

PLUI - MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1

PROJET D'AVIS COMMUN DES ASSOCIATIONS CLUQ ET CIVIPOLE (EX-LAHGGLO)

Le CLUQ regroupe depuis 1961 les 22 Unions de Quartier de Grenoble pour être force de proposition, informer et former, favoriser les échanges et la concertation, participer à l'élaboration et au suivi des projets

L'association CIVIPOLE regroupe depuis 1999 environ 30 associations d'habitants et de quartier de l'agglomération grenobloise pour impulser un dialogue entre les habitants et les acteurs des grands projets d'aménagement. .

Toutes deux Associations loi 1901, elles abordent des sujets très variés mais essentiellement centrés sur la démocratie locale, la participation, la qualité de vie en ville et les déplacements avec l'objectif que les besoins et attentes des habitants soient entendus et pris en compte dans les projets qui les concernent.

Une modification du PLUI de Grenoble-Alpes Métropole a été prescrite dans le but essentiel de rectifier des erreurs matérielles, de préciser certaines règles et certains points concernant le secteur Hoche-La Poste et le Cadran Solaire à La Tronche. Cependant certaines modifications modifient sensiblement les attendus du PLUI, et le CLUQ et Civipole souhaitent apporter leur vision de certaines de ces modifications.

En préalable, les deux associations notent avec satisfaction la qualité de la notice explicative qui permet de comprendre les raisons invoquées pour les changements.

Cependant, certaines des dispositions méritent remarques ou contestations.

Notice explicative - Page 22

L'article 4.1 « Implantation par rapport aux voies et emprises publiques » dans les règles communes est modifié comme suit : Les saillies formées par les éléments fixes des bâtiments tels que les balcons, **les volumes habitables**,...

- Il y a ici un risque d'inflation des volumes habitables hors gabarit, et la modification de cet article nous paraît injustifiée au vu des raisons invoquées

Notice explicative - Page 25

L'article 4.2 « Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ». dans les règles communes est modifié comme suit : Les dispositifs nécessaires à l'**utilisation des énergies renouvelables ne sont pas pris en compte** pour le calcul de l'implantation par rapport aux limites séparatives à condition que leur dépassement par rapport à la façade

soit inférieur à 1m et qu'ils soient situés à une hauteur d'au moins 5m par rapport au sol fini après travaux.

- Si la raison de cette modification est louable, il y a lieu d'en exclure les installations mobiles ou bruyantes (éoliennes de tout type, pompes à chaleur,...) qui peuvent être gênantes à la vue et à l'ouïe.

Notice explicative - Page 27

L'article 4.2 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » des zones UD1, UD2 et UD3 est modifié comme suit : la mention ***à condition que cela permette de préserver la salubrité et l'éclairage des constructions voisines*** est supprimée

- La raison invoquée est la difficulté actuelle d'en vérifier le respect. Or des moyens techniques, drones, vues satellites, outils de mesure n'obligeant pas à une intrusion,... sont déjà, ou seront tôt ou tard disponibles pour ces investigations. Cette mention doit être conservée.

Notice explicative - Page 34

Ajout d'une exception dans la règle des toitures pour les petites extensions dans les zones UA, UB, UC, UD, UV, UZ, UCRU 1 à 6, UCRU9, AUP1r

- Le nombre de cas d'exemption est très grand : il ouvre ainsi de trop importantes possibilités d'évitement. Nous proposons de limiter ces exceptions aux cas suivants :
 - réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers),
 - travaux sur un bâtiment protégé et repéré au document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;
 - travaux sur un bâtiment protégé au titre des sites ou des monuments historiques."

Notice explicative - Page 36

Le CLUQ et CIVIPOLE notent avec un certain agacement l'obligation d'ajouter « ou du mur » pour compléter le mot « clôture », modification qui montre bien le risque d'évitement susceptible de survenir à chaque ligne du PLUI.

D'autre part, il a été demandé s'il était possible de compter dans le pourcentage de végétalisation à réaliser :

- les plantes en bacs béton sur les balcons des appartements
- les jardinières.

Dans les deux cas la réponse est non, car les bacs et jardinières sont amovibles. De plus la présence de végétation n'est pas vérifiable.

- Le CLUQ et CIVIPOLE approuvent cette décision qui permet d'éviter une demande supplémentaire : compter les plantes d'appartement dans le pourcentage de végétalisation

Notice explicative - Page 59-60

il est proposé l'inscription d'un secteur de mixité sociale à 25% (au lieu de 35%) sur un périmètre regroupant ceux de **l'IRIS Hoche (en déséquilibre de mixité) et du PAPA actuellement inscrit au PLUi**

