



Délibération du Conseil métropolitain
Séance du 06 avril 2018

OBJET : AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, RISQUES MAJEURS ET PROJET METROPOLITAIN
- Approbation de la déclaration de projet n°1 du Cadran solaire emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de La Tronche.

Délibération n° 67

Rapporteur : Yannik OLLIVIER

Le six avril deux mille dix-huit à 10 heures 00, le Conseil métropolitain de Grenoble-Alpes Métropole s'est réuni sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Christophe FERRARI, Maire de Pont de Claix, Président de la Métropole.

Nombre de conseillers métropolitains en exercice au jour de la séance : 124

Nombre de conseillers métropolitains votants (présents et représentés) : 123 de la n°1 à la n°13, 122 à la n°14, 123 de la n°15 à la n°26, 122 de la n°27 à la n°94.

Présents :

Bresson : REBUFFET, pouvoir à NIVON de la n° 71 à la n° 94- **Brié et Angonnes :** CHARVET, BOULEBSOL – **Champ sur Drac :** MANTONNIER pouvoir à CLOTEAU de la n°72 à la n° 94, NIVON – **Champagnier :** CLOTEAU– **Claix :** OCTRU, STRECKER pouvoir à CURTET de la n° 71 à la n° 94 – **Corenc :** MERMILLOD-BLONDIN, QUAIX – **Domène :** LONGO, SAVIN– **Echirolles :** LABRIET pouvoir à SULLI de la n°9 à la n°94, MONEL pouvoir à DURAND de la n°72 à la n°94, PESQUET pouvoir à MONEL sur la n°71, puis à BALDACCHINO de la n° 72 à la n°94, SULLI, LEGRAND pouvoir à VEYRET de la n°71 à la n°94, MARCHE, JOLLY de la n°1 à la n°26– **Eybens :** BEJJAJI, MEGEVAND – **Fontaine :** THOVISTE pouvoir à M.GAUTHIER de la n°71 à la n°94 TROVERO, BALDACCHINO pouvoir à TROVERO de la n°1 à la n°24, DUTRONCY– **Gières :** DESSARTS pouvoir à VERRI de la n°59 à la n°71, VERRI pouvoir à DESSARTS de la n°71 à la n° 94 – **Grenoble :** BURBA, BACK, BERNARD pouvoir à BERTRAND de la n°1 à la n°25, BERTRAND, BOUILLON pouvoir à CLOUAIRE de la n°46 à la n°94, BOUZAIENE, CAPDEPON, CLOUAIRE, CONFESSON, DATHE, DENOYELLE, FRISTOT pouvoir à BACK de la n°9 à la n°94, C.GARNIER pouvoir à JACTAT de la n°72 à la n°94, JACTAT, MARTIN pouvoir à CONFESSON de la n°1 à la n°10, MONGABURU, OLMOS, PIOLLE, RAKOSE, SABRI, PELLAT-FINET pouvoir à CHAMUSSY de la n°40 à la n°94, BERANGER pouvoir à CAZENAVE de la n°49 à la n°56, CHAMUSSY, CAZENAVE, SALAT– **Herbays :** CAUSSE – **Jarrie :** GUERRERO, BALESTRIERI – **La Tronche :** SPINDLER, WOLF pouvoir à C.GARNIER de la n°9 à la n°24– **Le Fontanil-Cornillon :** DE SAINT LEGER, DUPONT-FERRIER– **Le Gua :** MAYOUSSIER – **Meylan :** PEYRIN de la n°1 à la n°13 et de la n°15 à la n°39, pouvoir à OCTRU de la n°40 à la n°94, ALLEMAND-DAMOND pouvoir à GARCIN de la n°65 à la n°94 – **Miribel Lanchâtre :** M. GAUTHIER – **Montchaboud :** FASOLA – **Mont Saint-Martin :** HORTEMEL– **Murianette :** GARCIN- **Notre Dame de Commiers :** MARRON -**Notre Dame de Mesage :** TOÏA pouvoir à NIVON de la n°71 à la n°94– **Noyarey :** ROUX pouvoir à REPELLIN de la n° 25 à la n°70 , puis à ZITOUNI de la n°71 à la n°94– **Poisat :** BURGUN, BUSTOS – **Le Pont de Claix :** FERRARI, GRAND, DURAND – **Proveysieux :** RAFFIN pouvoir à POULET de la n°65 à la n°94– **Quaix en Chartreuse :** POULET - **Saint Barthélémy de Séchillienne :** STRAPPAZZON pouvoir à LISSY de la n°46 à la n°68– **Saint Egrève :** BOISSET, KAMOWSKI pouvoir à BOISSET de la n°1 à la n°11, et de la n°46 à la n°94, HADDAD– **Saint Georges de Commiers :** BONO – **Saint Martin d'Hères :** GAFSI, QUEIROS, VEYRET, CUPANI, ZITOUNI pouvoir à CUPANI de la n°1 à la n°24, RUBES, OUDJAUDI– **Saint Martin Le Vinoux :** OLLIVIER, PERINEL – **Saint Paul de Varces :** CURTET, RICHARD – **Saint Pierre de Mésage :** MASNADA pouvoir à FASOLA de la n°71 à la n°94 – **Le Sappey en Chartreuse :** ESCARON– **Sarcenas :** LOVERA de la n°1 à la n°25 et de la n°50 à la

n°94– **Sassenage** : BELLE pouvoir à BUSTOS de la n°71 à la n°94, COIGNE pouvoir à SAVIN de la n°71 à la n°94– **Séchilienne** : PLENET–**Seyssinet Pariset** : LISSY, GUIGUI, REPELLIN pouvoir à GUIGUI de la n°71 à la n° 94– **Seyssins** : HUGELE,– **Varces Allières et Risset** : CORBET–**Vaulnaveys-le-bas** : JM GAUTHIER– **Vaulnaveys Le Haut** : RAVET pouvoir à BOULBSOL de la n° 72 à la n° 94– **Vif** : GENET, VIAL– **Venon** : GERBIER– **Veurey-Voroize** : JULLIEN – **Vizille** : AUDINOS, BIZEC

Absents Excusés ayant donné pouvoir sur toute la séance :

Grenoble : SAFAR pouvoir à SALAT, JORDANOV pouvoir à BURBA, HABFAST pouvoir à MEGEVAND, KIRKYACHARIAN pouvoir à OLMOS –**Meylan** : CARDIN pouvoir à SPINDLER–**Noyarey** : SUCHEL pouvoir à ROUX de la n°1 à la n°24 puis à HADDAD de la n°25 à la n° 94 - **Saint Georges de Commiers** : GRIMOUD pouvoir à BONO–**Sassenage** : BRITES pouvoir à COIGNE de la n°1 à la n°70, puis pouvoir à GENET de la n° 71 à la n°94 **Seyssins** : MOROTE pouvoir à HUGELE–**Varces Allières et Risset** : BEJUY pouvoir à CORBET

Absents excusés :

Grenoble : D'ORNANO– **Meylan** : PEYRIN sur la délibération n° 14 **Sarcenas** : LOVERA de la délibération n° 26 à la n°49

Mme Mireille QUAIX a été nommée secrétaire de séance.

Le rapporteur, Yannik OLLIVIER;
Donne lecture du rapport suivant,

OBJET : AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, RISQUES MAJEURS ET PROJET METROPOLITAIN - Approbation de la déclaration de projet n°1 du Cadran solaire emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de La Tronche.

Exposé des motifs

L'objet de la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de La Tronche au titre de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme est de permettre la requalification du site de l'ancien Centre de Recherche de Santé des Armées sur la commune de La Tronche. Ces 2,8 hectares libérés de toute activité permettront la réalisation d'un programme mixte comprenant un Centre de Recherche en Santé Intégrative porté par Université-Grenoble-Alpes, une brasserie universitaire, un point de vente à emporter et une résidence universitaire de 100 logements, et environ 214 logements familiaux dont 40 % des surfaces dédiées au logement locatif social et 7% dédiées à l'accession sociale.

Grenoble-Alpes Métropole a mené une procédure de concertation sur ce projet au titre de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme dont les objectifs ont été délibérés le 27 mai 2016. Le bilan de cette concertation a fait l'objet d'une délibération du Conseil métropolitain en date du 4 novembre 2016.

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Tronche permettant la réalisation du projet porte sur :

- le règlement graphique : un sous-secteur « Uma » est créé sur le périmètre du projet, un plan masse sur ce même périmètre est annexé ;
- le règlement écrit : la zone « Um » du PLU intègre ainsi des règles spécifiques pour le sous-secteur ;
- les orientations d'aménagement : une nouvelle orientation n°8 est créée sur le périmètre du projet ;
- des compléments sont apportés au rapport de présentation.

