Avis des deux groupes d'opposition : Saint-Egrève Autrement et Ecologie, Solidarité, Citoyenneté au conseil municipal de Saint-Egrève et du collectif « Saint-Egrève 2020 »

1 / Avis général sur le PLUI

A l'échelle de la Métropole et de Saint-Egrève, ce projet de PLUI à travers son PADD est pavé de bonnes intentions et d'orientations qui vont dans le bons sens.

De manière générale, les intentions de ce PLUI sont donc positives même si la consommation d'espaces naturels et agricoles est toujours trop importante. **Nous approuvons l'approche nouvelle avec les 3 OAP thématiques "Paysages et biodiversité", "Qualité de l'air" et "Risques et résilience"** permettant la prise en compte :

- **De la gestion des ressources**

- **Du Plan énergie climat** : (très positif) avec un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) à atteindre de −35 % en 2020 par rapport à 2005 et de −50 % en 2030 par rapport à 2005

- **D'une métropole résiliente** face aux risques (lesquels??) mais qui ne doit pas être un blanc-seing pour faire n'importe quoi et construire n'importe où.

- **De la vigilance à avoir sur l'étalement urbain pour les balcons de chartreuse et les plaines agricoles** avec quelques OAP sur la commune de Quaix en Chartreuse qui nous interrogent, la nécessité absolue de préserver la plaine de Reymure, les plateaux de Champanier, du Peuil, les terres agricoles de la Cluse de Voreppe, les boucles de l'Isère.

(Page 31 du diagnostic : "Ainsi ce sont, à l'échelle de la Métropole, près de 74 hectares de surfaces agricoles qui se voient soustraits chaque année de leur vocation agricole productive, dont 51,5 hectares pour être artificialisés et 22 hectares acquis par des particuliers pour un usage d'agrément")

Pour autant, ce PLUI est toujours consommateur d'espaces non bâtis et notamment de terres agricoles inscrites dans les différents PLU communaux en zone AU, c'est à dire promues à une urbanisation future.

En matière de prise en compte des **évolutions des modes de consommation** pour l'offre commerciale, les intentions vont dans le bon sens : « Adapter l'offre commerciale aux nouveaux modes de consommation...Favoriser les circuits courts » (Lecture du registre : RP_T4_Explication_choix_livret_metro), page25). Malheureusement ces intentions ne se traduisent pas dans ce projet de PLUI où l'évolution des Zones d'activité n'est pas d'actualité. Pour preuve, la consommation d'espaces naturels jusqu'en 2030 serait de 37ha/an comprenant 31 hectares pour des espaces mixtes et 6 hectares pour de nouveaux espaces économiques (page 11 et 12). Certes, c'est en baisse de 20% par rapport à 2005-2015 mais encore insuffisant.

Par ailleurs, on peut rester songeur sur la « reconquête végétale » du tissu urbanisé de la Métropole pour que « La place de la nature dans la ville (p44) » permette de « renforcer la biodiversité p 43 »…

- Enfin, en matière de **déplacement**, si le PDU s'insère dans le projet de PLUI, des interrogations demeurent sur la façon dont le transport urbain et ses évolutions sont pris en compte, sur les évolutions futures en termes de projet et de trafic pour l'A480, sur le transport de marchandises. Le SMTC a émis un avis favorable sur ce projet de PLUI, néanmoins il demande des améliorations pour le transport ferroviaire, les emplacements de ligne de bus BHNS et autres espaces nécessaires et

pour les actions portant sur la réduction des kilomètres parcourus en véhicules motorisés...Nous approuvons ces demandes d'améliorations et de précisions.

2 / Nos positions générales pour Saint-Egrève et la branche Nord-Ouest

- **Développer intelligemment et modérément** : construire prioritairement la ville sur la ville, graduer les hauteurs et formes urbaines en fonction de la distance avec les transports en commun, avec le bâti existant et être capable de densifier précisément (faire "dans la dentelle").

- **Planifier l'aménagement urbain à l'échelle de la commune, voire à l'échelle du bassin de vie** et non pas seulement d'un quartier ou d'une rue.

- **Favoriser le vivre ensemble par une mixité sociale réussie et équilibrée**. Satisfaire toutes les demandes de logement : de l'urgence, au logement social, à l'accession à la propriété aidée ou non jusqu'au locatif privé et aux modes d'habitat participatif. Faciliter le parcours résidentiel.

- **Préserver partout la couverture végétale** pour lutter contre les îlots de chaleur et renforcer la biodiversité.

