



SM/MM

Eybens, le 30 mars 2010,

Accord pour diffusion

Le Maire, Conseiller Général,
Marc Baietto

Compte-rendu de la réunion plénière du 15 mars 2010

Présents : Jean-Marc Assorin, Andrée Peronnard-Perrot, Robert Le Gall, Michel David, Jean-Louis Baldos, Marcel Pissard, Gérard Fourny, Briac Durand, Gilles Bugli, Nicolas Richard, Jean-Paul Marin, Anne-Marie Guazzone, Marc Ortel, Madeleine Janon, Jean Guillet, Jean Jullien, Georges Bar, Robert Benhamou, Diane Mendez, Yves Letrone, Stéphanie Marchand (Arche 5), Pierre Villain, Héloïse Nief

Excusés : Nicole Josien, Michelle Coquet, Armand Levy, Maurice Derras, Bilel Kouider.

Ordre du jour :

- Approbation du compte rendu de la réunion plénière du 25 janvier 2009,
- Accueil de nouveaux membres du 4C,
- Discussion et adoption de l'avis du 4C sur la révision du PLU,
- Questions diverses.
-
-

La séance est ouverte à 20 h 30.

1/ Compte-rendu de la réunion du 25 janvier 2010

Le compte-rendu est approuvé à l'unanimité.

2/ Accueil de nouveaux membres

Diane Mendez et Briac Durand rejoignent le 4C.

3/ Adoption de l'avis du 4C du la révision du PLU

Monsieur Tanche remercie les membres des deux groupes de travail « transport et urbanisme » et « démographie » pour l'énorme travail réalisé. Dans le projet d'avis présenté ce jour à l'approbation des membres du 4C, le compte rendu des deux groupes de travail est retranscrit sans modification majeure.

Michel David, rapporteur du groupe « urbanisme et transport », explique qu'à la suite des présentations faites en réunions plénières sur les différents thèmes, le groupe de travail s'est réuni à plusieurs reprises, élaborant progressivement le rapport, en répondant aux questions posées par la municipalité. Michel David, présente, au nom du groupe de travail « urbanisme et transport » la partie de l'avis concernant ces thématiques.

Ensuite, Jean-Louis Baldos, rapporteur du groupe de travail « démographie » présente les préconisations de ce groupe de travail.

L'avis est adopté à l'unanimité, avec 2 abstentions (1 abstention concernant le paragraphe sur les formes

urbaines, 1 abstention sur la partie traitant de l'attractivité de la commune).
L'avis est joint au présent compte rendu.

5/ Questions diverses

Monsieur Tanche propose que le 4C accueille les représentants du 3Ci, de la commune d'Indres (44) pour échanger sur nos expériences. Ils viendront à Grenoble lors des 12èmes rencontres de la démocratie locale les 28 et 29 mai.



MT/SM
15 mars 2010

Avis du 4C sur la révision du PLU

Urbanisme

•L'urbanisation de l'axe Jean Jaurès

Le PLU en vigueur avait fait de l'avenue Jean Jaurès l'axe de centralité de la ville. Qu'en pensez-vous ?

Le PLU en vigueur avait fait de l'avenue Jean Jaurès l'axe de centralité de la ville. L'axe étant très linéaire (longueur 2,2 km), il vaudrait mieux l'appeler axe urbain. Cette orientation, déjà prévue et mise en place au PLU actuel, doit être maintenue. Le droit à construire théorique du PLU/POS a été multiplié par 4. Il n'a pas encore été mis en œuvre d'une manière significative ; faut-il aller plus loin ? exemple actuel : programme Albatros.

Le schéma de Yves Sauvage prévoit des « discontinuités - ouvertures visuelles » représentant environ 25 à 30% du linéaire constructible le long de Jean Jaurès ; ceci est souhaitable. Cependant elles nécessiteraient une augmentation de la hauteur maximale des immeubles (voir bruit et formes urbaines).

Le secteur d'étude D1 « Curebourse – Jean Jaurès » serait le plus propice à une densification très maîtrisée par une opération d'ensemble du type ZAC.

Le 4C estime que, compte tenu du peu de recul actuel dans l'application du PLU 2008, il n'est pas souhaitable de franchir un pas supplémentaire dans la densification le long de l'axe Jean Jaurès.

•Le bourg-centre

A travers les POS successifs et le PLU en vigueur, le Bourg et le quartier du Muret ont été sauvegardés. Quelles mutations vous paraissent recevables ?

Le caractère centre-village doit être conservé, du fait de son aspect historique, de sa convivialité, et parce qu'il assure une transition avec le pieds-monts et ses espaces boisés.

Deux espaces doivent faire l'objet d'étude d'insertion :

- le terrain devant la Mairie entre l'avenue de Bresson et la rue des Arraults,
- l'entrée de Ville, au nord des tennis (pizzeria, Miroir de temps, centre de remise en forme).

