



PROJET D'ECOQUARTIER (ZAC)

Réunion publique

29 septembre 2016 – 20h30 – Espace Paul Jargot

Compte-rendu

Environ 70 personnes étaient présentes à cette réunion publique.

Introduction

Monsieur le Maire, Philippe Lorimier, reprecise les grands enjeux liés à ce projet d'écoquartier (mixité de logements, prix abordables, intégration dans une réflexion d'ensemble,...).

Il présente le **groupe d'élus en charge de ce projet** :

- Anne-Françoise Hyvrard, 1^{ère} adjointe, en charge du quartier durable
- Patricia Morand, conseillère déléguée aux solidarités, à l'habitat social et au CCAS
- Sylvie Bourdarias, conseillère déléguée au vieillissement et au lien intergénérationnel
- Vincent Gay, conseiller délégué à l'économie, au commerce et à l'emploi
- Jean-Philippe Pagès, conseiller municipal, Vice – Président de la commission cadre de vie

Ainsi que les **différents partenaires et prestataires** :

- Agence Hors – Champs (Olivier Poëtte) : architecte – urbaniste en chef
- Isère Aménagement (Thomas Pouderoux) : Assistant à Maîtrise d'Ouvrage de la commune
- Soberco Environnement : études environnementales
- Adequation : programmation logement
- MTM Infra / Eranthis / Ameten : équipe de maître d'œuvre ZAC (voirie, réseaux, espaces publics)
- CAUE de l'Isère, AGEDEN (espace info énergie), association Les Habiles (habitat participatif)

Plan de la présentation :

- Rappel : quartier durable et écoquartier
- Le calendrier indicatif du projet
- Le processus de concertation et ses apports
- Point sur les études réalisées et en cours
- Présentation de l'évolution du projet
- La démarche écoquartier
- L'appel à projets habitat participatif
- Les suites de la concertation et les prochains rendez-vous

La réunion publique s'organise en 3 temps :

1. Présentations
2. Questions-réponses
3. Temps convivial autour d'un verre et des expositions (poursuite des échanges de manière informelle)

=> SE REPORTER AUX SUPPORTS DE PRESENTATION projetés pendant la réunion et joints au présent compte-rendu.

I. Le calendrier indicatif du projet

⇒ *Les grandes étapes*



Luc Litzler, chargé de projets urbains (ville de Crolles) présente les grandes étapes du projet.

Il précise notamment qu'en parallèle de la procédure de ZAC, plusieurs autres procédures réglementaires sont nécessaires à la réalisation du projet : modification du PLU, archéologie préventive, dossier spécifique au titre de la loi sur l'eau, notamment.

Précisions données sur le calendrier indicatif :

- Dépôt des 1^{ers} Permis de Construire : dernier trimestre 2017
- Démarrage des travaux d'aménagement (viabilisation : réseaux, espaces publics) : automne 2018
- Démarrage des 1^{ers} chantiers de logements : fin 2018
- Livraison des 1^{ers} logements : mi 2020

II. Le processus de concertation et l'enrichissement du projet

Anne-Françoise Hyvrard, 1^{ère} adjointe en charge du quartier durable, rappelle tous les temps de concertation qui ont eu lieu sur le projet depuis un an et la réunion publique du 24 septembre 2015 :

- La visite du quartier des Béalières à Meylan (21/11/2015),
- L'atelier « vivre ensemble, habitat et formes urbaines » (02/02/2016),
- La réunion d'information sur l'habitat participatif (21/03/2016),
- L'atelier « enjeux environnementaux, énergie et déplacements » (31/03/2016)
- Les réunions avec le « Comité écoquartier » associant élus, techniciens et habitants, et mis en place pour suivre la démarche nationale écoquartier dans laquelle la commune s'est engagée.
- Une réunion d'échange avec des promoteurs et des bailleurs sociaux (15/03/2016), pour « tester » le projet par rapport aux réalités du marché, à la commercialité du projet (typologies de logements, gestion du stationnement,...), aux attentes des clients, aux habitudes des opérateurs,...