- **S'appuyer sur la notion de Piémont** (frange verte en piémont des massifs pour définir les zonages) et sur les trames vertes et bleues pour limiter la densification de certains secteurs de la ville qui jouent un rôle pour le maintien de la biodiversité et contribuent à une ville respirable et verte. Cela suppose le passage des zones UD2M (zones pavillonnaires en mutation) en classement UD3 (évolution modérée), voire UD4 pour les secteurs les plus à préserver en fonction de critères à définir (proximité avec la piémont, les trames vertes et bleues, indicateurs d'intensité de biodiversité sur ces zones, etc.).

- **Sauvegarder le patrimoine bâti identifié dans ce PLUI dont les parcs publics et privés** qui font partie du patrimoine commun.

- **Éviter l'étalement des zones commerciales** trop gourmandes en emprise au sol, sol très souvent imperméabilisé pour recevoir des parkings. Des efforts doivent être entrepris pour limiter et rationaliser ces espaces en encourageant les superpositions, voire des programmes mixtes. Optimiser les surfaces perdues (toitures, parkings) pour des projets de source d'énergie renouvelable (éoliennes, solaire).

- **Créer des "emplacements réservés" pour favoriser de petites opérations 100% en logement social**, solution importante pour les bailleurs sociaux tant pour la gestion que pour l'économie du projet. Ces "emplacements réservés" permettraient également de maîtriser les prix de vente des fonciers sur certains secteurs alors que ceux-ci s'envolent depuis quelques temps sur la commune, les promoteurs proposant des montants sans cohérence avec les prix du marché.

- **Préserver les terres agricoles encore cultivables** pour se garder la possibilité d'accueillir des activités de maraîchage même si certaines parcelles sont aujourd'hui non classées en A (vocation agricole). Cela concerne à la fois quelques terrains sur St-Egrève mais aussi sur les communes voisines comme sur le secteur du Grand Clody au Fontanil-Cornillon classé en zone AU (à construire) alors que ces terrains devraient conserver leur vocation agricole.

- **L'ensemble de ces principes tend à proposer des conditions de vie et de vivre ensemble optimales.**

2-A/ Remarques générales pour Saint-Egrève

On note des améliorations dans ce projet de PLUI par rapport à l'ancien PLU et des insuffisances :

- **Un recul de 3 mètres avec ambition paysagère**, pour toute construction nouvelle le long du tram. Trop de logements se sont implantés en limite de trottoir avec l'ancien PLU, rendant très difficiles à vivre les logements en façade de la RD1075. Cette règle de recul par rapport à la chaussée devrait aussi concerner les principaux autres axes de circulation de la commune (critères à définir en fonction du nombre de véhicule passants).

- **Le nouveau zonage : il y a une amélioration dans le découpage des zones**. L'ancienne zone UD est désormais divisée en deux zones UD1 et UD2m. Ce découpage tient mieux compte du contexte et des infrastructures. Il abandonne la notion de rayon de 400 m autour des arrêts de tram trop mécanique et souvent inadaptée à certains secteurs.

- **La zone UD2m va un peu limiter la densification dans le secteur pavillonnaire reculé**, avec un pourcentage de pleine terre qui passe à 35%, une végétalisation à 50% et des implantations en limites réduites et fonction du contexte. Cependant, nous considérons qu'au regard du rattrapage de la commune en matière de constructions nouvelles et d'intensification urbaine ces dernières années, **les secteurs pavillonnaires en UD2m doivent être classés en UD3 pour mieux préserver leur identité de quartiers bucoliques d'intérêt commun et de conforter leur rôle en matière de respiration de la ville**. Nous avons donc une évolution de l'ancien PLU mais pas non plus de révolution : l'ensemble des zones à construire est en mutation sauf quelques poches anecdotiques en bordure du Néron en UD4. On pourrait espérer, contrat d'axe largement dépassé, protéger davantage certains secteurs avec des zones à faible mutation du type UD3.

- Depuis longtemps **Saint-Egrève n'a plus aucune parcelle dans son PLU avec un zonage de type A (zone agricole)**. Alors que cette commune avait un passé agricole de premier plan, la pression urbaine et le désintérêt pour une agriculture de proximité, ont eu raison de quasiment toutes les zones à vocation agricole. Pourtant, il reste encore quelques parcelles et champs qui sont quasiment tous inscrits dans les OAP à bâtir. **L'agriculture urbaine est pourtant nécessaire et s'inscrit parfaitement dans une perspective de développement durable**, de circuits courts, favorise la biodiversité et le lien social. Préserver certaines zones à cet effet est nécessaire et pourrait très bien être intégré aux OAP sectorielles.