Conformément à la décision en date du 10 mars 2017, le projet « requalification du site du CRSSA » sur la commune de la Tronche n'est pas soumis à évaluation environnementale. Conformément à la décision en date du 23 mai 2017, la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Tronche dans le cadre de la déclaration de projet concernant le « Projet de requalification du site militaire du CRSSA » n'est pas soumise à évaluation environnementale.

La réunion d'examen conjoint a eu lieu le 14 septembre 2017. La Direction Départementale des Territoires (DDT), l'Etablissement public du SCoT et la commune de La Tronche ont fait part de leurs avis favorables sur le projet. Des compléments et des ajustements du dossier ont été demandés, ces éléments sont détaillés dans la note annexe à la présente délibération.

Au cours de l'enquête publique, qui s'est déroulée du mardi 17 octobre jusqu'au vendredi 24 novembre 2017, des remarques ont été formulées par le public.

23 contributions ont été apportées au registre papier, auxquelles s'ajoutent 24 contributions formulées à la fois par lettre et via le site internet. Enfin, 6 contributions ont été exprimées oralement lors des permanences.

Ces remarques, synthétisées ci-après, ont fait l'objet d'une réponse de la Métropole auprès du Commissaire enquêteur.

Selon certains citoyens, la réhabilitation de certains bâtiments aurait dû être plus largement envisagée pour leur bon état et leur intérêt patrimonial. Des citoyens ont considéré ne pas retrouver l'esprit des réunions de concertation menées sur le projet. Des remarques ont été portées sur le maintien du mur d'enceinte, considérant que cela conforte une absence de lien nord-sud. Il est ressorti une relative incompréhension de la part de certains habitants quant à l'absence d'évaluation environnementale et d'étude d'impact sur le projet.

Certains citoyens pensent que la densité du projet, ainsi que les hauteurs sont trop importantes. Des citoyens se questionnent alors sur le programme et sur le taux de 40% de logements locatifs sociaux de l'opération, jugés trop concentrés sur un quartier. Certains citoyens ont également fait part de leur incompréhension du programme de l'opération au regard de la préexistence de plusieurs équipements supra-communaux sur la commune.

Des remarques et des inquiétudes sont portées sur la circulation que va générer la production de ces logements dans le quartier et sur les problématiques de stationnement.

La commune de La Tronche a déposé une contribution lors de l'enquête publique ; elle donne son accord sur le nombre et la mixité des logements et reconnaît l'intérêt du parti d'aménagement dans une démarche de développement durable que souhaite la ville. La ville reconnaît les évolutions déjà apportées au projet dans le cadre de la concertation, et souhaite encore faire évoluer celui-ci pour l'améliorer et répondre aux préoccupations des habitants, notamment sur la volumétrie du bâtiment du CROUS, l'implantation d'une pension de famille dans le bâtiment du Cadran solaire et des aménagements sur son accès au sud.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions motivées le 8 janvier 2018.

Le projet de mise en compatibilité du PLU de La Tronche a ainsi fait l'objet d'un **avis favorable**, rédigé comme suit :

« Sur le plan rédactionnel, j'émettrai seulement la suggestion que, pour le nouveau secteur Uma, on remplace, là où elle existe, l'expression « aucune règle » par le rappel des règles plus générales qui y demeureront en réalité applicables.

En définitive, je suggère donc un allègement modéré de la densité construite et de la part du logement social, ainsi qu'une rédaction plus précise de certains points du règlement de zone et, quelle que doive être l'issue qui pourra être réservée à ces suggestions, je donne avis favorable au projet mis à l'enquête ainsi qu'à la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence nécessaire. »

Les modifications apportées au dossier suite aux observations issues de l'enquête sont les suivantes. Elles sont détaillées dans la note annexe à la présente délibération.

- La notice explicative du dossier

- Le calcul du RESI (Rapport d'Emprise au Sol en Zone Inondable) est démontré.
- Des compléments d'information concernant le stationnement lié au Centre de Recherche en santé intégrative et au CROUS sont apportés ainsi que sur la réglementation stationnement pour les logements issue de la loi « Alur » applicable au secteur de projet.
- Le calcul de la densité demandée par le SCOT est repris sur la base uniquement des logements et de leur emprise parcellaire.

- Règlement écrit

- Les modalités de calcul des règles relatives aux stationnements sont précisées et la rédaction de ces règles est ajustée en ce sens.
- La règle de stationnement pour les cycles pour ce qui concerne le bâtiment du CROUS est modifiée au regard du nombre de lits et non pas au regard du nombre de logements.

- **Plan masse**

- Une précision est apportée sur le plan : les côtes indiquées correspondent à des emprises maximales.

En réponse aux suggestions faites par le commissaire enquêteur dans ses conclusions :

1- Rappel des règles plus générales qui y demeureront en réalité applicables pour le nouveau secteur Uma

Cette suggestion n'est pas suivie, car la législation « Alur » (loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové) impose certaines contraintes dans la définition des normes de stationnement dans les zones se trouvant à moins de 500 mètres d'un arrêt de transport public guidé (tramway), d'un TCSP (transport en commun en site propre) ou d'une gare si le niveau de desserte le permet.

Or le projet du Cadran solaire se situe à moins de 500 mètres d'un transport public guidé, les contraintes de stationnement qui s'y appliquent découlent ainsi de l'application de cette législation Alur et précisent les normes suivantes :

- Au maximum 1 place par logement
- Au maximum 0,5 place par logement social

La règle d'urbanisme au sein d'un PLU n'a pas vocation à reprendre dans son corps une législation qui s'impose par ailleurs. Toutefois, c'est bien la notice explicative du projet qui expose cette législation et qui explique pourquoi le règlement d'urbanisme ne contraint pas davantage la règle qui s'applique de fait. La notice explicative du dossier est complétée en ce sens.

2- Allègement modéré de la densité construite et de la part du logement social

Le programme de l'opération a été arrêté après de longues négociations avec l'Etat sur un foncier mobilisé dans le cadre de la Loi Duflot. Le tènement se situe dans un tissu urbain hétérogène à l'articulation d'un tissu urbain résidentiel, villas au cœur de tènements ceints de murs et de grands équipements (CHU, faculté de médecine). Il répond à des objectifs de production de logements tout en luttant contre l'étalement urbain, en construisant de manière plus intense à proximité des services et des transports en commun.

L'objectif du projet a été de trouver une cohérence urbaine pour un programme diversifié. La commune a été très vigilante sur le respect et la prise en compte des tissus avoisinants. Le projet s'appuie sur les caractéristiques morphologiques du terrain et la prise en compte du dénivelé avec une hauteur de référence de 3 étages sur rez-de-chaussée côté rue Duvernay. Les bâtiments de logements sont implantés sur le socle en recul par rapport à la rue, créant un espace tampon traité en terrasses végétalisées.

La construction en hauteur permet d'une part, de libérer du sol et répondre aux contraintes du PPRN, et d'autre part, de proposer des espaces publics paysagers et diversifiés ouverts à tous. Les logements situés en étages profitent par ailleurs d'espaces extérieurs périphériques et de vues sur le grand paysage.

Toutefois, la demande concernant l'épannelage des hauteurs sur la partie sud-ouest du projet peut être étudiée, tout en respectant les engagements relatifs au nombre de logements pris avec l'Etat dans le cadre de la vente du foncier, qui a déjà été négocié à la baisse suite à la concertation réglementaire.

La possibilité d'épannelage des hauteurs sur la partie sud-ouest n'entraîne pas d'ajustements du dossier, le plan masse règlementant des emprises et des hauteurs maximales.

En phase opérationnelle, la métropole et la commune seront vigilants à la qualité architecturale de chaque projet : la volumétrie, les éléments de modénature et le choix des matériaux permettront dans un cadre cohérent une diversité et animation de l'espace public.

Concernant la part d'habitat social du projet, elle a été arrêtée après de longues négociations avec l'Etat sur un foncier mobilisé dans le cadre de la Loi Duflot et ne peut être revue à la baisse au regard de ces engagements.

Comme le précise le Commissaire enquêteur dans ses conclusions, ses suggestions doivent être envisagées « sous la réserve d'être compatible[s] avec les engagements pris vis-à-vis de l'Etat et ne conditionne[nt] donc pas [son] avis favorable. »

Le dossier n'est donc pas modifié sur ces points, et les justifications relatives sont détaillées dans la note annexe à la présente délibération.

La commune de La Tronche a, par délibération en date du 12 mars 2018, donné un avis favorable à cette déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU, assorti d'une demande de poursuite du travail de concertation pour améliorer le projet et du souhait de la prise en compte au titre de la loi SRU des logements étudiants du CROUS, de la compatibilité du projet avec le porté à connaissance en janvier 2018 de la Préfecture au sujet des risques de crues torrentielles et de ruissellement sur versant, de l'augmentation des ouvertures sur l'avenue des Maquis du Grésivaudan avec possibilité de stationnement le long du site et de la réduction de deux étages du bâtiment du CROUS.

