

DEPARTEMENT DE L'ISERE

**GRENOBLE - ALPES
METROPOLE**

COMMUNE D'ECHIROLLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N° 8

ENQUETE PUBLIQUE

AVIS et CONCLUSIONS

DU

Commissaire-enquêteur

SOMMAIRE

Examen des avis et des observations

- A - Registre d'enquête publique**
- B - Personnes reçues au cours des permanences**
- C - Courriers électroniques**
- D - Réponses des personnes publiques**

Examen du dossier mis à l'enquête publique

Modification N°8 du P.L.U de la commune d'Echirolles

- Rapport justificatif**
- Documents graphiques**
- Règlement**
- Emplacements réservés**

CONCLUSIONS

- 1. Déroulement de l'enquête**
- 2. Conclusions**

Examen des avis et des observations

Pour information un procès verbal de synthèse a été envoyé à Grenoble Alpes Métropole et à la Commune d'Echirolles pour information le 5 juillet 2017, procès verbal qui reprend l'ensemble des avis, des observations et des demandes formulées au cours de l'enquête publique.

Une note apportant les éléments de réponse aux observations consignées dans le procès-verbal a été adressée au commissaire enquêteur par Grenoble Alpes Métropole en date du 12 juillet 2017.

Le procès-verbal de synthèse et la note du Maître d'ouvrage sont joints au dossier d'enquête publique.

A - Registre d'enquête publique

B - Personnes reçues au cours des permanences

C - Courriers électroniques

Il ressort de l'examen (observations, demandes, critiques) des trois supports précités que toutes les demandes sauf trois :

- Artelia
- SCI du quartier des sports
- Mme Labeille 2 avenue Auguste Ferrier à Echirolles

ne peuvent pas être prises en compte (analyses, examens) dans le cadre de la modification N°8 du PLU de la commune d'Echirolles **car elles ne sont pas concernées ou reliées à la procédure en cours.**

La modification ne porte que sur certaines parties du territoire communal mais non sur les secteurs : de la Buclée, du Coté Village (terrain Artinian), du Carré Village (terrain Riquet) et du projet Ecureuils faisant l'objet des observations.

Artelia :

Dans le cadre de la modification N°8 du P LU le zonage évolue (sous secteur UAcs1), il est demandé que la règle des hauteurs soit revue.

Sur le point des hauteurs la Ville et la Métropole ne sont pas opposées à donner plus de souplesse avec des règles particulières, elles proposent une nouvelle rédaction de l'article UA10, telle que :

« - Dans le sous secteur UAcs1, la hauteur maximale pourra être portée à R+8 et 28 m pour un maximum de l'emprise au sol des bâtiments objets de la demande d'autorisation, hors bâtiments annexes, et sous réserve de gérer une articulation avec le tissu existant et de présenter une composition architecturale de qualité. Dans tous les cas, la hauteur moyenne des constructions autorisées ne pourra excéder R+6 et 22m, les bâtiments annexes n'étant pas pris en compte dans ce calcul. »

Concernant la diminution du taux d'activité demandé (15%), il ne change pas, il reste à 20%.

La nouvelle règle pour les hauteurs (R+6 et 22m en moyenne) peut être admise bien que son application va demander une très grande attention de la part de la Ville et de la Métropole lors des réflexions sur la totalité du tènement sachant que le carrefour du Chêne et son aménagement doit faire partie de la démarche (identité du secteur).

SCI du quartier des sports :

Les modifications demandées ne sont pas retenues (CES, règles de hauteur, possibilité de logements)

Pour la nouvelle zone UItz2 l'avis émis par la Métropole et la commune est pertinent car :

- Il est important que les zones d'activités gardent leur identité d'activité (artisanat, bureaux)
- Le règlement existant (CES 50% et des hauteurs de R+4 et 15 m) doit permettre une bonne transition avec l'habitat.
- Autoriser de l'habitat dans les zones d'activité conduirait à la perte de l'activité à plus ou moins long terme.

Mme Labeille 2 avenue Auguste Ferrier

Le tènement de Mme Labeille ne fait pas partie des zones objets de la modification N°8 du PLU de la commune d'Echirolles.

La demande de modification du règlement ; autoriser de l'habitat sans l'obligation d'activité ne peut pas être prise en compte.

Toutefois il est précisé que cette question pourrait être revue et discutée dans le cadre de l'élaboration du PLUI (position de la commune).