- **Pas d'évolution non plus sur le logement social**. La seule nouveauté est le pourcentage de PLAI dans le pourcentage de logements sociaux. 35% de logements sociaux à partir de 3 logements construits sur toute la commune : cette politique, trop mécanique et globale, nécessite beaucoup d'opérations pour arriver aux 25% requis en 2025. Des "emplacements réservés" permettraient de favoriser de petites opérations réalisées en totalité en logement social, bien intégrées dans la commune et gérées en proximité par les bailleurs sociaux.

Cela permettrait de maîtriser les prix de vente des fonciers sur certains secteurs alors que ceux-ci s'envolent depuis quelques temps sur la commune, les promoteurs proposant des montants sans cohérence avec les prix du marché.

-Nous rejoignons l'avis du CD2 pour **une entrée de ville embellie le long de l'autoroute A 480** : nécessité d'une amélioration visuelle de l'usine Vicat et de valorisation de ce patrimoine historique : panneau touristique, street art fresque, végétation adaptée.

- **Pour les zones d'Activités** comme Dièse Vallée, Saintech, Cap des H ou Cap38**, le modèle des zones d'activité tel qu'elles ont été pensées dans les années 1960 n'est pas du tout remis en question**. Rien n'évolue, au contraire puisqu'il est question de les « sanctuariser » et de les « conforter ». Pourtant **les modes de consommation changent**, le e-commerce est de plus en plus un mode d'achat d'un bien ou d'un service avec son corollaire la livraison à domicile. Dans ce PLUI, la place de la voiture avec toujours autant de voiries et davantage de parkings reste la règle en matière d'acheminement des consommateurs. Un travail de fond sur ces zones est nécessaire pour répondre aux intentions du PLUI.

- **La protection des espaces naturels remarquables** est assez bien prise en compte : La Vence, les étangs, les pentes de chartreuse. Par sa proximité avec la Vence, le projet d'OAP Haut de la Monta est au contraire en contradiction. En dehors des zones naturelles classées ZNIEFF ou NA, toutes les autres parcelles sont dans ce projet destinées à être densifiées. Il n'y a pas de création de nouvelles zones à cultiver pour l'installation d'un maraîcher, pas de nouveaux jardins ou de nouveaux parcs. D'une façon générale, comment ce projet de PLUI va-t-il concrètement améliorer la biodiversité ? Les espaces perdus seront perdus et ne seront pas compensés.

Par ailleurs :

- **La trame bleue et verte est absente** des principaux documents tout comme l**a trame noire** (pollution lumineuse) et **brune** (continuité des sols). Toutes ces trames sont essentielles au maintien et à la reconquête de la biodiversité.

- **Des zones boisées** (espaces boisés classés) présentes à l'ancien PLU n'apparaissent plus, comme le parc Barnave par exemple, là où un projet d'extension de la bibliothèque est en cours.

- **Le site des Prises à La Monta** n'est pas considéré comme un élément du **patrimoine paysager** alors que le document précise qu'il s'agit de "valoriser la traversée du territoire par le torrent de la Vence"

- **Les arbres remarquables** sont presque tous ceux de la zone ETAMAT, très peu ceux des parcs et jardins de St Egrève qui en constituent le paysage

- **Le Néron et ses pentes** sont classés majoritairement en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique). Pourtant ce secteur est **insuffisamment protégé et valorisé**, que ce soit pour l'entretien de sa forêt ou pour la préservation de son piémont qui, pour partie, devrait être classé en N. Les pentes boisées du Néron ne sont pas entretenues et jonchées d'innombrables troncs d'arbres abattus par les tempêtes. Ce qui dissuade la pratique de la randonnée et rend difficile le tour du Néron à pied laissant aux seuls connaisseurs la possibilité de trouver le chemin. De même, il existe un patrimoine constitué d'ouvrages hydrauliques à sauver de la destruction.

- **Les modes de transport doux ainsi que la possibilité de conforter des cheminements doux dans la ville et entre les quartiers ne sont pas assez pris en compte et devrait être anticipés réglementairement. Quelques exemples** :

- Pour le pont sur la Vence, en haut de la Monta, une passerelle piétons-cycles est indispensable, sans élargissement du pont qui est un excellent coupe-vitesse.