En conséquence, il est proposé au Conseil métropolitain

Vu l'article L5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le décret 2014-1601 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole dénommée «Grenoble-Alpes Métropole» ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-54 et suivants, L.300-6, R.153-13 et R.153-15 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de La Tronche du 21 novembre 2005 qui a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu les délibérations du Conseil municipal de La Tronche du 19 novembre 2007 approuvant les modifications n°1 et n°2 du PLU ;

Vu la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU en date du 23 juin 2009 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de La Tronche du 27 juin 2011 approuvant la modification simplifiée du PLU ;

Vu la délibération du Conseil métropolitain du 10 novembre 2017 approuvant la modification n°3 du PLU de La Tronche ;

Vu l'arrêté n°2017-065 en date du 22 septembre 2017, par lequel Monsieur Christophe Ferrari, Président de Grenoble-Alpes Métropole, a prescrit l'enquête publique relative à la déclaration de projet du Cadran solaire emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Tronche du mardi 17 octobre 2017 au vendredi 24 novembre 2017 inclus ;

Vu la notification du projet de déclaration de projet du Cadran solaire emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Tronche au Préfet et à l'ensemble des personnes publiques associées ;

Vu la décision de l'autorité environnementale en date du 10 mars 2017 indiquant que le projet « requalification du site du CRSSA » sur la commune de la Tronche n'est pas soumis à évaluation environnementale ;

Vu la décision de l'autorité environnementale en date du 23 mai 2017 indiquant que la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La

Tronche dans le cadre de la déclaration de projet concernant le « Projet de requalification du site militaire du CRSSA » n'est pas soumise à évaluation environnementale ;

Vu les avis de l'Etat et des Personnes Publiques Associées, ainsi que le procès-verbal de réunion d'examen conjoint ;

Vu la décision n°E17000317/38 en date du 11 août 2017 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble désignant Monsieur Jacques LEGRAS en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu l'avis d'enquête publique du projet de déclaration de projet du Cadran solaire emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Tronche diffusé sur le site internet de la Métropole, publié dans le journal Le Dauphiné Libéré les 29 septembre et 20 octobre 2017, dans les annonces légales des Affiches de Grenoble et du Dauphiné les 29 septembre et 20 octobre 2017, et affiché sur les panneaux d'information municipaux de La Tronche et au siège de Grenoble-Alpes Métropole ;

Vu l'enquête publique relative à cette déclaration de projet du Cadran solaire emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Tronche qui s'est tenue du mardi 17 octobre 2017 au vendredi 24 novembre 2017 inclus ;

Vu le registre d'enquête publique, comportant à la clôture 23 contributions, auxquelles s'ajoutent 24 contributions formulées à la fois par lettre et via le site internet, et 6 contributions orales exprimées lors des permanences ;

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur en date du 08 janvier 2017 ;

Vu l'avis en retour des personnes publiques associées ;

Vu la délibération en date du 12 mars 2018 par laquelle le Conseil municipal de La Tronche a donné un avis favorable au dossier de déclaration de projet du Cadran solaire emportant mise en compatibilité de son Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L. 5211-57 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu la note décrivant les modifications apportées au dossier de déclaration de projet du Cadran solaire emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Tronche pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, annexée à la présente délibération ;

Vu le dossier de déclaration de projet du Cadran solaire emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Tronche annexé à la présente délibération.

Après examen de la Commission Territoire Durable du 16 mars 2018, et après en avoir délibéré, le Conseil métropolitain :

- Approuve la déclaration de projet n°1 du Cadran solaire emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de La Tronche, conformément au dossier annexé à la présente délibération, le projet de requalification du site militaire du CRSSA présentant un caractère d'intérêt général.
- Décide de poursuivre le travail sur l'évolution du projet en lien avec les partenaires et le comité d'habitants.

La présente délibération sera transmise au Préfet du Département de l'Isère et au Maire de la commune de La Tronche.

Elle fera l'objet d'un affichage d'un mois au siège de Grenoble-Alpes Métropole et dans la commune de La Tronche.

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Elle sera également publiée au recueil des actes administratifs de la Métropole.

Le dossier sera tenu à la disposition du public à la Mairie de La Tronche et au siège de Grenoble-Alpes Métropole, aux jours et heures d'ouverture au public.

Contre 20 : MA

Abstention 4 : GM

Pour 98

Conclusions adoptées.

Le Président,

Christophe FERRARI

Le compte rendu succinct de la présente délibération a été affiché le 13 avril 2018.

1DL180052

2. 1.

ANNEXE

à la

délibération

en date du

6 avril 2018

OBJET : APPROBATION DE LA DECLARATION DE PROJET N°1 DU CADRAN SOLAIRE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA TRONCHE

La présente annexe à la délibération d'approbation de la déclaration de projet n°1 du Cadran solaire emportant mise en compatibilité du PLU de La Tronche vient détailler les modifications apportées au dossier pour son approbation à l'issue des conclusions motivées et du rapport du Commissaire enquêteur et vient justifier les suggestions que la métropole ne souhaite pas suivre.

1. Réponses apportées aux avis des personnes publiques associées apportés dans le cadre de l'examen conjoint du dossier en date du 14 septembre 2017

Direction Départementale des Territoires (DDT)

Avis favorable avec les recommandations suivantes :

- 1- L'intégration du règlement type des PPR dans le règlement du secteur Uma. en considérant les conditions correspondant aux risques Bt2 et Bv1 pour ce dossier.
Il est demandé que le règlement rappelle pour le secteur Uma, au titre du R123-11 b les conditions spéciales à respecter en matière de risques naturels : soit la traduction des aléas du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) prescrit le 22 juillet 2014, portés à connaissance de la commune de La Tronche le 07 juillet 2017.
- 2- La démonstration de la prise en compte du RESI pour l'élaboration du plan de masse.
- 3- Des compléments dans la notice explicative du dossier concernant les stationnements prévus pour l'opération.
- 4- Des précisions quant au caractère maximal des emprises du plan masse.
- 5- La modification de la rédaction de la règle de mixité sociale. La DDT souhaite l'inscription d'un emplacement réservé, à repérer au règlement graphique (art R123-12 c). L'inscription d'un emplacement réservé permettrait de répondre aux enjeux de l'Etat avec l'affichage du programme de l'opération qui a été validé.
- 6- L'enrichissement de l'orientation d'aménagement, qui pourrait être enrichie sur la question des eaux pluviales, sur les questions énergétiques des bâtiments, les soubassements préservés n'étant pas indiqués sur le schéma d'aménagement, les pourcentages de surfaces végétalisées ne figurant pas, ni l'usage des toitures végétalisées.

7- L'inscription d'une servitude de pré-localisation (L151-41) pour l'ensemble des équipements publics qui seront réalisés (bassin, parc, espaces publics).

Réponses de la collectivité :

1- Le projet du Cadran Solaire s'est basé sur les éléments portés à la connaissance de la commune en date du 07 juillet 2017.

Le délai d'approbation du PPRN sur la commune de La Tronche a été prorogé de 18 mois au motif notamment des méthodologies de qualifications des aléas qui ont évolué. Dans l'attente de l'approbation du PPRN qui devrait intervenir d'ici la fin de l'année 2018, le règlement type PPR ne pourra pas être intégré dans le corps du règlement du secteur « Uma ».

2- Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible de l'ensemble des bâtiments et remblais y compris rampes d'accès et talus sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet. La parcelle de l'opération est de 28 810 m².

Le projet prévoit une emprise des bâtiments de 11 389 m² et remblais estimés à 2 500m² soit un RESI de 0.48.

Le RESI inférieur à 0.5 a bien été pris en compte dans la conception du parti d'aménagement , ce calcul est ajouté dans la notice explicative du dossier.

3- Au moment de la rédaction de la notice explicative du dossier, l'étude concernant les stationnements relatifs à ce dossier était encore en cours, des éléments complémentaires sont ainsi apportés :

« Le projet du Cadran Solaire répond à des objectifs politiques d'agglomération de réduction des déplacements automobiles au profit des déplacements modes actifs.

Un travail partenarial avec le CHU, l'Université et les communes de Grenoble et La Tronche, a été mené et les premières actions seront mises en place dès le 1^{er} janvier 2018 : la réglementation du stationnement sur les sites du CHU et de la faculté, ainsi que sur les voiries de La Tronche autour du CHU, la périphérie du site du Cadran solaire étant incluse dans ces voiries.

En parallèle, la CHU et l'Université élaborent actuellement leurs Plans de Déplacement Entreprise (PDE), avec des objectifs d'incitation au report modal.