D - Réponses des personnes publiques

- Chambre de Métiers et de l'Artisanat :

Donne un avis favorable au dossier dans la mesure où le dossier semble avoir intégré les besoins et les attentes des artisans.

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Les changements envisagés dans les propositions de la modification N° 8 de la Ville d'Echirolles participent pleinement à la mise en œuvre des objectifs d'aménagement et de développement durable du territoire engagés sur l'ensemble du territoire de la Région Grenobloise.

Je n'ai pas d'avis complémentaires à apporter aux avis précités.

Examen du dossier mis à l'enquête publique

Modification N°8 du PLU de la commune d'Echirolles

Le Dossier d'enquête mis à l'enquête publique est complet. Il apporte les informations et les précisions nécessaires à la compréhension des propositions de modification (modification N°8 du P.L.U de la commune d'Echirolles).

Rapport justificatif.

Document très détaillé sur les enjeux voulus par la Métropole et la Ville, enjeux qui permettront de continuer d'aménager Echirolles et de redéfinir les grandes orientations du projet de Ville. Projet souhaité dans la perspective de l'élaboration du PLUI avec la Métropole.

Grenoble-Alpes Métropole et la commune d'Echirolles souhaitent poursuivre l'urbanisation du territoire d'Echirolles et en garder la maîtrise (mixité urbaine, cohésion sociale, activité économique, espaces libres et environnement).

Concernant :

Les zones d'activité :

Activité du Rondeau, création d'une zone UItz2 en remplacement du zonage actuel UAca

Zone d'activité des Buttes passage de la zone UAac en UItz2

Entrée nord du centre ville création d'une zone UIcs en remplacement de la zone UAac

Les propositions précitées sont importantes compte tenu de la volonté de bien distinguer les zones d'activités des zones réservées à habitat.

L'entrée nord du centre Ville (zone UIcs) :

La proposition de créer une nouvelle zone doit permettre de mieux qualifier les espaces et de donner une nouvelle identité à l'entrée de la commune vers le centre Ville ; il est prévu la mise en place d'équipements de loisirs, de restauration et l'arrivée de bâtiments tertiaires.

Les équipements, les bâtiments et les espaces libres devront aussi renforcer l'attractivité du secteur pôle Gare et faciliter les accès au **tram** et à la **gare** (images, environnement perception de l'espace, signalétique).

Des règles spécifiques sont proposées à l'article UI13 :

« Dans le secteur UIcs 15% au moins du tènement sera réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre. Les voiries, les délaissés de voirie, le bas coté des voies automobiles et les aires de stationnement quels qu'en soit la nature et le mode de traitement ne peuvent être pris en compte dans ce ratio. Dans le cas où les toitures sont végétalisées l'autorisation de construire pourra être accordée à des constructions réservant entre 10% et 15% du tènement aux aménagements paysagés en pleine terre. »

Question :

Faut-il vraiment diminuer le pourcentage du tènement aux aménagements paysagés en pleine terre lorsque les toitures seront végétalisées ?

L'importance n'est-elle pas la perception de l'environnement et des paysages quand on « chemine » (modes doux) à travers les espaces ?

Le secteur Pôle Gare Grange sud :

L'espace que l'on découvre à partir du carrefour du Chêne et des routes environnantes est un espace sans identité dédié essentiellement à la voiture et à une activité industrielle.

Page n°20 du rapport il est présenté les principes d'aménagement de l'orientation n°5 modifiée.

Schéma qui affirme l'organisation et la centralité du Pôle Gare.

Le PLU propose donc des modifications qui vont changer complètement l'organisation de la zone, elles doivent permettre de :

- Renforcer la dynamique économique et l'attractivité du secteur Pôle Gare Grange sud ;
- Réaliser aux droits des rues un front urbain de qualité ;

- Créer un lieu de vie au droit du carrefour des Chênes (vers le centre Ville. commerces, logements, artisanat). Ce carrefour en liaison avec l'avenue FTPF pourrait à terme devenir une nouvelle entrée de la commune.
- Réaménager la rue de Provence pour :
- Créer des « dynamiques » (environnement, perceptions de l'espace, cheminements) pour le pôle Gare.
- Réorganiser le stationnement pour les personnes qui souhaitent prendre le tram ou le train.
- Mettre en place une signalétique pour le tram et le train à partir du carrefour du Chêne.

