évolué entre celui qui a servi de base à la concertation et celui qui a été soumis à l'enquête. Une formule résume la perception des participants aux différentes phases de la concertation : «nous avons été écoutés, mais pas entendus».

En particulier, la conception du programme n'a tenu aucun compte en matière de densité des remarques récurrentes des riverains et habitants «historiques» du secteur : le projet initial de 450 logements a été restreint à 435 , soit une diminution de 3.3 %, malgré une pétition du 3 décembre 2013 signée par près de 300 habitants et les propositions émises lors des divers ateliers et réunions publiques.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Selon mes observations, la concertation préalable s'est déroulée de manière exemplaire. J'en ai rappelé le déroulement au § 7, chapitre I, du présent rapport. Elle s'est déclinée suivant plusieurs modes de communication et d'échanges : réunions publiques, réunions d'information, ateliers participatifs, articles et plaquette d'information dans le journal communal mensuel, information sur le site internet de la ville, mise en place d'un registre destiné à recueillir les observations du public déposé en mairie, exposition, maquette. Des rencontres ont été aussi organisées avec les propriétaires riverains et les 4 grandes copropriétés voisines.

A l'issue de la phase de concertation, au cours de sa réunion du 27 juin 2013, le conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation préalable relative à la ZAC Daudet.

Le bilan de la concertation annexé à cette délibération constate notamment «que les questions et propositions concernant le projet Daudet ont principalement porté sur la qualité de vie des riverains actuels et des futurs habitants et utilisateurs du secteur sans remettre en cause sa nature et les orientations présentées».

Dans leur mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations écrites et orales, les maîtres d'ouvrage démontrent que le projet a significativement évolué dans le sens des attentes, tout en préservant sa cohérence globale, grâce à la concertation :

- *Evolutions de la composition :*
 - *suppression d'une voie de desserte secondaire limitrophe avec les maisons et les copropriétés situées sur la rue Auguste Blanqui,*
 - *diversification des formes urbaines et des hauteurs afin d'assurer une transition avec les composantes des quartiers environnants,*
 - *éloignement des constructions de la voie ferrée par l'aménagement de jardins et construction de parkings en superstructure jouant le rôle d'écran,*
 - *conception des îlots permettant d'assurer des percées visuelles et englobant les parkings.*

- *Travail d'optimisation du traitement des franges et des hauteurs et typologies de bâtis qui a été conduit pour assurer une transition douce entre les différentes composantes du futur quartier. Il a permis d'aboutir à des vis-à-vis acceptables, et à une continuité de gabarit entre les constructions riveraines et celles de la ZAC.*
- *Choix de privilégier les hauts volumes autour de la jonction entre la rue A. Daudet et le mail central ainsi que le long du mail central, et de reporter sur la périphérie l'habitat intermédiaire à R+2, et l'habitat collectif limité à R+4.*

Ces modifications ont conduit à revoir la capacité globale de l'opération, de 450 à 435 logements.

De plus, il a été proposé de reporter l'aménagement des espaces publics après l'installation des premiers habitants afin qu'ils puissent exprimer leurs souhaits après s'être approprié les lieux.

1.2.18- Aménagements concernant des riverains

▪ Copropriété du Pontet.

Un bornage contradictoire est souhaité par le conseil syndical, représenté par Monsieur BARBE, le long du mail central de la ZAC.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Un bornage contradictoire s'impose avec la copropriété du Pontet, de même qu'avec toutes les propriétés ou copropriétés riveraines.

▪ Madame FOÏS, 5 Rue Pierre Courtade.

Elle se dit propriétaire d'une partie de la parcelle AW78 indiquée comme appartenant à Monsieur COMBE sur le parcellaire.

Elle rappelle l'engagement de la mairie concernant l'aménagement futur de l'îlot A1 : pas d'immeuble d'habitation chevauchant les garages, en partie Ouest de l'îlot.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Il semble qu'il y ait un problème de définition des limites entre les parcelles AW78, 79 et 86. Un bornage contradictoire s'impose.

Dans leur mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations écrites et orales, les maîtres d'ouvrage confirment leur engagement.