En ce qui concerne le projet du CReSI, pour la partie recherche publique, les chercheurs qui seront présents sur le site sont principalement des médecins, professeurs et personnels de recherche déjà présents au CHU et à la faculté ; les places de stationnement se situeront sur le Domaine Universitaire de la Merci (côté faculté) qui sera réglementé par contrôle d'accès, et réservé aux personnels et étudiants du site. Ce parking comprend environ 330 places, dont près de 20% aujourd'hui utilisées en parc relais par des personnes qui ne sont ni étudiants, ni personnels universitaires. Cette soixantaine de places sera restituée en capacité de stationnement des usagers du site Santé dès 2018. Par ailleurs, quand l'opération du CROUS sera livrée, elle permettra de fermer le restaurant universitaire de la Chantourne, et ce sont alors 70 places supplémentaires qui seront mises à disposition des étudiants en Santé sur le site Chantourne. Enfin, le report partiel des formations de la licence Santé sur le Domaine Universitaire Saint Martin d'Hères-Gières dès la rentrée 2018-2019 déléstera également le parking de la Merci, dans des proportions difficiles à anticiper aujourd'hui: en effet, les deux sites sont à deux arrêts de tram l'un de l'autre et le Domaine Universitaire n'est pas un site tendu en matière de stationnement, contrairement à La Tronche. »

4- Le plan masse doit effectivement préciser plus explicitement que les emprises définies sont maximales.

5- La règle de mixité sociale est inscrite dans le règlement écrit selon la rédaction suivante :

« Les constructions à usage d'habitation à condition que 40% minimum du programme de logement soit affecté à des logements locatifs sociaux dont 30% minimum de PLAI et 10% maximum de PLS. En cas d'opérations mixtes, les pourcentages ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, l'obligation se calcule sur l'ensemble de son périmètre. »

L'inscription d'un emplacement réservé détaillant le programme de l'opération nécessiterait de connaître la répartition exacte des logements au sein des emprises de constructions. Or, le découpage foncier du projet et le nombre de permis de construire ne sont pas définis à ce stade

d'avancement. L'application d'un emplacement réservé risquerait alors de bloquer la faisabilité future du projet. La rédaction de la règle de mixité sociale telle qu'écrite à l'article 2 du secteur Uma permet d'assurer la part minimale de surface de plancher dédiée aux logements locatifs sociaux et de garantir d'un point de vue réglementaire le respect des engagements pris vis-à-vis de l'Etat sur cette opération.

6- Une orientation d'aménagement n'est pas la traduction d'un projet, elle doit conforter des invariants qui s'appliqueront par voie de compatibilité quelle que soit l'issue du projet. Les orientations d'aménagement constitutives de cette orientation d'aménagement doivent être aisément vérifiables lors des phases d'instruction réglementaires. Après relecture, l'orientation d'aménagement ne sera pas modifiée.

7- L'inscription d'une servitude de pré-localisation ne sera pas retenue, cette servitude délimite les terrains qui peuvent être concernés par un projet de voie, ouvrage public, d'installation d'intérêt général, d'espace vert et permet d'interdire toute nouvelle construction dans le cas où elle empêcherait la réalisation future du projet relatif à la servitude. L'inscription de cette servitude procure au propriétaire un droit de délaissement.

Or, un plan masse définit les emprises de construction, la métropole ne voit pas de plus-value à inscrire cette servitude.

Ajustements du dossier issus

La notice explicative

Le calcul du RESI (Rapport d'Emprise au Sol en Zone Inondable) est démontré.

Des compléments d'information concernant le stationnement lié au Centre de Recherche en santé intégrative et au CROUS sont apportés.

Plan masse

Une précision est apportée sur le plan : les côtes indiquées correspondent à des emprises maximales

Etablissement Public du SCoT de la RUG

Avis favorable avec les recommandations suivantes :

1- La vérification de la rédaction des règles de stationnement et la précision de leurs modalités de calcul, pour que les arrondis soient conformes à ce qui est souhaité.

2- La modification de la rédaction du paragraphe relatif à la compatibilité de la procédure avec le SCoT. Le calcul de la densité du projet ne doit pas comptabiliser les surfaces destinées aux espaces publics (notamment le grand parc ouvert au public), les équipements publics ou encore l'îlot bâti du Cresi pour cette opération.

3- L'inscription dans l'orientation d'aménagement du nombre de mètres carrés de surface de plancher dédiés à l'habitat, le plan masse à lui seul ne garantissant pas à lui seul la densité de l'opération, les hauteurs et les emprises étant des maximum.

Réponses de la collectivité :

1- Les modalités de calcul permettront en effet de ne pas avoir de mauvaises interprétations de la règle souhaitée. La précision suivante est ainsi apportée : « Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur. En cas de norme à minima, il sera imposé la réalisation d'au moins une place de stationnement. »

2- Le calcul de la densité demandée par le SCOT est repris sur la base uniquement des logements et de leur emprise parcellaire.

Sont prévus 14 340 m² de surface de plancher de logement familiaux sur une emprise foncière de 9 400 m² environ soit 1.52 m² de surface de plancher par m² de superficie de l'unité foncière.

3- D'un point de vue réglementaire, une orientation d'aménagement ne doit pas décliner précisément les choix programmatiques d'un projet.

Par ailleurs, la collectivité maîtrise le foncier, la vente du terrain a fait l'objet du dispositif issu de la Loi Duflot relative à la mobilisation du foncier public (domaine privé des établissements publics de l'Etat) pour favoriser la construction de logements sociaux. La métropole a pris des engagements vis-à-vis de l'Etat dans le cadre de cette vente, elle imposera le programme de l'opération aux constructeurs.

Ajustements du dossier issus

La notice explicative

Le calcul de la densité demandée par le SCOT est repris sur la base uniquement des logements et de leur emprise parcellaire.

Règlement écrit

Les modalités de calcul des règles relatives aux stationnements sont précisées et la rédaction de ces règles est ajustée en ce sens.

Commune de La Tronche

La règle de stationnement cycle pour le bâtiment du CROUS indique dans le dossier : « au minimum une place par logement », or certains logements sont pour deux. Ne pouvant réglementer au minimum une place par lit, il convient d'ajuster la règle avec : « au minimum 1,2 place par logement », la résidence projetée comptant 120 lits.

Ajustements du dossier issus

Règlement écrit

La règle de stationnement pour les cycles pour ce qui concerne le bâtiment du CROUS est modifiée au regard du nombre de lits et non pas au regard du nombre de logements.

Chambre d'Agriculture de l'Isère

Le projet présenté n'ayant pas d'impact sur l'activité agricole et ne portant pas réduction des espaces agricoles, la Chambre émet un avis favorable sur le projet.

Pas de modification du dossier.

2. Réponses apportées suite à l'analyse du Commissaire enquêteur

Rappel de la remarque : La réhabilitation de certains bâtiments aurait dû être plus largement envisagée pour leur bon état et leur intérêt patrimonial

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Comme l'indique La Métro [...] la conception de l'existant (bâtiments étroits et longs avec de hauts plafonds) aurait entraîné une perte de surface utile d'un tiers environ et restreint les possibilités d'aménagement de jardin intérieur.

Réponse de la collectivité

Préalablement à la décision partenariale (Métro, commune, Etat, UGA et CROUS) d'une opération majoritairement de déconstruction/construction, la Métropole et l'UGA ont mené des études capacitaires sur différents scénarios de réhabilitation des bâtiments existants, avec une analyse multicritères (réponse au programme, qualité urbaine, fonctionnelle et paysagère, mise en œuvre technique et approche financière).

D'une manière générale, la forme et la trame du bâti sont peu adaptées à leur destination : des bâtiments très longs (80m à 100m) et étroits (8m à 12m intérieur), recoupés tous les quelques mètres

par des refends porteurs qui pénalisent lourdement la modularité d'aménagement intérieur, des hauteurs sous plafonds (4m environ) et la mise en accessibilité du bâti ne permettent pas une optimisation des surfaces : la perte de surface utile est estimée à 35% en moyenne.

La requalification énergétique du bâti accentue encore la diminution globale de la surface utile en cas d'isolation intérieure et risque de dénaturer les façades en cas d'isolation extérieure dissimulant les modénatures existantes (moulures, pierres d'angle,...)

Les scénarios de réhabilitation ne permettent pas de répondre au programme attendu par l'Etat en termes de nombre de logements (230 minimum) et accentue le déficit du pré-bilan financier (moins de charge foncière à céder)

Les divers avis patrimoniaux (DRAC, Département) s'accordent sur l'intérêt de ce site et préconise une reconversion qui s'appuie sur les traces de son histoire, notamment la trame urbaine du site, la conservation des deux pavillons d'entrée, de la grille et de l'alignement d'arbres ; l'ensemble formant une composition intéressante et marquant un signal depuis la rue.