Le 4C souhaite que l'esprit de « coulée verte » soit conservé pour le terrain du stade Charles Piot, tel que cela avait été demandé par le précédent 4C et adopté dans le PLU

•Novasud 21

*Quels éléments du projet Novasud intégreriez-vous dans le cadre de la révision du PLU ?
Quelles modifications éventuelles du projet proposeriez-vous ?*

L'objectif de ce projet paraît ambitieux et intéressant pour le Sud de l'agglomération. Cependant il est trop axé sur l'hypothèse de **la voie urbaine apaisée à 70 km/h.**

Une hypothèse alternative devrait être prise en compte afin de conserver la fonction actuelle de la Rocade Sud (transit régional et national) afin de préserver l'activité économique de la région. Même en cas de réalisation de la Rocade Nord, le trafic Est/Nord et Est/Sud serait réparti entre les deux rocades.

Le projet Novasud est surtout établi dans une optique échirolloise. Le secteur D2 « halte ferroviaire - Jean Jaurès » sera le plus concerné par Novasud 21, ainsi que dans une moindre mesure le secteur D1 « Curebourse – Jean Jaurès ». L'éventuelle halte ferroviaire d'Eybens n'a pas l'air d'être prise en considération.

Le bruit et les formes urbaines

- *Quelles adaptations du PLU proposeriez-vous pour limiter l'exposition de la population aux nuisances sonores?*

Les normes et règlements acoustiques de construction sont de plus en plus sévères ; ils devront être pris en compte.

Des mesures complémentaires de protection devront être prévues par rapport à la rocade sud et par rapport à la voie ferrée.

Dans le cadre de réaménagement de l'avenue Jean Jaurès, des solutions visant à réduire les nuisances sonores devront être prises en compte (revêtement de sol anti-bruit, giratoires, etc).

- *Quelles adaptations du PLU proposeriez-vous pour favoriser la mise en œuvre de nouvelles formes urbaines ? Construction et habitat mettant en œuvre de nouveaux procédés (isolation phonique et thermique)*

Les formes urbaines sont définies par les règlements d'urbanisme. Ceux du PLU actuel sont effectivement compliquées. Elles ont été également établies par un urbaniste professionnel. Yves Sauvage préconise un règlement plus simple, laissant une certaine possibilité « d'adaptation », voire de négociation avec les pétitionnaires. L'expérience a montré que les-dits pétitionnaires cherchent à tirer le maximum de droit à construire, et que coincé entre le pétitionnaire et le voisinage, les possibilités d'arbitrage du Maire sont limitées... sauf si c'est la collectivité qui maîtrise le foncier.

En ce qui concerne les formes urbaines, le 4C souhaite :

- que les perspectives de l'axe Jean Jaurès vers le Bourg et vers Grenoble soit préservées. Quel recul par rapport aux voiries ? Les volumétries et les hauteurs des constructions devront préserver la transition depuis le Nord à l'urbanisation forte vers le Bourg à l'urbanisation de type « village ».
- que cet axe garde de part et d'autre une certaine diversité dans les volumes et les hauteurs. Les hauteurs maximales des «effets tours » (25m, 20m, 17m) ne doivent pas être augmentées.

- quelle part réelle à réserver aux « discontinuités/ouvertures visuelles »?
- le règlement devra être adapté afin de faciliter l'implantation de capteurs solaires.

La création architecturale doit s'harmoniser à toute la ville. Le PLU doit présenter des possibilités de souplesse de façon à prendre en considération certains cas particuliers. Le PLU 2008 prévoit que les constructions nouvelles ne pourront porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants.

Transports et circulation

Remarques :

- Le transport collectif lourd doit-il être au service de l'urbanisation, ou l'urbanisation doit-elle être au service du transport collectif ?
- Il apparaît souhaitable qu'en fonction des nouvelles constructions et donc de l'augmentation de la population, les voiries complémentaires nécessaires à une bonne circulation soient prévues.
- **Le Bus à Haut Niveau de Service**

Quels seraient de votre point de vue les avantages et les inconvénients d'un Bus à Haut Niveau de Service sur l'axe Jean Jaurès par rapport à l'actuelle desserte par le bus 31?

Ces avantages peuvent-ils conduire à une remise en cause de l'urbanisation existante ?

La solution du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) paraît mieux adaptée que le tramway aux possibilités réelles d'urbanisation de l'axe Jean Jaurès, car elle présente plus de souplesse au niveau de l'aménagement en site propre.

- **La desserte éventuelle par le tramway**

L'arrivée éventuelle du tramway doit être accompagnée d'un renforcement de l'urbanisation le long de l'axe desservi. Quels sont les secteurs qui vous paraissent mutables dans cette éventualité?

Axe Jean Jaurès : compte tenu des orientations depuis plusieurs décades de limiter progressivement la largeur de l'axe Jean Jaurès, il paraît difficile maintenant d'installer un tramway (certains pourront maintenant regretter la disparition de SU3).

Axe Général de Gaulle – Avenue de l'Europe : le projet de prolongement de la ligne D paraît pertinent, pour le nord de la commune en coordination avec Grenoble et St Martin d'Hères.