Il est important de noter que la Métropole et la Ville veulent pour la réalisation de programmes de logements instaurer une mixité sociale dans le cadre du changement de zonage et la mise en place d'emplacements réservés H.

- Création d'une zone UAcs1z2, et UAcsz2 pour l'habitat :

Il est imposé :

« - minimum de 15% de la surface de plancher développée à usage de logement devra être réalisée en logement locatif social et minimum 80 % de la surface de plancher développée à usage de logement devra être réalisée en accession à la propriété dont 10 % en accession social. »

Le zonage du document graphique est aussi modifié pour la zone d'activité :

- Création d'une nouvelle zone d'activité UIcsz2, secteur d'activité important pour réaliser un espace tampon entre les logements futurs et la Rocade Sud sachant, que la hauteur qui sera autorisée, **sous réserve de gérer une articulation avec les tissus existants**, est portée à R+6 et 22 m avec la possibilité de R+8 et 28 m sur un tiers maximum de l'emprise au sol des bâtiments objets de la demande d'autorisation de construction.

Le secteur République en proximité de la frange Verte :

L'organisation de l'ensemble du quartier et les nouveaux principes d'aménagement sont définis par les principes d'aménagement de l'orientation n° 6 modifiée.

Pour ce secteur la finalité de la Métropole et la Ville est de trouver de nombreuses relations entre la colline (frange verte) et l'urbanisation existante et future.

Les principaux objectifs sont :

- Contribuer à la valorisation environnementale paysagère et identitaire de la frange verte
- Créer un corridor écologique traversant l'urbanisation existante et future à partir du parc Robert Buisson.
- Réaliser des liaisons végétalisées entre l'urbanisation et la Frange Verte

Elles souhaitent aussi réorganiser l'espace occupé par la déchetterie et le bâtiment des services techniques (garage des véhicules).

Concernant l'espace précité l'emplacement réservé D est supprimé sur le document graphique (proposition).

Il faut noter le nouvel emplacement de la déchetterie. Déplacer la déchetterie est indispensable car aujourd'hui le site situé derrière le bâtiment des services techniques est très mal organisé et la sécurité des usagers et des agents qui gèrent l'espace est préoccupante.

Le site peut être visité de jour comme de nuit (récupération de matériaux dans les bacs) compte tenu du manque de clôture

La nouvelle déchetterie et son organisation (accès) devra tenir compte de l'habitat qui est composé essentiellement de constructions individuelles (impacts, environnement et dénivelée).

L'ensemble des principes d'aménagement précité seront valorisants pour les habitants car l'urbanisation future tiendra compte de l'habitat existant, des règles particulières sont proposées au règlement.

« Caractère de la zone UA

Un sous-secteur UAru1 faisant l'objet de règles particulières prenant en compte l'espace de transition avec la frange verte et intégrant des prescriptions environnementales spécifiques.

Hauteur des bâtiments : (R+4, R+2 et R+1)

Catégories de logements autorisées (emplacement réservé G)

Minimum 20% de la surface de plancher développée à usage de logement devra être réalisée en logement locatif social et minimum de 75% de la surface de plancher développée à usage de logement devra être réalisée en accession à la propriété dont 10% en accession sociale. »

Le quartier Surieux zone UAcs :

Mise en place de deux emplacements réservés « I »

Ils correspondent à deux projets (le projet Sierg et le projet Cotentin)

L'emplacement réservé I oblige à réaliser sur les espaces un minimum de 90% de la surface de plancher développée à usage de logements en accession à la propriété.

Compte tenu que le quartier Surieux a un taux de logements locatifs à 62% la proposition des emplacements réservés est essentielle (mixité sociale).

Le quartier Navis :

La proposition de modification concerne un changement de zonage et la mise en place d'un emplacement réservé I

Changement de zonage création d'une zone UA à la place de la zone UAru.

Cette proposition (règlement) permet de s'affranchir du minimum de 20% de logements sociaux, ainsi pouvoir imposer sur cette partie de territoire 90% de la surface de plancher développée à usage de logements d'accession à la propriété.

Cette proposition est importante, en effet, cette mesure permettra d'équilibrer de la mixité sociale sachant, que le site Navis fait partie du quartier de la Viscoise qui compte déjà 71% de logements sociaux.

Le terrain Karting

La ville a acquis la maîtrise foncière du terrain du gymnase actuel par conséquent, il est proposé et normal de lever l'emplacement réservé N°1 dans la modification.