Une demande concernant la conservation du cadran solaire de 1929 et du bâtiment du sanatorium a été émise par l'ABF.

L'UGA a réalisé une étude de faisabilité sur le bâtiment du sanatorium ; l'ensemble des caractéristiques, tant fonctionnelles que techniques du bâtiment ne sont pas compatibles avec le programme du Centre de Recherche et notamment la réalisation de plateformes d'expérimentation ouvertes et modulables ou en locaux de recherches cliniques.

Le choix final porte sur la conservation des guérites d'entrée, du mur d'enceinte et du bâtiment du Cadran Solaire pour accueillir des services publics ou des associations et des ensembles végétaux structurants et/ou remarquables. Le projet s'appuie sur la trame urbaine et la transformation de soubassement de bâtiments en espaces paysagers.

Pas de modification du dossier sur ce point.

Rappel de la remarque : Certains citoyens ne retrouvent pas le projet concerté et estiment une non-conformité du projet avec l'esprit des réunions de concertations.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

La Metro fait valoir que le projet de ville voté en 2016 par la commune et la concertation qui se déroule depuis n'ont pas été méconnus puisque, par exemple, il a été renoncé à un plot de 16 logements pour lui substituer un parc urbain.

Je pense en outre que la concertation volontaire encore en cours (réunions publiques et comité d'habitants) est de nature à faciliter les adaptations qui, sans dénaturer la conception générale, permettraient de mieux adapter le projet aux souhaits des habitants.

Réponse de la collectivité

La première étape de la concertation a été réalisée par la commune de La Tronche, avec notamment des ateliers en 2014, qui ont permis à la commune de La Tronche de préparer son projet de ville, voté en septembre 2016 définissant des objectifs pour la reconversion du site du Cadran solaire :

Produire des logements en densification dans les zones de renouvellement urbain

Dans la logique de la vision de la ville proposée en introduction, l'augmentation de la population doit être permise par les opérations de renouvellement urbain sur la ville ancienne, et les quartiers Sud. Mais le potentiel de La Tronche, hors grands tènements aujourd'hui inondables, relève du découpage parcellaire et de l'évolution qualitative des formes urbaines.

Le site du Centre de Recherche de Santé des Armées (CRSSA) doit permettre l'émergence d'un nouveau quartier au cœur de la ville, qui vient prolonger la Ville Parc au sud de l'avenue des Maquis du Grésivaudan et la relier au CHU d'une part et aux quartiers anciens au nord, d'autre part. Conformément à l'Agenda 21 de la ville, outre l'objectif de création de logements (environ 200), le projet doit notamment permettre de :

- créer un espace de rencontre, avec des espaces publics de qualité,*
- répondre aux besoins de la ville en termes d'équilibres démographiques et sociaux, en proposant une offre diversifiée de logements, avec une véritable mixité sociale et générationnelle,*
- conserver des traces de l'histoire et les espaces naturels remarquables,*

- maintenir et développer l'accueil d'activités de recherche et universitaires à vocation métropolitaine,
- améliorer les services rendus aux Tronchois et aux autres habitants de la Métropole,
- ouvrir l'espace jusqu'ici fermé, ce qui permet une appropriation plus complète de l'espace urbain,
- renforcer l'image métropolitaine de La Tronche, proche de Grenoble et porte d'entrée du massif de Chartreuse.

Créer un nouveau lieu d'attractivité sur le site du CRSSA

Le site du CRSSA doit jouer un rôle majeur dans le développement de la commune. Il s'agit de créer, en partenariat avec les autres acteurs, un nouveau quartier vivant au cœur de la ville. Il faut ainsi éviter que ce nouveau quartier soit perçu comme une extension du CHU et du pôle enseignement recherche. La présence éventuelle d'un équipement public dans ce secteur devrait renforcer l'image urbaine et le lien avec les autres quartiers.

Au-delà des objectifs en termes de logement évoqués dans l'orientation n° 1, il s'agit de :

- créer un espace de rencontre, avec des espaces publics de qualité,
- maintenir et développer l'accueil d'activités de recherche et universitaires à vocation métropolitaine
- améliorer les services rendus aux habitants,
- ouvrir un site jusqu'ici fermé et renforcer l'image et le rayonnement de La Tronche.

Améliorer le maillage des mobilités entre les lieux d'attractivité, incluant l'université et le CHU.

Des liens sont cependant à trouver entre les différents pôles de la ville, pour favoriser les échanges entre habitants des différents quartiers. Il s'agit de :

- Assurer une meilleure lisibilité de la ville. C'est tout l'enjeu du site du CRSSA qui permettrait de lier en étoile ces différents pôles ;
- Briser l'effet de séparation produit par l'avenue des maquis du Grésivaudan en développant les possibilités de liaison Nord-Sud de la commune ;
- Ouvrir un axe de mobilité douce entre la villa Brise des neiges et l'arrêt de tramway Michallon pour restructurer ces échanges, en intégrant le nouveau quartier tout en évitant de saturer le carrefour de l'hôpital.

Le projet d'aménagement du CRSSA a été déclaré d'intérêt métropolitain en mai 2015 ; la Métropole a alors engagé les négociations avec l'Etat (Armée) sur le foncier et animé un travail partenarial durant quelques mois avec les différentes parties (Etat, commune, CROUS et UGA) pour finaliser un programme partagé.

Suite à la validation de celui-ci, la Métropole a lancé une concertation réglementaire au titre de l'article L300-2 du code de l'Urbanisme en 2016, avec une mobilisation citoyenne importante et constructive. Conformément au bilan réglementaire tiré de cette phase de concertation, la métropole a continué à faire évoluer le projet pour répondre aux attentes exprimées, notamment en termes de diminution du nombre de logements (suppression d'un plot de 16 logements permettant la création d'un parc urbain à l'ouest du tènement).

La concertation réglementaire se poursuit par une concertation volontaire depuis janvier 2017, avec la tenue de réunions publiques et la mise en place d'un comité d'habitants associant diverses associations.

La métropole en lien avec la commune, a poursuivi l'évolution du projet pour répondre aux attentes des citoyens, avec notamment la création d'ouvertures supplémentaires vers le centre bourg et le chemin du Clos, et la création d'une placette publique au nord-est du projet. Cet espace de rencontre dont les usages et le traitement sont à construire avec les citoyens offre un véritable potentiel d'animation avec des activités de type restauration et un projet d'ouverture de l'amphithéâtre de l'Université sur celle-ci. L'Université propose une mutualisation de l'occupation de cet amphithéâtre avec des activités communales.

La poursuite du travail sur l'évolution potentielle du projet sur le bâtiment du CROUS n'entraîne pas de modification du dossier.

Rappel de la remarque : Le maintien du mur d'enceinte est remis en cause, considérant qu'il conforte l'absence de lien nord-sud qui aurait rapproché le « haut » et le « bas » de La Tronche.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

A part les 2 guérites assez esthétiques qui encadrent la grille d'entrée sur l'Avenue des Martyrs, il est certain que le mur dont il s'agit ne présente pas un intérêt patrimonial certain. L'espace est prévu néanmoins comme moins clos qu'il n'était puisque la traversée des piétons et des cycles devient prévue, permettant de joindre plus aisément le nord de la commune et les stations de tramway. Certes ce n'est pas une véritable voie de traversée puisqu'elle exclura le passage des voitures mais je pense qu'en prévoyant un espace partiellement clos mais pas totalement le projet s'avère assez conforme à ce qui est actuellement recherché en matière d'ensembles immobiliers.

Réponse de la collectivité

Le mur périphérique du site est un ouvrage de protection existant face au risque de ruissellement ; une attention particulière est alors portée sur le traitement de ses ouvertures, afin de dévier et bloquer l'entrée de l'eau dans le site.

Le projet urbain conserve et s'appuie sur l'axe central historique nord/sud en proposant une véritable liaison ouverte aux cycles et piétons, depuis l'entrée entre les deux guérites conservées sur l'avenue des Maquis du Grésivaudan jusqu'à la rue saint Ferjus au nord en offrant trois ouvertures, deux de part et d'autre de l'amphithéâtre et une au nord/est en lien direct avec le chemin Duvernay en direction de la place de l'Eglise et du centre bourg.

Ces accès sont complétés à l'ouest par une liaison directe avec le CHU, et à l'est par une ouverture en continuité avec le chemin du Clos.

Le projet permet de transformer un espace clos depuis des décennies, en proposant d'une part, des continuités de liaisons douces directes depuis le centre bourg jusqu'à la station de tramway du CHU dans un environnement paysager et d'autre part, des espaces publics diversifiées et de qualité (un parc urbain à l'ouest, une placette au nord/est et un espace paysager sous le bosquet de cèdres au sud).

Dans le cadre du PLUi, un travail sur les emplacements réservés est engagé sur la commune pour compléter ce réseau de liaisons mode actif.