▪ Monsieur Guy EDOUARD, agissant au nom de sa mère Madame Raymonde EDOUARD, 21 avenue Carmagnole Liberté (parcelles n° AW 39 et 40).

Il souhaite que soit étudiée la possibilité d'un accès par la limite Est de sa propriété, limitrophe avec la propriété COMBE actuelle et avec la future ZAC.

Il est très ouvert à la négociation.

Commentaires du Commissaire enquêteur

La demande de Monsieur EDOUARD va dans le sens de la densification de l'urbanisation par l'utilisation des dents creuses. A ce titre, elle est cohérente avec les objectifs de la collectivité, même si à court terme, elle semble être plutôt de l'intérêt du particulier.

De plus, cette demande, si elle était satisfaite, permettrait de supprimer un des 3 accès direct restant dans ce secteur sur l'avenue Carmagnole Liberté. Si la solution retenue permettait d'apporter simultanément une réponse de même nature à la parcelle n° AW 41, le seul accès restant sur l'avenue Carmagnole Liberté serait celui du mail central de la ZAC Daudet. On diminuerait ainsi de façon significative le caractère potentiellement accidentogène de cette partie de l'avenue Carmagnole Liberté.

Il y a donc ici très clairement convergence entre l'intérêt public et l'intérêt privé.

Dans leur mémoire en réponse au procès verbal des observations écrites et orales, les maîtres d'ouvrage s'engagent à étudier cette demande.

1.3 - Soutiens apportés au projet

La lettre pétition, observation n° 42 au paragraphe 2 du chapitre IV, résume tous les arguments avancés en soutien au projet. Elle exprime l'attachement des signataires à ce projet d'intérêt général, l'attente de nouveaux logements, et développe des arguments en ce sens :

- développement maîtrisé de la ville,
- prolongement d' un aménagement qualitatif de la cité,
- conformité aux orientations de réduction de l'étalement urbain du SCoT,
- réponse aux besoins en logements : offre diversifiée, mixité sociale,
- logique de développement durable par la démarche de labellisation nationale écoquartier,
- concertation à toutes les échelles du territoire et sous formes multiples
- création d'emplois, directs et indirects,
- conformité aux orientations du SCoT, de la métropole, de la ville de Saint Martin d'Hères, et dans la ligne des lois majeures du développement et de l'aménagement : SRU, Grenelle, ALUR.

2- Mise en compatibilité du POS

Il n'y a eu aucune observation du public relative à la mise en compatibilité du POS. Ce sujet n'a jamais été l'objet ni de discussions ni d'opposition au cours des permanences.

2.1- Réunion d'examen conjoint

Au cours de la réunion d'examen conjoint du projet de mise en compatibilité du POS du 18 mai 2015, il a été souligné les points suivants :

1- Pour les représentants de la DDT et de l'EP SCoT, il serait préférable d'inscrire au document graphique des servitudes dites de «réalisation de programme de logements» au titre de l'article L.123-2 b) du Code de l'urbanisme (une servitude par îlot par exemple).

2- Par ailleurs, s'agissant d'une mise en compatibilité d'un POS et non d'un PLU, il n'est pas possible d'imposer un nombre maximum de places de stationnement pour les bureaux comme indiqué dans le règlement : cette règle doit donc être supprimée.

3- Enfin, le mail central pourrait aussi faire l'objet d'une servitude dite de «prélocalisation d'espaces verts» au titre de l'article L.123-2 c du Code de l'urbanisme.

Dans leur mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations écrites et orales, les maîtres d'ouvrage ont indiqué que la mise en œuvre du point 1, après avoir été étudiée par la ville, n'était pas nécessaire, au vu de contexte du projet Daudet :

- la commune respecte déjà le seuil des 25% de logements locatifs,
- le projet d'écoquartier Daudet s'inscrit complètement dans les objectifs du PLH 2010-2016 de l'agglomération,
- le programme de la ZAC mentionne clairement l'objectif de réaliser 35% de logements locatifs sociaux,
- cette servitude risque d'ôter de la souplesse à la répartition des logements par type (accession privée, accession sociale, locatif social) dans les 9 îlots, et de complexifier le montage opérationnel de la ZAC.