- Le CLUQ et Civipole approuvent cette décision. C'est très conséquent et à priori positif pour Hoche dont la CCI a été préemptée par l'EPFL sans débat public avant le 2ème tour des Elections Municipales et Cantonales en juin 2020 pour motif de logement social public supplémentaire au lieu d'une opération privée de maison de retraite et maison médicale, sans démolition.
Ainsi cette modification du PLUi devrait ré-équilibrer cet IRIS Hoche, déjà trop dense depuis la ZAC de Bonne voisine en croissance (nouvel hôtel, 2 écoles et parc et basket diminués) déjà à plus de 50 % de logement social.
Qu'en sera-t-il du PAPA (partagé entre les 2 UQ UHCV et UQCBCH, la "frontière" étant le bd Lyautey-chronovélo) dans ses réalisations concrètes pour Poste (UHCV), CCI, IUT, MDA, gymnase Boissieux (UQCBCH) ?
La modification du PLUI devrait admettre des "**plafonds**" de densité de **construction pour ce territoire déjà trop urbanisé** et frappé de délinquance (quartier de "veille active" comme l'Alma).
- Par ailleurs, les deux associations soulignent les déséquilibres à venir dans les quartiers de l'Abbaye ou de la presqu'île dans lesquelles les taux de mixité sociale vont déséquilibrer la composition sociale de la population. Si la Presqu'île dispose d'emplois qualifiés attractifs, ce n'est pas le cas de l'Abbaye qui en manque de plus en plus vu le remplacement de Schneider et la Caisse d'Epargne par des immeubles de logements prévus jusqu'à 30 mètres de hauteur.
D'autre part, si l'on prend l'exemple de la presqu'île où la totalité des immeubles sont des immeubles neufs, le taux de mixité sociale sera de 40% pur et dur. Dans le quartier voisin de l'Île Verte, où le taux est de 30%, sensiblement comparable, le nombre d'immeubles neufs, soumis à cette règle, sera très faible compte tenu de l'existant. Dès lors le taux global final pour le quartier sera certainement très inférieur à 10-15%.
A l'inverse, pour Chatelet-Abbaye Jouhaux-Tesseire, le taux de 25% de logements sociaux dans les nouvelles constructions privées se surajoute à un nombre de logements sociaux DELA majoritaire.
Il ne s'agit pas de comparer tel ou tel quartier, mais d'attirer l'attention sur la différence que pourra avoir un même taux règlementaire entre un quartier entièrement neuf et un quartier déjà habité, et la composition sociale de ce quartier.
Le CLUQ et Civipole ne cachent pas leur crainte de voir ces quartiers neufs, habités avec une bonne mixité sociale à leur création, se vider peu à peu de leurs classes moyennes et supérieures et se transformer en zones rejetées par celles-ci, et s'inquiètent d'une paupérisation rapide de ces quartiers où habitats social et copropriétés pauvres accumulent précarité, chômage et, malheureusement délinquance
- Le PLUI devrait engager une réflexion beaucoup plus fine sur la mixité sociale en fonction des situations locales.

Notice explicative - Page 61

Il s'agit ici de modifier le Plan masse du secteur de projet du Cadran Solaire (commune de La Tronche), dont le périmètre est intitulé « SPM2 » sur l'atlas G1 des OAP et secteurs de projet. Le périmètre demeure inchangé, seul un bâtiment est concerné par une modification, à la demande de l'Université Grenoble-Alpes, partie prenante du projet.

- Le CLUQ et Civipole sont conscient que dans une commune où les structures médicales et cimetières couvrent une partie importante du territoire, l'effort de rattrapage des logements sociaux est particulièrement difficile, mais déplorent que pour une raison par ailleurs recevable, on grignote un peu plus l'espace dans une commune à la mixité sociale très faible et qui a concentré l'évolution de celle-ci dans un seul endroit du territoire communal. Les deux associations demandent qu'il soit renoncé à cette modification

Par ailleurs sur le secteur de La Tronche, Les parcs étaient classés dans les PLU en Espaces Boisés Classés, cet usage est possible dans le PLUI, il assure une meilleure protection que la notion actuelle de parc d'accompagnement. On voit aujourd'hui que d'anciens beaux parcs ont perdu un nombre importants de grands arbres, avec des sols pour partie imperméabilisés ou compactés, ou encore des changements d'usage ... Ainsi les Parc de la Poste et de Brise des neiges à La Tronche ont perdu une grande partie de leur surface et leur qualité.

- Le Cluq et Civipole suggèrent que des parcs de qualité comme celui de la Villa Clément soient reclassés en EBC et que l'on réfléchisse à une protection de l'ensemble des rares parcs d'accompagnement restant.

Antennes Relais

La question des antennes relais ne semble pas traitée par le PLUI. Il semble à nos associations que le sujet devrait être abordé :

Il y a deux aspects :

- l'émission radioélectrique de l'antenne
- le bâti de l'antenne lui-même

Les émissions radioélectriques sont régies par les règles d'état. Les règles d'urbanisme n'agissent pas sur ces émissions

Le bâti, lui, pourrait être régi par les règles d'urbanisme et donc du PLUI, mais plus sur le caractère esthétique du dispositif installé, obligation d'un camouflage visuel par exemple ou au contraire de rendre visible l'installation par une **plaque signalétique obligatoire visible au pied de l'immeuble** (ce serait déjà une avancée pour rendre visible ce que certains préfèrent cacher).

Pourrait-on inscrire une limitation d'alimentation électrique par site ?

Par contre, sachant que cette limitation permettrait de réduire les émissions concentrées des sites d'antennes et pousserait vers une densité plus forte de dispositifs moins émissifs, il faudrait un avis de personnes expertes sur la corrélation émission et consommation électrique pour **définir le bon seuil**.

- Le CLUQ et Civipole souhaitent que le PLUI propose, après avis d'expert, des règles qui combinent mutualisation et forte densité d'antenne à puissance limitée (limité par leur consommation dans un premier temps).

Guy Waltisperger
Président
Comité de Liaison des Unions de Quartier de Grenoble

Pierre Louis Serero
Président
Civipole, Les Associations d'Habitants de Grenoble-Alpes Métropole Grenoble.