Mme Hyvrard et M. Litzler présentent quelques propositions / idées issues des ateliers thématiques, qui ont conforté le projet ou ont été intégrées à la réflexion, à travers notamment :

- l'évolution de la programmation et du plan masse ;
- la définition d'un cahier de prescriptions (CPAUPE), en cours de rédaction.

III. Point sur les études réalisées et en cours

M. Litzler cite quelques-unes des études réalisées et en cours,

Etudes environnementales (Soberco Environnement)

- *Préciser et intégrer au projet les enjeux en matière de faune / flore, zones humides, bruit, déplacements, potentiel de développement des énergies renouvelables,...*

Etude sur la programmation d'habitat (Adequation)

- *Aider à définir les publics cibles, les formes d'habitat et les typologies de logements*

Evolution du plan masse et élaboration des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (Hors – Champs / SE&ME)

- *Intégrer au projet les apports de la concertation et des différentes études*
- *Travailler sur l'image du futur quartier*

Etudes de maîtrise d'œuvre des espaces publics, voiries et réseaux (MTM Infra / Eranthis / Ameten)

- *Travail sur l'avant - projet*

IV. Présentation de l'évolution du projet

⇒ Cf. document de présentation « concertation jeudi 29 septembre 2016 » (Hors – Champs)

Olivier Poëtte, architecte et urbaniste en chef (agence Hors – Champs), présente l'évolution du projet (plan masse, principes d'aménagement,...), en précisant les aspects importants qui ont été modifiés avec les apports de la concertation et des différentes études (environnementales, programmation habitat,...).

Il s'agit notamment de la préservation de la trame verte et bleue (zones humides et végétation), de la place de la voiture et du stationnement, de la trame viaire modifiée, d'une nouvelle répartition des formes urbaines qui laisse plus de place à l'habitat intermédiaire.

O. Poëtte présente également les nouveaux principes d'implantation, de hauteur et d'orientation des bâtiments, de traitement des limites entre le public et le privé.

Quelques images de référence de bâtiments, ambiances,..., issues en partie des ateliers de concertation, sont également proposées.

V. La démarche écoquartier

Vincent Gay présente l'engagement de la commune dans la démarche nationale écoquartier.

Qu'est-ce que c'est ? Pourquoi s'y engager ?

Une démarche en 4 axes et 20 engagements correspondant à des objectifs de développement durable pour tendre vers un véritable écoquartier.

Chaque objectif se décline en notions avec des questions clés et des indicateurs et critères d'expertise.

Pour Crolles « l'obtention du label n'est pas un objectif ultime mais il s'agit plutôt de s'engager collectivement dans une démarche, de s'appuyer sur un référentiel, des outils d'analyse et d'évaluation, d'alimenter le projet, d'assurer un suivi. »

Les 3 étapes de la démarche écoquartier :

La démarche de labellisation comporte 3 étapes, correspondant aux différents stades du projet, de la conception à la livraison en passant par la mise en chantier.

1. la collectivité signe la Charte des EcoQuartiers (fait par la commune de Crolles en janvier 2016)
2. le projet est reconnu « Engagé dans la labellisation » (année du démarrage des travaux)
3. l'opération reçoit le label national EcoQuartier (livraison)

Un accompagnement par l'Etat

- Suivi technique
- Visites d'évaluation par un architecte - conseil et un paysagiste – conseil de l'Etat

- Club écoquartiers, réseau d'échanges
- Ressources documentaires, formations,...

La mise en place d'un « comité écoquartier »

Vincent Gay présente le rôle, la composition et le fonctionnement de ce comité (*cf. support de présentation*).

VI. L'appel à projets habitat participatif

Mme Hyvrard explique ce qu'est l'habitat participatif (projet co-conçu et porté par les futurs habitants, partage d'espaces communs,...) et rappelle la place que les élus ont souhaité donner à ce type d'habitat dans le projet d'écoquartier. Ce choix a été conforté lors des temps de concertation qui ont vu s'exprimer également une attente forte en faveur de ce type de projets.