De même pour la mise en œuvre du point 3, pour laquelle la définition du mail central est suffisamment précise et le projet suffisamment avancé pour que les engagements de la SPL Isère Aménagement soient tenus en terme de réalisation d'espace vert sur le mail central.

La ville a pris acte du point 2 et l'article UK12 du règlement a été modifié en ce sens.

L'ensemble de ces réponses détaillées ont été transmises à la DDT.

2.2- Observations du Commissaire enquêteur

2.2.1- Canalisation SPMR

La notice explicative DUP (page 51) fait état du fait que «la Ville et Isère Aménagement ont bien noté que l'arrêté du 04 août 2006 a été abrogé et remplacé par l'arrêté ministériel du 05 mars 2014. Cette disposition sera mise à jour dans le règlement modifié du dossier de mise en compatibilité du POS».

Cette affirmation est reprise dans le mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations écrites et orales des maîtres d'ouvrage (page 6).

Or, le règlement modifié du dossier de mise en compatibilité du POS, § IV - Obligations pour les secteurs situés en zone de risques, page 163, énonce :

«Conformément à l'arrêté interministériel du 4 août 2006, la zone est également concernée par le passage de la canalisation de transport d'hydrocarbures raffinés».

Il convient de modifier cette partie du règlement :

«Conformément à l'arrêté interministériel du **05 mars 2014**, la zone est également concernée par le passage de la canalisation de transport d'hydrocarbures raffinés».

2.2.2- Hauteur des bâtiments

La proposition que j'ai faite au § 1.2.2 du présent chapitre de limiter la hauteur des bâtiments à R+5 au centre de la ZAC a pour conséquence une modification du règlement de la zone UK. Si cette proposition est retenue, l'article UK 10, devra alors être modifié pour limiter les hauteurs maximales des bâtiments à :

- 13 mètres dans les zones UKa,
- 19 mètres dans les zones UKb (au lieu de 22 mètres).

2.2.3- Ligne d'implantation obligatoire

Sur le secteur concerné par le projet, une ligne d'implantation obligatoire des constructions en retrait de 15 mètres par rapport à la voie ferrée est inscrite au plan de zonage du POS actuel.

Il a été proposé de supprimer cette disposition qui n'a plus de raison d'être compte tenu de la création de l'écoquartier, des jardins familiaux le long de la voie ferrée et de la création d'un parking silo.

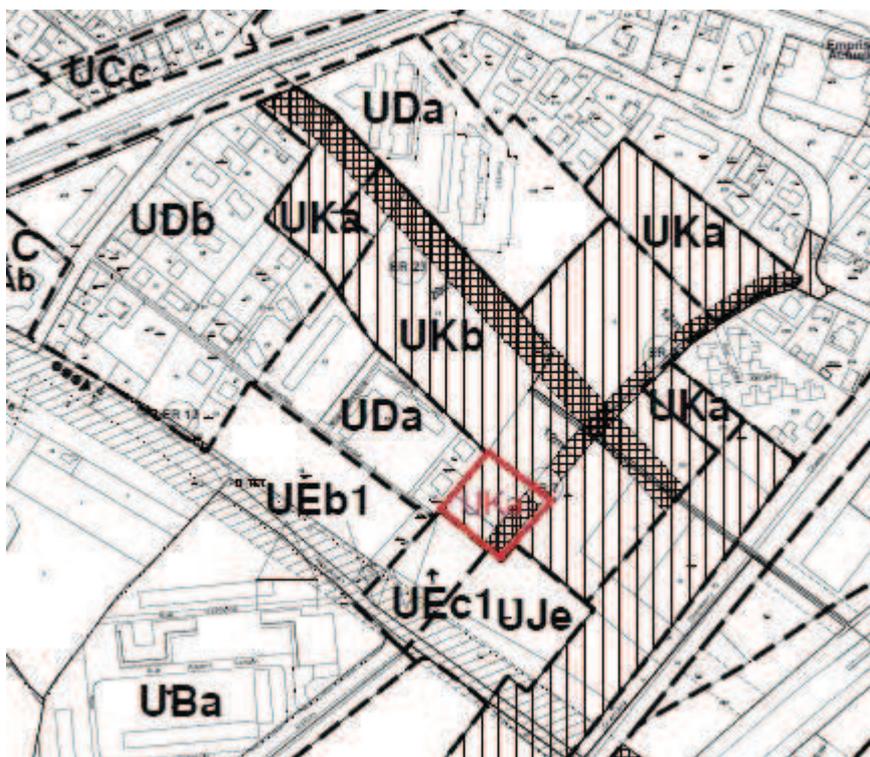
Cependant, cette disposition apparaît aussi à l'article 6 de la zone NA, spécifiquement pour le secteur NAj : «Les constructions édifiées en bordure de la rocade Sud doivent être implantées sur la ligne d'implantation indiquée sur le document graphique».