Documents graphiques

Pas de remarque particulière.

Règlement

Sur le règlement toutes les modifications sont portées en bleu ce qui facilite la lecture. A l'instar ;
La mixité sociale, zone UAjj et UAca

Dans le secteur AUjj, toute opération de construction d'au moins 11 logements devra comporter un minimum de 15% de la surface de plancher en logement locatif social, et minimum de 80% de la surface de plancher en accession à la propriété.

En outre pour cette zone les constructions s'implanteront à l'alignement ; toutefois pour des raisons architecturales, les constructions pourront s'implanter en retrait (voir schéma dans le règlement).

Dans le secteur UAca, 20% au moins de la surface de plancher devra être réservée à des locaux d'activité économiques ou commerciales, Toute opération de construction d'au moins 11 logements devra comporter un minimum de 15% de la surface de plancher en logement locatif social et minimum de 80% de a surface de plancher en accession à la propriété.

Les règles de hauteur

Une modification de l'article UA10. Pour les tènements de plus de 2000 m² hors secteurs UAi, UAimf, UAip, UAr, UAr1, UAv et sous réserve de gérer une articulation avec les tissus existants, la hauteur est portée à 7 niveaux (R+6) et 22m quelque soit la hauteur des constructions avoisinantes.

Cette modification pourrait générer des impacts négatifs sur les dessertes, l'environnement, les vues proches et lointaines, et le paysage.

Emplacements réservés

Les modifications sont portées en bleu :

- Suppression de l'ER N°1 et B et création de nouveaux emplacements réservés G, H et I.

Pas de commentaire particulier car les propositions de modifications ont été commentées dans les paragraphes précédents.

- Modification de l'ER N°2, la commune souhaite simplement agrandir le parc Robert Buisson et ne plus réaménager le Château de la Commanderie à des fins publiques.

Conclusions

1. Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est passée dans de bonnes conditions:

- Les services de la commune ont apporté leur concours,
- Lors des permanences qui se sont bien déroulées, de nombreuses personnes sont venues consulter le dossier, demander des explications, exprimer des demandes, faire des observations et remettre des courriers.

2. Conclusions

La modification N°8 du PLU de la Ville d'Echirolles est importante pour l'organisation de son territoire afin de répartir dans le temps (gestion) urbanisation, équipements, catégorie de logements et apporter des éléments structurants à la construction du PLUI sur des sites d'intérêt métropolitain.

Le dossier répond aux objectifs du PADD (projet d'aménagement et de développement durable) qui se décline suivant trois grands axes (page 5 du rapport justificatif) :

- « - Aménager la Ville de façon durable dans le respect de son environnement en valorisant le cadre de vie et en agissant pour la qualité environnementale ;
- Poursuivre le développement de la Ville en renforçant la mixité urbaine et la cohésion sociale ;
- Favoriser le développement économique. »

Son application dans le cadre du développement durable et la modification N°8 du PLU de la commune d'Echirolles va permettre de :

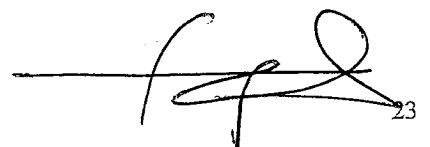
- Maitriser l'urbanisation (renouvellement urbain, nouvelles opérations) dans plusieurs zones de son territoire et atteindre les objectifs souhaités ; Echirolles ville de la région urbaine grenobloise,
- Urbaniser la Ville en proposant des orientations d'aménagement (N° 5 et N° 6) pour l'organisation des espaces afin de mettre en adéquation constructions, dessertes, équipements, environnement, espaces libres et vie locale,
- Conforter la vocation industrielle et commerciale de certaines parties de son territoire (création des nouvelles zones UIcs)
- Définir dans le cadre des opérations de constructions la part de logements sociaux tout en visant une meilleure répartition sur l'ensemble des opérations des logements en accession (nouveaux emplacements réservés G, H et I).
- Redynamiser le secteur pôle Gare en aménageant des espaces liés à son fonctionnement (zone UAcs, rue de Provence)

Compte tenu :

- Des avis précités, des conclusions.
- Du dossier soumis à l'enquête publique

J'émet un **Avis Favorable pour la modification N° 8 du PLU de la commune d'Echirolles**

Dossier soumis à l'enquête publique du 29 mai 2017 au samedi 24 juin 2017 en Mairie d'Echirolles.



23