- Le long de la Vence, un cheminement piétons-cycles est prévu de longue date mais n'est pas encore intégré à ce PLUI, idem rue des Brieux.
- Le square Nordon dans le quartier Prédieu prolongé par le Chemin des Faux Sauniers doit être interdit aux véhicules motorisés et redevenir un lieu de vie piétonnier.
- La rue de la Richardière pourrait devenir un axe doux interdit aux véhicules à moteur **à l'exception des riverains** tout comme le haut du chemin Fiancey et une partie de la rue du Néron au niveau du hameau du Muret.
- Ce PLUI devrait intégrer la possibilité de créer ou non, après concertation, de petites zones piétonnes dans quelques secteurs comme rue Saint Robert ou Place Saint-Christophe.

- **Les risques torrentiels** sont-ils bien pris en compte comme rue du Cornillon ou de Clapières ?

- Rien n'est prévu concernant **la requalification du bâti ancien notamment sur le bourg de la Monta**, complètement délaissé depuis de nombreuses années, ou sur les quelques bâtiments dégradés longeant la rue Saint Robert

- **Quelques points d'étonnements** :

- Des jardins de particuliers sont classés en "parc urbain" (parc de St Hugues, jardin de Champy). Pourquoi ? Que cela signifie-t-il pour les propriétaires ? Y a-t-il des contraintes inhérentes à ce classement ?
- Des commerces en face de la mairie sont classés UA2 "centre bourg ancien". Pourtant, ils n'ont rien d'ancien, ni aucune valeur patrimoniale.
- L'église de la Monta est classée en UD, zone d'habitat individuel à densifier, comme le cimetière !!! Est-ce une erreur ?
- Coté ville, 4 centralités urbaines commerciales sont indiquées, dont la Monta. Comment s'intègrent ces zones dans les quartiers ? Quand presque aucun espace fonctionnel n'existe, comment créer et faire vivre une telle centralité commerciale?

2-B/ Les Orientation d'Aménagements et de programmation (OAP)

- **Champaviotte** 3,4 hectares (OAP57) :

Nous pensons que ce projet doit être revu. Cette zone AUC2 est coincée dans une zone UD2m dont la hauteur est limitée à R+2.

Dans le projet actuel, les bâtiments les plus hauts seront graduellement éloignés de la zone UD2m.Pour cela, ils sont prévus en bord de voie ferrée écrantant ainsi la vue et l'ensoleillement au reste de l'opération.

Les futurs propriétaires ou locataires devront subir les nuisances sonores des trains. Les deux immeubles de logements sociaux de quatre étages sont parallèles à la voie et distants de 40m de celle-ci. Le PDU prévoit un doublement de la voie ferrée SNCF pour une ligne qui irait de Brignoud à Moirans. Il vaut mieux faut laisser de l'espace autour de la voie ferrée pour cela. De même des écrans anti bruit doivent être prévus.

En plus des nuisances liées au passage des trains, les habitants devront subir celles liées à la présence de l'usine VICAT. Le vent dominant souffle en direction de Grenoble et va arroser en premier lieu ces immeubles des poussières et gaz produits par l'activité industrielle. La cimenterie brille de mille feux

la nuit et produit un ronflement audible à plusieurs centaines de mètres. Il n'est pas raisonnable de construire aussi près de la voie ferrée et de la cimenterie à moins de considérer que les logements sociaux servent de mur anti bruit et de filtre à poussières. Une des orientations du PADD propose de réduire l'exposition des populations à la pollution atmosphérique. Une étude d'impact de la cimenterie doit être réalisée avant d'urbaniser ce terrain agricole.

Si les opérations programmées vont toutes à leur terme, le nombre de logement va passer de 250 à environ 1000 sur l'ensemble du quartier de Champaviotte avec une augmentation de la circulation interne de ce quartier qui se ressent déjà.

C'est pour cela qu'il faut aussi aménager les rues de Champaviotte, Vence et Contamine sans augmenter le gabarit mais en interdisant la fonction shunt de la RD1075 réalisée de fait par ces trois rues. Sans cela, la sécurité et la tranquillité des riverains seront compromis. Transformer la rue de la Contamine en impasse est une possibilité à étudier. Elargir ces rues est une erreur et va au contraire de la réflexion engagée par les habitants et la Métropole.

Nous sommes favorables à l'ouverture du passage de la Priola en bordure du parc du CHAI pour les piétons et les cycles avec comme objectif de connecter Champaviotte avec la rue de la gare et la rue des Bonnais et sécurisant ainsi un parcours cycles entre la rue de l'Isère et la RD 1075 via la rue des Bonnais.