Pas de modification du dossier sur ce point.

Rappel de la remarque : Il est ressorti une relative incompréhension de la part de certains habitants quant à l'absence d'évaluation environnementale et d'étude d'impact sur le projet.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

La décision de dispense de l'une et l'autre étude a été formulée, de façon argumentée, par l'autorité environnementale ; je crois pour ma part qu'elles auraient pu néanmoins être menées à titre facultatif mais il est certain que leur absence ne vicie pas la régularité du dossier de projet.

Réponse de la collectivité

Les autorités environnementales ont été chacune consultées, dans le cadre de la procédure au cas par cas et sont compétentes pour décider si une évaluation environnementale ou une étude d'impact est nécessaire. Chacune de ces deux décisions ont été motivées.

Le projet du Cadran solaire relève d'un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du Code de l'environnement auprès de l'Autorité Environnementale.

Celle-ci a donc examiné si le projet devait faire l'objet d'une étude d'impact, notamment au regard de critères issus de la directive européenne concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Mais aussi compte tenu des mesures et caractéristiques du projet présentées destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables de celui-ci sur l'environnement et la santé humaine.

Le 10 mars 2017, l'Autorité Environnementale a décidé que le projet n'est pas soumis à étude d'impact.

La procédure de mise en compatibilité du PLU relève quant à elle d'un examen au cas par cas en application des articles R.104-28 et suivants auprès de l'Autorité Environnementale.

Celle-ci a donc examiné si la procédure devait faire l'objet d'une évaluation environnementale au regard des descriptions des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine, mais aussi au regard de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document.

Le 23 mai 2017, l'Autorité Environnementale a décidé que la procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Au regard des décisions motivées, la métropole n'a effectivement pas mené ce type d'évaluation et d'étude, mais s'est pour autant préoccupée des incidences du projet sur son environnement, avec un projet qui répond aux principes d'écologie urbaine.

Pas de modification du dossier sur ce point.

Rappel de la remarque : Certains citoyens pensent que la densité du projet, soit le nombre de logements, ainsi que les hauteurs sont trop importantes.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Il est certain que la vue de la maquette telle qu'elle figure au dossier peut donner une impression d'entassement des immeubles et que les hauteurs prévues – de 3 à 8 étages – tranchent avec l'aspect général du quartier, mis à part les bâtiments du CHU qui ne sont pas un modèle architectural. Cela dit, la Metro rappelle qu'elle a déjà retiré un plot de 16 logements, que le programme a été négocié avec les services de l'État afin d'être en conformité avec la loi Duflot, et que la prise en compte du dénivelé pourra atténuer l'effet visuel de la hauteur. Tous ces éléments doivent être pris en compte mais j'observe que le SCOT 2030, avec lequel le projet doit être compatible, prévoit 6,5 logements par tranche de 1 000 habitants et par an ; les 214 logements prévus ici sur 5 ans ne laisseraient que peu ou pas de disponibilités pour d'autres constructions dans la commune par rapport aux préconisations du SCOT. Même si ces dernières ne constituent qu'un minimum, je pense qu'il serait opportun de « desserrer » quelque peu la densité, pour autant que le permettent les engagements déjà pris, vis-à-vis de la Préfecture.

Réponse de la collectivité

Le programme de l'opération arrêté après de longues négociations avec l'Etat sur un foncier mobilisé dans le cadre de la Loi Duflot, répond à des objectifs de production de logements tout en luttant contre l'étalement urbain, en construisant de manière plus intense à proximité des services et des transports en commun.

Le tènement se situe dans un tissu urbain hétérogène, à l'articulation d'un tissu résidentiel, villas au cœur de tènements ceints de murs et de grands équipements (CHU, faculté de médecine).

L'objectif du projet a été de trouver une cohérence urbaine pour un programme diversifié. La commune a été très vigilante sur le respect et la prise en compte des tissus avoisinant. Le projet s'appuie sur les caractéristiques morphologiques du terrain et la prise en compte du dénivelé avec une hauteur de référence de 3 étages sur rez-de-chaussée côté rue Duvernay.

Les bâtiments de logements sont implantés sur le socle en recul par rapport à la rue, créant un espace tampon traité en terrasses végétalisées.

La construction en hauteur permet d'une part, de libérer du sol et répondre aux contraintes du PPRN, et d'autre part, de proposer des espaces publics paysagers et diversifiés ouverts à tous. Les logements situés en étages profitent par ailleurs d'espaces extérieurs périphériques et de vues sur le grand paysage.

Toutefois, la demande concernant l'épannelage des hauteurs sur la partie sud-ouest du projet peut être étudiée, tout en respectant les engagements relatifs au nombre de logements pris avec l'Etat dans le cadre de la vente du foncier, qui a déjà été négocié à la baisse suite à la concertation réglementaire.

Le projet proposé à l'enquête publique présente une volumétrie maximale dans laquelle les différents projets de construction devront s'inscrire.

En phase opérationnelle, la métropole et la commune seront vigilants à la qualité architecturale de chaque projet : la volumétrie, les éléments de modénature et le choix des matériaux permettront dans un cadre cohérent une diversité et animation de l'espace public.

La poursuite du travail sur l'évolution potentielle du projet sur le bâtiment du CROUS n'entraîne pas de modification du dossier.

Rappel de la remarque : Certains citoyens se questionnent alors sur le programme et sur le taux de 40% de logements locatifs sociaux de l'opération, jugés trop concentrés sur un quartier.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le taux de 40 % adopté par le projet (dont 1/3 de logement « très social ») a inquiété un certain nombre d'intervenants et l'on peut effectivement se demander s'il ne sera pas de nature à faire hésiter des personnes intéressées par les autres logements, notamment pour les candidats locataires ou acquéreurs issus des classes moyennes. Dans la mesure où le PLU, dans sa version modifiée en cours d'adoption, prévoit un minimum de 30 % de logements sociaux dans les secteurs de mixité sociale, je pense qu'il pourrait être envisagé de se rapprocher de ce seuil, pour autant que ne soit pas compromise la décote de droit prévue par la loi du 18 janvier 2013 qui, ici, permet d'alléger de 60 % la somme à charge des habitants de la Metro pour l'acquisition du foncier.

Réponse de la collectivité

Inscrite en cœur d'agglomération au SCoT de la Région urbaine grenobloise, La Tronche doit produire 6,5 logements par an pour 1000 habitants dont 2 tiers dans les espaces préférentiels, soit environ 43 logements/an.

De plus, commune de plus de 3 500 habitants, La Tronche est soumise à loi du 13 décembre 2000 « relative à la solidarité et au renouvellement urbains », couramment appelée loi SRU qui dans son article 55, lui impose de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux. Ce taux a été porté à 25 % par la loi 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 », dite loi Duflot.

Entre 2014 et 2015, le taux SRU de la commune de La Tronche a brusquement chuté de 19,6% à 16,59% en raison de la fin du bail à construction (donné à l'OPAC par le CROUS) de la résidence étudiante des Sablons, ôtant par là même 300 chambres comptabilisées (100 équivalent SRU) au bénéfice de la Commune.

Au 1^{er} janvier 2016, La Tronche affichait un déficit de 246 logements sociaux (taux de 16,55%) pour atteindre cet objectif. De plus, près de 1 100 demandeurs de logements sociaux en attente pour la commune ont été recensés cette même année.

C'est pourquoi, le nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH 2017-2022) propose un objectif de production d'environ 42 logements sociaux par an sur cette période.

Une modification du PLU de La Tronche a été approuvée le 11 novembre 2017 par la métropole. L'un des points de cette procédure de modification a permis la mise en place d'un secteur de mixité sociale en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

Si le secteur de mixité sociale permettra la production de logements sociaux dans le tissu urbain diffus sur le long terme, la commune est volontariste pour mener en parallèle et en complémentarité des opérations telles que celle du Cadran solaire pour mettre en œuvre son objectif de production de logements sociaux sur le territoire de La Tronche.

En ce qui concerne le taux de 40% de logements locatifs sociaux programmé pour l'opération qui a fait l'objet des remarques, l'expérience de l'opération du Carmel sur le territoire avec une programmation de 50% de logements locatifs sociaux ne pose aucun problème de fonctionnement.

Par ailleurs, de nombreux travailleurs et en particulier des salariés du CHU qui peuvent prétendre à du logement social seraient intéressés par des logements sur le Cadran solaire. Par ailleurs, le nombre de logement très social (PLAI) n'est pas augmenté par rapport au PLH, car il est de 30% uniquement pour cette opération, au lieu de 40% dans le cadre général.

Pas de modification du dossier sur ce point.