Si cette disposition n'est pas applicable sur d'autres zones NAj éventuelles, il n'est pas nécessaire de la maintenir dans le règlement.

2.2.4- Plan de zonage

La volonté affirmée par les maîtres d'ouvrage en particulier après la phase de concertation préalable, de protéger les habitations existantes en R+1 situées au Sud Ouest de la ZAC, d'une proximité de bâtiments de hauteurs supérieures à R+3, doit être traduite dans le POS.

Il s'agit ainsi de substituer au zonage UKb (H < 22 m) un zonage UKa (H < 13 m) sur ce secteur, comme cela a été fait pour les autres secteurs périphériques de la ZAC proches de l'habitat résidentiel, selon la proposition ci dessous :



2.2.5- Erreurs matérielles

1- En haut de la page 166 du règlement de la zone UK, concernant l'article UK6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies :

«1- Règles générales : Les constructions doivent respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté + 4m ($H \leq L + 4$) (figure 2)».

Il faut comprendre, et modifier en ce sens :

«2- Règles générales : Les constructions doivent respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté + 4m ($L \geq H + 4$) (figure 2)».

2- Page 170 du règlement de la zone UK, concernant l'article UK14 : Coefficient d'occupation du sol :

«Il n'est pas fixé de COS. Celui ci résulte de l'application des articles AU3 à AU13».

Il faut comprendre et modifier en ce sens :

«Il n'est pas fixé de COS. Celui ci résulte de l'application des articles **UK3 à UK13**».

3- Enquête parcellaire

3.1- Observations des propriétaires

Une seule contribution sur le registre d'enquête parcellaire, celle de Monsieur Michel COMBE, propriétaire en indivision des parcelles n° AW 42, 43, 78, et de la maison d'habitation sise sur la parcelle n° AW 43, disant agir en son nom et en celui de sa sœur Madame Françoise DORIEUX.

J'ai également pu échanger cordialement avec Monsieur COMBE et avec sa compagne lors de la remise de cette contribution. Je reprends ci après les termes de cet échange.

Monsieur COMBE semble très affecté par les démarches dont il a été l'objet dans l'objectif de céder ses biens pour la réalisation de l'opération Daudet. Il appartient à une vieille famille de rosiéristes martinérois et ces biens sont de très anciens bien familiaux. Ils ont pour lui une valeur affective autant que vénale.

1- Il considère avoir été mis devant le fait accompli, puis ne pas avoir été traité de façon très élégante depuis environ 4 ans, ni par la mairie, ni par la SPL Isère Aménagement, ni même par le fonctionnaire du service des Domaines venu faire l'estimation.

2- Il m'a fait part de son étonnement qu'une solution alternative à l'accès sur l'avenue Carmagnole Liberté passant par la destruction de sa maison n'ait pas été étudiée. Il existe une possibilité de passage au Nord de sa maison, entre celle ci et le bâtiment commercial bas situé sur la copropriété du Pontet, parcelle n° 733. Avec la possibilité de raser, si besoin est, une petite partie de ces bâtiments commerciaux et éventuellement de les réaménager, ces bâtiments n'étant pas aujourd'hui d'une valeur visuelle extraordinaire pour l'environnement local. Cette solution présenterait l'avantage d'un accès parfaitement perpendiculaire à l'avenue Carmagnole Liberté.