Il est précisé que plusieurs terrains seront réservés dans l'écoquartier, sans que leur localisation ne soit encore arrêtée pour le moment.

La commune, accompagnée par l'association les Habiles, a lancé une phase de communication et sensibilisation sur ce type d'habitat (rencontres, expositions,...), en vue de lancer d'ici la fin de l'année un appel à projets qui sera ouvert à tous, crollois ou non.

Les personnes intéressées sont invitées à laisser leurs coordonnées afin d'être tenues au courant de cette démarche.

VII. Les suites de la concertation

Après avoir précisé que le processus de concertation réglementaire associé à la procédure de création de ZAC arrivait à son terme, Mme Hyvrard présente les suites que la commune souhaite donner à cette démarche, à travers différents moyens :

- Point d'information permanent « écoquartier » à l'espace Paul Jargot
- Site internet et page facebook de la commune
- Projet « Habiter demain » avec le collège de Crolles et réflexion pour de futurs projets avec les écoles (2017-2018)
- Co-conception de certains espaces publics par les futurs habitants (budget participatif)
- Comité écoquartier et démarche écoquartier
- Appel à projets « habitat participatif »
- Réunions publiques (temps d'information et d'échange sur l'avancée du projet)

VIII. Echanges avec les participants (questions / réponses)

Question 1 :

Comment vont être commercialisés les terrains : de gré à gré ou par appels d'offres ?

Réponse 1 :

Il n'y a pas de procédure imposée au maître d'ouvrage en ZAC. Il existe plusieurs manières de faire : gré à gré, consultation restreinte d'opérateurs (bailleurs ou promoteurs), concours,... En fonction des ilots à commercialiser, des éléments de phasage, etc., plusieurs procédures pourront être utilisées. Ce point n'est pas encore décidé.

Q 2 : On a beaucoup entendu parler de l'orientation des bâtiments par rapport au massif de Belledonne mais avez-vous pu travailler également l'orientation par rapport aux principes de conception bioclimatique (enjeux énergétiques) ?

R 2 : M. le Maire : Il faut trouver un compromis entre une bonne orientation bioclimatique (plutôt sud) et la vue sur Belledonne (attentes des promoteurs et des constructeurs). Nous serons très attentifs, dans les appels à projets, aux propositions qui répondent le mieux à ce compromis.

M. Litzler : Le massif de Belledonne est en réalité orienté est / sud-est et le plan masse actuel prévoit beaucoup de bâtiments orientés sud-est, ce qui est une assez bonne orientation d'un point de vue bioclimatique. Par ailleurs, une marge de manœuvre sera laissée aux opérateurs afin qu'ils apportent la meilleure réponse possible au compromis évoqué par le maire, à savoir vue sur Belledonne et conception bioclimatique.

Q 3 : Quelles sont les modifications principales qui ont été apportées au plan depuis la dernière fois, suite aux ateliers ?

R 3 : Mme Hyvard explique qu'il y a eu une modification importante de la voirie principale du secteur 2, parallèle à la rue Charles de Gaulle. L'autre aspect où le projet a beaucoup évolué est la taille des bâtiments. On a renforcé l'importance de l'habitat intermédiaire, limité l'habitat individuel (maisons en bande) et on a augmenté la taille des bâtiments de logements collectifs (environ 20 logements) pour mieux répondre aux contraintes d'optimisation des coûts de construction et de gestion pour les opérateurs (objectif de construire et vendre des logements à prix abordables).

M. le Maire : Par rapport aux contraintes du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), il faut limiter la consommation de foncier, il faut densifier l'habitat, avec des minima de 40 logements / ha à respecter. On est environ à 45 logements / ha dans notre projet, c'est une densification raisonnable. Aujourd'hui, on ne peut plus habiter dans des maisons individuelles avec des terrains de 1000 ou 1500 m².

Mme Hyvard évoque la question du ressenti de la densité et invite les participants à visionner le film du CAUE diffusé sur ce sujet lors de l'atelier du 2 février 2016 : <http://www.caue-isere.org/article/film-dense-cite/>

Mme Hyvard rappelle deux objectifs qui n'ont pas été mis à la concertation : le nombre de logements (environ 350 à minima) et la proportion minimale de 30% de logements locatifs sociaux qui correspond aux objectifs du PLU.