Pour revenir à l'OAP de Champaviotte, le projet prévoit un petit parc public mais avec une propriété privée. Ce parc s'il devait voir le jour, devrait être public car à terme, il peut exister une possibilité de fermeture au public de ce futur espace. De plus, nous pensons qu'un autre projet pour cet espace doit être envisagé.

Le projet est donc à revoir et le nombre de logements prévus doit diminuer de manière significative. **Nous proposons la possibilité de conserver au moins 1,5 hectare de pleine terre le long de la voie ferrée** sur les 3,4 hectares de cette OAP. Par conséquent, nous demandons le classement en zone agricole A ou en zone UV d'au moins 1, 5 hectare de cette OAP.

- **Haut de La Monta** 1,3 hectare (OAP60) :

Ce secteur est à proximité immédiate de la Vence, dans un écrin de verdure et cultivable. Le secteur de La Monta est assez loin du tram E, et donc très loin de la zone d'intensification urbaine. Enfin, ce quartier a connu ces dernières années une densification importante et un grand nombre de nouveaux logements ont été livrés. Par conséquent, n**ous demandons de retirer cette OAP et de classer cette zone en tant que terrain agricole A ou naturel UV**. Cette zone retrouverait ainsi sa vocation ancienne de terrain de maraîchage.

- **Secteur Sico** (OAP58) :

70 à 100 logements pourraient être envisagés sur ce secteur. Quid des risques géologiques avec une butte avec une forte pente ? Si un projet devait voir le jour, attention à ne pas creuser la bute et à conserver l'espace boisé. Cet espace devrait se développer en cohérence avec tout le quartier Rochepleine, notamment autour de l'étang de la Roselière du Muscardin (site naturel classé).

- **Pont de Vence** (OAP59) :

L'agrandissement des limites de l'OAP a été faite sans concertation avec les habitants dans le secteur Vence. **Nous demandons de réduire cette OAP aux deux premiers rideaux d'habitation**, comme initialement prévu et donc de ne pas y intégrer le lotissement des marguerites.

- **Eco-quartier de la gare** (OAP56) :

Ce projet est ancien et a pris du retard notamment à cause de problèmes de dépollution de terrain et de propriétaires ne voulant pas vendre. Ce projet a fait l'objet voici plusieurs années de réunions d'information. Il est de nouveau relancé mais mériterait aujourd'hui une nouvelle phase de concertation avec les habitants voisins et les futurs habitants. Cette concertation est nécessaire pour construire collectivement ce nouveau quartier avec des espaces privés résidentiels et des espaces publics à créer. **C'est typiquement le projet qu'il faut co-élaborer avec les habitants et les riverains**, le quartier de la Pinéa etc. Par ailleurs, la voie de chemin de fer étant à proximité immédiate, il faudrait prévoir un mur anti-bruit le long de cette voie et le végétaliser pour atténuer son impact visuel.

- **Les Charmettes** (OAP55):

Nous sommes favorables à cette OAP car elle est à proximité d'un arrêt de tram et sur une zone déjà urbanisée nécessitant une requalification. Attention toutefois à prendre en compte le voisinage immédiat dans l'optique de nouvelles constructions. De même il est nécessaire d'y prévoir une végétalisation importante pour offrir des îlots de fraîcheur inexistants dans toutes les précédentes constructions.

- **Piscine des MAILS** :

Le classement de la piscine des mails est en zone « PAPA » et non en OAP. Ce Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement, qui signifie une interdiction de tout projet de construction sur une durée de 5 ans est illogique par rapport aux ambitions du PLUI. Nous relevons une incohérence totale en matière de calendrier pour ce PAPA localisé sur un site censé être disponible dès l'été 2020 alors qu'au contraire on désigne le site de l'entreprise SICO en OAP bien que l'entreprise du même nom n'ait pas l'attention de déménager. **Au contraire, nous pensons** qu'à cet endroit, **il est possible de proposer une OAP supplémentaire dans ce PLUI pour du résidentiel sur l'emprise de la piscine des Mails.** Par ailleurs, nous pourrions envisager une **extension de cette nouvelle OAP jusqu'à l'espace associatif actuel de Visancourt, bâtiment ancien, isolé et énergivore qui devrait être réhabilité ou reconstruit**.

Laurent Amadieu, Hassan Belrhali, Françoise Charavin, Eric Buyant, Brigitte Ruef, Jean-Marcel Puech avec l'aide de nombreux habitants de la commune qui souhaitent s'engager pour la ville.