3- Concernant la valeur de ses biens, il estime que les propositions qui lui ont été faites à ce jour sont très nettement en deçà du prix du marché sur Saint Martin d'Hères. Il me montre des offres de promoteurs antérieures à la demande de DUP par la commune, d'un montant très supérieur à l'estimation des domaines.

Par ailleurs, il indique que la SPL Isère Aménagement lui a fait une proposition d'échange de terrain (près de la place de la République) pour reconstruire une maison, dont il affirme que la valeur est de 200 €/m².

Il considère cependant que l'estimation de la maison faite par les Domaines n'est pas très éloignée du prix du marché, à condition de considérer qu'elle occupe uniquement la parcelle n° AW 43. La négociation sur le terrain restant doit donc porter sur les parcelles n° AW 42 et AW 78, soit sur une surface de 5598 m² et non de 5000 m².

Enfin, il m'indique que la maison est actuellement occupée par des membres de sa famille, et qu'il est donc nécessaire de prendre en compte les revenus locatifs dans l'estimation du bien.

3.2- Mémoire en réponse des maîtres d'ouvrage

Dans leur mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations écrites et orales, les maîtres d'ouvrage ont précisé que le scénario alternatif évoqué par Monsieur COMBE concernant l'accès sur l'avenue Carmagnole Liberté a fait l'objet d'une étude, et justifié les raisons qui les ont poussés à l'écarter :

- 1- La variante proposée introduirait une rupture au sein de la composition générale ne permettant pas de rendre lisible le mail central paysager depuis l'avenue Carmagnole Liberté : rupture de continuité paysagère entre cette avenue et la bande des jardins familiaux, brouillage de la reconnaissance de l'entrée de l'écoquartier.*
- 2- L'inflexion du tracé de la voie lui fait perdre son évidence initiale et brouille la lecture des perspectives, notamment en direction de la colline du Murier et au delà vers Belledonne.*
- 3- Cet accès ne présente pas d'avantage foncier puisqu'il pèse aussi sur la copropriété riveraine et surtout les commerces présents sur le secteur.*

Ce scénario présente une grande complexité foncière. Il ne correspond pas au projet de la commune et est donc totalement insatisfaisant.

3.3- Observations du Commissaire enquêteur

1- propriété «Les jardins de Daudet»

L'opération d'acquisition amiable de la parcelle n° 6 section AN, pour une surface totale de 8 975 m², appartenant à la SARL «Les jardins de Daudet», ayant été réalisée en Novembre 2015, il n'y a plus d'obstacle à l'emprise du projet sur cette parcelle.

2- propriété COMBE

Même s'il existe un historique de négociation ancien (depuis 2007) avec Monsieur COMBE, je note cependant que l'apparition d'un emplacement réservé (ER 23) ne date que de la modification de POS proposée ici. Il n'apparaît aucune servitude de ce type sur les documents d'urbanisme antérieurs, que ce

soit sur le POS de 2009 ou sur le PLU annulé en 2014. Ce qui peut expliquer le sentiment de surprise et de déconsidération ressenti par Monsieur COMBE.

La solution alternative évoquée par Monsieur COMBE concernant l'accès sur l'avenue Carmagnole Liberté présente aussi quelques intérêts, outre celui de ne pas détruire sa maison, dont celui d'un accès routier parfaitement perpendiculaire à l'avenue Carmagnole Liberté permettant sans doute de mieux sécuriser cette intersection.

Cependant, l'argumentaire avancé par les maîtres d'ouvrage me paraît l'emporter, l'inflexion de la voirie d'accès ayant un rôle néfaste manifeste sur l'évidence de l'entrée de l'écoquartier et sur la perspective de cette entrée vers la chaîne de Belledonne.