- **Le franchissement de la rocade**

Quels franchissements de la rocade imaginez-vous à horizon 2030-2050 :

- *pour fluidifier les flux routiers ?*
- *pour les cheminements piétons-cycles, dans le cadre de coulées vertes ?*

Le 4C souhaite que la coupure Nord Sud de la commune par la Rocade soit atténuée par une couverture partielle de la rocade. Cette opération pourrait avoir 2 objectifs :

- améliorer le franchissement de la rocade pour tous les modes de déplacements (transport en commun, voitures, vélos, piétions) avec des aménagements,
- assurer une liaison et une certaine continuité du bâti, de faible hauteur à dominante d'activités tertiaires, par un élargissement supplémentaire de l'ordre de 100 m de part et d'autre.

En fonction des possibilités financières, ces deux phases pourraient être distinctes.

Il ne paraît pas judicieux au 4C de prévoir le même type d'opération sur le pont de Poisat.

Démographie

- **L'adaptation du PLU au regard du vieillissement de la population**

La part des plus de 75 ans dans la population eybinoise augmente, en particulier depuis 1999. Par ailleurs, plus de 50% des personnes vivant seules à Eybens sont âgées de plus de 80 ans en 2006, et ces chiffres sont en augmentation depuis 1999.

Quelles adaptations du PLU proposeriez-vous pour prendre en compte cette nouvelle donne ?

Dans le cadre de la révision du PLU, les besoins de la population, en terme de logement devront être pris en compte, au delà d'une simple approche technique et urbanistique.

En effet, les besoins et la demande qui semblent émerger ne constituent pas un ensemble monolithique mais, au contraire, marquent de réelles différenciations de problématiques. Il s'agit du vieillissement de la population, des besoins relatifs à la (ou aux) décohabitation(s) sur le plan local mais aussi d'une demande forte de l'extérieur liée à l'attractivité de la commune.

- **Un besoin d'adaptation de l'habitat lié au vieillissement**

En ce qui concerne le vieillissement, la commune d'Eybens n'échappe pas à la règle et les besoins en logement des personnes âgées autonomes ou prises en charge à domicile vont irrémédiablement s'accroître dans les années à venir.

La prise en compte de cette population nécessite que soit garanties au préalable, avant toutes règles d'édifications, les conditions qui vont permettre aux aînés de continuer à accéder à la ville, aux services et à la vie sociale.

Ainsi, si la localisation de l'habitat est importante, encore faut-il que les critères liés aux besoins de sécurité, au maintien du lien social et de la proximité et au niveau de charges soient garantis.

Par ailleurs, le constat est fait qu'un nombre significatif de personnes âgées seules occupent de grands appartements ou maison. Au delà des mesures incitatives qui pourraient permettre à ces personnes de continuer à évoluer dans des espaces plus restreints, comment envisager la transformation ou la mutation de ces propriétés (habitat intergénérationnel, habitat regroupé...)

- **Répondre aux besoins liés aux décohabitations**

Le phénomène de décohabitation peut avoir plusieurs origines. La première est relative à la prise d'autonomie d'un public jeune (seul ou en couple). La deuxième est issue de séparations et concerne ce qu'il est convenu d'appeler les familles mono parentales. Ces situations montrent en elle-même le besoin croissant de logements pour continuer à satisfaire un même nombre de personnes.

- Par ailleurs, il y a peu de petits appartements sur la commune. Pour la dernière catégorie citée, la proximité avec les écoles et les services liés à la petite enfance est primordiale. Dans ce sens, tout ce qui peut réduire l'usage des véhicules individuels au profit des déplacements doux et des transports en commun pourrait être développé.

• **L'attractivité de la commune, force ou faiblesse ?**

La commune devra, dans les années à venir stabiliser sa population à un niveau qui permet de garantir des ressources suffisantes pour assurer tant son développement interne que l'entretien et les services courants.

Le besoin en logement est croissant sur la commune et le déficit en logement sociaux (3%) représente 116 logements. Si l'on compte 1,5 personnes par foyer cela représente 275 personnes. La demande externe est soutenue et constitue un vivier intéressant.

La position géographique, la taille humaine de la commune et les services proposés sont de réels atouts. Pour autant, le volume de la demande (générée en partie par ces éléments) a un impact sur le coût du foncier. Le développement futur de la commune n'est-il pas déjà déterminé par cette situation ?

Par ailleurs, le nombre d'emplois en cours sur la commune est supérieur à la population active. D'un point de vue économique, la part prise indirectement par la commune d'Eybens dans le processus de redistribution dépasse largement les limites de la commune.

Les projets de développements futurs présentés au 4C (Nova sud 21, Giant, plan campus...etc) mettent en évidence les interactions de plus en plus fortes entre les communes via les projets et/ou l'intercommunalité.

La complémentarité entre les territoires semble aujourd'hui acquise (presque...). La définition du PLU pourrait s'en inspirer travaillant sur la complémentarité entre des quartiers juxtaposés sur des communes limitrophes.

Le 4C émet le vœux d'être consulté par la municipalité à un stade ultérieur du processus de révision du PLU.