Rappel de la remarque : Des inquiétudes sont portées sur la circulation que va générer la production de ces logements dans le quartier et sur les problématiques de stationnement.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Les difficultés de stationnement, qui sont d'ores et déjà réelles, devraient être surmontables du fait de l'adoption dès le 1^{er} janvier 2018 d'un stationnement réglementé autour du CHU permettant d'éviter les phénomènes de voitures « ventouses ».

De même, l'étude de déplacement qui se termine devrait, après consultations du comité d'habitants, rendre suffisamment facile la circulation aux abords du site Cadran solaire.

Réponse de la collectivité

L'étude de stationnement menée sur un périmètre élargi, englobant le CHU et les facultés de médecine et pharmacie, constate une effective tension du stationnement sur le secteur. Ce phénomène est notamment dû à un stationnement non réglementé incitant peu au report modal des usagers des sites du CHU et de la faculté d'une part, et à la présence d'usagers longue durée (voitures « ventouses ») qui diminue le phénomène de rotation.

Un travail partenarial avec le CHU, l'Université et les communes de Grenoble et La Tronche, a été mené et les premières actions seront mises en place dès le 1^{er} janvier 2018 : la réglementation du stationnement sur les sites du CHU et de la faculté, ainsi que sur les voiries de La Tronche.

En parallèle, la CHU et l'Université élaborent actuellement leurs Plans de Déplacement Entreprise (PDE), avec des objectifs d'incitation au report modal.

Le projet du Cadran Solaire répond à des objectifs politiques d'agglomération de réduction des déplacements automobiles au profit des déplacements doux :

Pour les logements familiaux, la réglementation s'appuie sur les articles Art. L.151-35 et Art. L.151-36 du Code de l'Urbanisme, applicables à des logements situés à moins de 500m d'une station de transport collectif en site propre.

En ce qui concerne le projet du CReSI, pour la partie recherche publique, les chercheurs qui seront présents sur le site sont principalement des médecins, professeurs et personnels de recherche déjà présents au CHU et à la faculté ; les places de stationnement se situeront sur le domaine Universitaire de la Merci (côté faculté) qui sera réglementé par contrôle d'accès, et réservé aux personnels et étudiants du site. Ce parking comprend environ 330 places, dont près de 20% aujourd'hui utilisées en parc relai par des personnes qui ne sont ni étudiants, ni personnel universitaire. Cette soixantaine de places sera restituée en capacité de stationnement des usagers du site Santé dès 2018. Par ailleurs, quand l'opération du CROUS sera livrée, elle permettra de fermer le restaurant universitaire de la Chantourne, et ce sont alors 70 places supplémentaires qui seront mises à disposition des étudiants en Santé. Enfin, le report partiel des formations de la licence Santé sur le domaine universitaire Saint martin D'Hères-Gières dès la rentrée 2018-2019 déléstera également le parking de la Merci, dans des proportions difficiles à anticiper aujourd'hui: en effet, les deux sites sont à deux arrêts de tram l'un de l'autre et le domaine universitaire n'est pas un site tendu en matière de stationnement, contrairement à La Tronche.

L'étude de déplacement en cours de finalisation, propose différents scénarios sur les voiries périphériques (sens unique, feux, élargissement,...) et reprise des carrefours sur l'avenue des Maquis du Grésivaudan. Ces hypothèses seront présentées au comité d'habitants afin d'échanger sur le principe à retenir.

Le dossier est complété sur ce point. La notice explicative est enrichie au regard des nouveaux éléments avancés depuis.

Rappel de la remarque : Les logements étudiants et les laboratoires qu'il est prévu d'implanter accentueront encore le poids déjà excessif des équipements excédant les besoins propres de la commune, alors que deux des années d'études de médecine viennent de déménager vers St Martin d' Hères.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Les laboratoires universitaires et les logements étudiants prévus sur le site correspondent à la vocation de ce secteur de la Métropole et s'inscrivent dans un partenariat mené – depuis plus de 10 ans indique la Metro – entre l'Université et le CROUS d'une part et la ville de la Tronche d'autre part ; les intérêts propres de cette dernière collectivité n'apparaissent donc pas méconnus.

Réponse de la collectivité

Dans l'objectif de structurer les sites privilégiés du rayonnement métropolitain, des secteurs de « grands projets urbains Métropolitains » ont été définis par des centralités métropolitaines sur le territoire de la métropole. Identifiées dans le PADD du PLUi et arrêtés par délibération sur l'intérêt métropolitain des opérations d'aménagement (en date du 3 novembre 2016), les Tronchois sont ainsi des citoyens métropolitains, qui font partie de la « polarité nord-est ».

La spécificité de cette polarité sur s'appuie sur le triptyque enseignement/recherche/filières d'excellence avec une dynamique d'emplois axée sur les filières médicales et numériques.

La métropole souhaite valoriser les sites stratégiques, afin d'assurer un renouvellement urbain qualitatif et une mixité sociale et fonctionnelle. En ce sens, le pôle d'excellence médicale présent sur la commune de La Tronche au sein de la polarité nord-est est à conforter autour du CHU, du projet de Biopolis et du Cadran Solaire.

Les projets de l'UGA et du CROUS sur ce terrain sont issus d'un partenariat conduit par la municipalité depuis plus de 10 ans, et permettent de renforcer cette dynamique.

Pas de modification du dossier sur ce point.

Rappel de la remarque : La simple mise en compatibilité du PLU (au lieu d'une révision complète, ou d'une intégration dans le PLU intercommunal) avait pour but et pour effet de permettre de monter à 8 étages, tout en laissant la limite à 3 étages partout ailleurs.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Je comprends tout à fait que certains Tronchois trouvent anormal que ce projet bénéficie de facilités en matière de hauteurs d'immeubles qui continuent de leur être refusées par le PLU actuel.

Cela dit, la procédure suivie par le biais d'une simple mise en compatibilité limitée à un seul secteur s'avère en tous points conformes à ce que prévoit l'article L 300-6 du Code de l'urbanisme pour le cas de projets d'aménagements d'intérêt général. Or l'intérêt général est ici évident – et d'ailleurs non contesté – eu égard à l'importance du tènement, à la rareté des terrains construits à la Tronche et au besoin de logements qui y est constaté. L'attente du PLU intercommunal aurait généré un retard excessif (de l'ordre de 2 ans) mais peut-être ce dernier document atténuera-t-il la disparité entre ce qui devient actuellement permis en Uma et ce qui reste interdit ailleurs.

Je pense qu'il convient donc d'approuver la mise en compatibilité du PLU, sur la base générale du projet mis à l'enquête, auquel des améliorations peuvent être encore apportées mais où il n'était pas possible d'inclure des scénarios alternatifs qui l'auraient rendu incohérent lors des engagements pris avec les services de l'État.

Réponse de la collectivité

Conformément à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, « L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction.» Il s'agit bien de la procédure mise en œuvre pour ce projet, précisément aux articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

La décision de déclaration de projet ainsi que la mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité du PLU de La Tronche relèvent bien de la compétence de la métropole.

Au sein de cette procédure réglementaire, le dossier ne peut pas comporter des alternatives et des scénarii. En effet, la phase au cours de laquelle des scénarii ont été imaginés, partagés, modifiés ont fait l'objet des présentations et d'échanges lors des phases de concertation préalables à l'enquête publique. Ce ne serait juridiquement pas possible d'avoir dans le document d'urbanisme mis en compatibilité plusieurs règles alternatives pour le même projet.

Par ailleurs, le projet a été déclaré d'intérêt métropolitain et maîtrise d'ouvrage est assumée par la métropole. La même procédure réglementaire peut être mise en œuvre pour tout projet porté par tout autre établissement public ou privé sur le territoire, si la métropole le décide et si le projet est d'intérêt général.

Il n'y a pas eu de traitement de faveur pour ce projet, d'autres déclarations de projet ont été et sont parallèlement menées par la métropole sur le territoire. Si la métropole a engagé l'élaboration du PLU intercommunal, certaines opérations nécessitent pour être mises en œuvre une mise en compatibilité du document d'urbanisme, dans un délai plus court que celui de l'approbation du PLUi. C'est le cas de l'opération du Cadran solaire.

Pas de modification du dossier sur ce point.