Dans ces conditions, l'emprise des ouvrages projetés dans le cadre du projet d'écoquartier Daudet devra intégrer les parcelles n° 42, 43, 78 section AW, le Pontet, pour une surface totale de 6 008 m², appartenant en indivision à Madame Françoise DORIEUX et à Monsieur Michel COMBE. La parcelle n° AW 43 d'une surface de 410 m² supporte une maison d'habitation occupée en location, les parcelles n° AW 42 et AW 78 restant à urbaniser sur une surface de 5598 m².

Lors de ma rencontre avec Monsieur COMBE, il m'a semblé que des négociations amiables sont encore possibles avec lui. Remarquons ici que l'enquête parcellaire n'a pas permis d'entendre le point de vue de Madame Françoise DORIEUX, sa sœur.

Ces négociations amiables devront se conduire selon le principe de la réparation intégrale du préjudice direct, matériel et certain causé par la cession des biens, intégrant la situation de ceux ci en termes d'urbanisabilité et la valeur que pourraient en obtenir les propriétaires s'ils mettaient eux même en œuvre les conditions nécessaires à leur urbanisation.

Fait à Saint Bernard, le 11 février 2016
Alain CHEMARIN, Commissaire enquêteur



Une version électronique du présent rapport d'enquêtes publiques conjointes est fournie, intitulée «Rapport-EP-ZAC Daudet-SMH.pdf».

Annexes

Procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales, Mémoire en réponse des maîtres d'ouvrage

Enquêtes publiques conjointes : projet d'écoquartier, ZAC DAUDET

Commune de Saint Martin d'Hères (Isère)

Le mardi 12 janvier 2016, à 14 heures, se sont rencontrés en mairie de Saint Martin d'Hères, Madame Michelle VEYRET, 1^{er} maire-adjoint, Madame Sophie BONNET-GAMARD, pilote du projet, représentant la SPL Isère Aménagement, et Monsieur Alain CHEMARIN, Commissaire enquêteur.

Ont en outre assisté à de cette rencontre :

- Monsieur Rémy TRANCHANT, directeur général adjoint,
- Monsieur Gilles GOUSSAULT, responsable du service foncier d'Isère Aménagement,
- Madame Nicole LESCASSE, directrice des affaires juridiques et réglementaires,
- Madame Layla FEROTIN, responsable service aménagement et pilote du projet Daudet,
- Madame Amandine CANDY, responsable service urbanisme réglementaire et foncier.

Le Commissaire enquêteur a présenté la synthèse des observations écrites et orales, produites au cours des enquêtes publiques conjointes :

- préalable à la DUP pour l'écoquartier, ZAC Daudet,
- mise en compatibilité du POS,
- enquête parcellaire.

Cette synthèse a fait l'objet d'un procès verbal, signé par Madame Michelle VEYRET, 1^{er} maire-adjoint, par Madame Sophie BONNET-GAMARD, pilote du projet, et par le Commissaire enquêteur, conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement.

Le Commissaire enquêteur a posé 11 questions au fil de la discussion autour de la synthèse des observations.

L'échéance du délai réglementaire de 15 jours donné à la commune pour apporter des observations complémentaires, a été fixée au mercredi 27 janvier 2016.

A l'issue de ce délai réglementaire, un mémoire en réponse de la mairie de Saint Martin d'Hères et de la SPL Isère aménagement est parvenu au Commissaire enquêteur par courriel, et 4 exemplaires papier lui ont été remis en mairie de Saint Martin d'Hères.

Le rapport du Commissaire enquêteur et ses conclusions prennent en compte les éléments recueillis au cours de la réunion du 12 janvier 2016 et ceux apportés par le mémoire en réponse des maîtres d'ouvrage.

Le procès verbal de synthèse fait l'objet d'un document séparé du présent rapport. Une version électronique de ce fichier est fournie, intitulée «PV-EP-ZAC Daudet-SMH.pdf».

De même, le mémoire en réponse des maîtres d'ouvrage fait lui aussi l'objet d'un document séparé du présent rapport. Une version électronique de ce fichier est fournie, intitulée «Réponse Ville au PV de synthèse - 27 janvier 2016.pdf».