Remarques sur d'autres sujets évoqués

- *opportunité qu'il y aurait eu de transférer la Mairie*
- *insuffisance de logements sociaux résultant en partie de l'éviction arbitraire des logements étudiants de cette catégorie*
- *projet non mis à profit pour répondre aux besoins locaux des personnes âgées*
- *pas d'études géotechniques sur l'aptitude du sol à supporter les nouveaux bâtiments ni sur les modalités de gestion des pluies torrentielles*
- *bâtiment Depagne, voisin, aurait dû être intégré au projet*
- *créer une place centrale aurait donné plus de vie, avec des activités commerciales*
- *les besoins des classes moyennes n'ont pas été non plus envisagés*
- *le financement du projet reste totalement flou*
- *un projet présentant des solutions alternatives aurait été bienvenu*
- *occasion de concevoir un ensemble neutre sur le plan énergétique*
- *veiller au risque de moustiques avec les plans d'eau*
- *possibilité d'habiller les murs à l'intérieur de l'enceinte avec des arbres fruitiers*
- *opportunité, du côté du sud-ouest, de ne pas laisser une hauteur uniforme des immeubles de façon à avoir des «créneaux» pour que le soleil éclaire le jardin*

Commentaire du Commissaire enquêteur :

« Il s'agit de thèmes plus ponctuels, à l'égard desquels la Metro pourra se prononcer en retouchant ou non le projet, sans qu'à mes yeux s'en trouvent modifiées ni mon opinion générale ni les améliorations suggérées plus haut et reprises dans mes conclusions.

Je souligne seulement que, dans sa réponse à ma note de synthèse des questions posées, la Metro précise que :

- *pour les personnes âgées certains petits logements prévus dans le projet pourraient leur convenir, la commune envisageant pour sa part d'ouvrir une « pension de famille » dans le bâtiment du Cadran solaire*
- *en ce qui concerne les classes moyennes, les logements sociaux en accession et les locatifs PLS leur sont plus particulièrement destinés*
- *enfin le coût final de l'opération, restant à charge des collectivités, est estimé à 2,2 millions d'euros. »*

Compléments de réponses de la collectivité

La métropole et la commune de La Tronche souhaitent que le projet offre une diversité de logements, tant sur la taille des logements que sur les publics ciblés ; cette mixité contribuera à l'attractivité du site et au vivre ensemble.

Dès à présent 7% des logements sont destinés à de l'accession sociale et 10% à des logements locatifs sociaux PLS, ces deux catégories de logements répondant aux classes dites moyennes.

Aujourd'hui, de nombreuses personnes âgées se retrouvent isolées dans de grands logements souvent inadaptés. Le développement d'une offre de petits logements adaptés à ce public paraît donc nécessaire ; il permettra de plus de libérer de grands logements afin de faire revenir des familles.

La commune de La Tronche, évoque dans le cadre de sa contribution, l'installation d'une pension de famille dans le bâtiment du Cadran solaire, et d'aménagements pour favoriser du lien intergénérationnel entre étudiants et personnes âgées dans le cadre des constructions de logements.

A ce jour, ces choix ne sont pas finalisés mais méritent d'être pris en compte dans la mise en œuvre opérationnelle du projet. La collectivité qui maîtrise le foncier, pourra imposer aux constructeurs ses attentes en termes de programmation, de granulométrie des logements, de type de publics, ainsi que les ambitions architecturales et environnementales attendues, par l'intermédiaire de fiches de lot.

Pas de modification du dossier relatif à ces points.

3. Réponses apportées aux suggestions du Commissaire enquêteur

Rappel de la suggestion

Rappel des règles plus générales qui y demeureront en réalité applicables pour le nouveau secteur Uma

Réponse de la collectivité

Cette suggestion n'est pas suivie, car la législation « Alur » (loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové) impose certaines contraintes dans la définition des normes de stationnement dans les zones se trouvant à moins de 500 mètres d'un arrêt de transport public guidé (tramway), d'un TCSP (transport en commun en site propre) ou d'une gare si le niveau de desserte le permet.

Or le projet du Cadran solaire se situe à moins de 500 mètres d'un transport public guidé, les contraintes de stationnement qui s'y appliquent découlent ainsi de l'application de cette législation Alur et précisent les normes suivantes :

- Au maximum 1 place par logement
- Au maximum 0,5 place par logement social

La règle d'urbanisme au sein d'un PLU n'a pas vocation à reprendre dans son corps une législation qui s'impose par ailleurs.

Toutefois, c'est bien la notice explicative du projet qui expose cette législation et qui explique pourquoi le règlement d'urbanisme ne contraint pas davantage la règle qui s'applique de fait.

La notice est complétée en ce sens.

Rappel de la suggestion

Allègement modéré de la densité construite et allègement modéré de la part du logement social

Réponse de la collectivité

Le programme de l'opération a été arrêté après de longues négociations avec l'Etat sur un foncier mobilisé dans le cadre de la Loi Duflo. Le tènement se situe dans un tissu urbain hétérogène à l'articulation d'un tissu urbain résidentiel, villas au cœur de tènements ceints de murs et de grands équipements (CHU, faculté de médecine). Il répond à des objectifs de production de logements tout en luttant contre l'étalement urbain, en construisant de manière plus intense à proximité des services et des transports en commun.

L'objectif du projet a été de trouver une cohérence urbaine pour un programme diversifié. La commune a été très vigilante sur le respect et la prise en compte des tissus avoisinant. Le projet s'appuie sur les caractéristiques morphologiques du terrain et la prise en compte du dénivelé avec une hauteur de référence de 3 étages sur rez-de-chaussée côté rue Duvernay. Les bâtiments de logements sont implantés sur le socle en recul par rapport à la rue, créant un espace tampon traité en terrasses végétalisées.

La construction en hauteur permet d'une part, de libérer du sol et répondre aux contraintes du PPRN, et d'autre part, de proposer des espaces publics paysagers et diversifiés ouverts à tous. Les logements situés en étages profitent par ailleurs d'espaces extérieurs périphériques et de vues sur le grand paysage.

Toutefois, la demande concernant l'épannelage des hauteurs sur la partie sud-ouest du projet peut être étudiée, tout en respectant les engagements relatifs au nombre de logements pris avec l'Etat dans le cadre de la vente du foncier, qui a déjà été négocié à la baisse suite à la concertation règlementaire.

Se laisser la possibilité d'étudier l'épannelage des hauteurs sur la partie sud-ouest n'entraîne pas d'ajustements du dossier, le plan masse règlementant des emprises et des hauteurs maximales.

En phase opérationnelle, la métropole et la commune seront vigilants à la qualité architecturale de chaque projet : la volumétrie, les éléments de modénature et le choix des matériaux permettront dans un cadre cohérent une diversité et animation de l'espace public.

Concernant la part d'habitat social du projet, elle a été arrêté après de longues négociations avec l'Etat sur un foncier mobilisé dans le cadre de la Loi Duflot et ne peut être revu à la baisse au regard de ces engagements.

Comme le précise le Commissaire enquêteur dans ses conclusions, ses suggestions doivent être envisagées « sous la réserve d'être compatible avec les engagements pris vis-à-vis de l'Etat et ne conditionne[nt] donc pas [son] avis favorable. »

Au 1^{er} janvier 2016, La Tronche affichait un déficit de 246 logements sociaux (taux de 16,55%) pour atteindre cet objectif. De plus, près de 1 100 demandeurs de logements sociaux en attente pour la commune ont été recensés cette même année. C'est pourquoi, le nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH 2017-2022) propose un objectif de production d'environ 42 logements sociaux par an sur cette période.

Une modification du PLU de La Tronche a été approuvée le 11 novembre 2017 par la métropole. L'un des points de cette procédure de modification a permis la mise en place d'un secteur de mixité sociale en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

Si le secteur de mixité sociale permettra la production de logements sociaux dans le tissu urbain diffus sur le long terme, la commune est volontariste pour mener en parallèle et en complémentarité des opérations telles que celle du Cadran solaire pour mettre en œuvre son objectif de production de logements sociaux sur le territoire de La Tronche.

Par ailleurs, de nombreux travailleurs et en particulier des salariés du CHU qui peuvent prétendre à du logement social seraient intéressés par des logements sur le Cadran solaire. Par ailleurs, le nombre de logement très social (PLAI) n'est pas augmenté par rapport au PLH, car il est de 30% uniquement pour cette opération, au lieu de 40% dans le cadre général.

Pas de modification du dossier relatif à ces points. La poursuite du travail sur l'évolution potentielle du projet sur le bâtiment du CROUS n'entraîne pas de modification du dossier.

Pour rappel, cette opération est inscrite dans les objectifs de production du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Extrait du guide de programmation du PLH 2017-2022

Mettre en œuvre une stratégie foncière en lien avec les objectifs de production de logements, notamment sociaux dans le cadre du PLUi :

Le Cadran Solaire (ex-CRSSA), un projet à enjeux : ce terrain pour lequel les études et la faisabilité financière ont été validées durant le précédent PLH, permettra la réalisation de plus de 300 nouveaux logements dont une résidence CROUS de 100 lits, du logement familial comportant 40% logements sociaux (dont 30% minimum de PLAI et 10% maximum de PLS), 7% d'accession sociale et des locaux de l'UGA. Un travail fin d'identification des produits proposés, notamment dans le social, devra être effectué pour répondre aux besoins spécifiques de la commune (étudiants, personnel CHU, personnes âgées, demande de logement social,...). Un projet d'habitat participatif pourra être étudié.