On peut également évoquer la question du stationnement, de la trame verte et bleue, et de l'orientation des bâtiments. Les études environnementales ont permis d'améliorer la prise en compte et la préservation des zones humides et des haies notamment. Un travail est mené également sur les questions énergétiques et sera intégré au projet notamment à travers le cahier de prescriptions.

Q 4 : Par quel secteur va démarrer l'urbanisation du quartier : secteur 1 ou secteur 2 ?

R 4 : Ce point n'est pas tranché pour l'instant.

Q 5 : Le projet prévoit 350 nouveaux logements, ce qui représente environ 1000 nouveaux habitants, quels sont les équipements publics prévus pour répondre à d'éventuels nouveaux besoins ?

R 5 : M. le Maire : Aujourd'hui, nous avons les équipements d'une commune de plus de 15 000 habitants alors que Crolles compte aujourd'hui moins de 9 000 habitants. Nos équipements sont déjà dimensionnés pour répondre sans difficulté à cet enjeu de l'accueil de nouveaux habitants. L'urbanisation du quartier et l'arrivée des nouveaux habitants vont se faire de manière progressive. Même avec l'arrivée de ces nouveaux habitants, il n'est pas certain que nous puissions maintenir nos effectifs scolaires.

Mme Hyvard explique qu'à Crolles, malgré la construction de logements, la population reste stable ces dernières années. Il existe en effet un phénomène national de décohabitation qui entraîne une augmentation des besoins en logement à population égale (couples qui se séparent, personnes âgées qui occupent seules un grand logement, jeunes qui quittent le foyer,...).

La commune a fait réaliser une étude par l'Agence d'Urbanisme sur les projections d'effectifs scolaires liées au projet d'écoquartier. L'étude montre que les capacités des groupes scolaires actuels permettent d'accueillir les effectifs supplémentaires liés au projet.

Q 6 : Est-ce qu'il y aura du bois sur les façades extérieures ?

R 6 : Mme Hyvrard rappelle que c'est un sujet qui a été abordé plusieurs fois pendant la concertation. Tout le monde est d'accord sur le fait d'utiliser du bois car c'est un matériau intéressant mais le bois en façade fait un peu plus polémique pour des questions esthétiques et d'entretien. Donc nous sommes favorables à l'utilisation du bois mais en laissant de la souplesse aux constructeurs. On n'imposera pas un quartier tout en bois.

Q 7 : Est-ce que l'on pourra aller dans les commerces à pieds et à quelle distance sont-ils ?

R 7 : M. le Maire rappelle la présence des commerces de proximité de l'éco-centre (plus de 1000 m² de surfaces commerciales existantes et en projet), directement en vis-à-vis de la rue Charles de Gaulle. Par ailleurs, un projet de Carrefour Market (un peu moins de 3000 m²) avec une galerie marchande (commerces plus petits) est prévu à l'angle de la rue Charles de Gaulle et de l'avenue Ambroise Croizat, à une distance moyenne d'environ 500 m des secteurs 1 et 2 du futur écoquartier.

Mme Hyvrard précise qu'il existe une nouvelle ligne « Citadine » de petits bus qui sillonnent Crolles avec une desserte à proximité immédiate des 2 secteurs du futur quartier, à la fois sur la rue Mitterrand et sur la rue Charles de Gaulle.

Q 8 : Qu'en est-il d'un éventuel projet de commerce dans un futur bâtiment à proximité de l'espace Paul Jargot ?

R 8 : Mme Hyvrard explique qu'effectivement, le rez-de-chaussée d'un bâtiment avait été réservé potentiellement pour du commerce au départ. Cependant, une étude réalisée par le bureau d'études « Intencité » a montré qu'il n'y avait pas de réel besoin. Donc, à part s'il y avait un projet spécifique, on va plutôt privilégier une implantation de services ou activités économiques.

M. le Maire complète en indiquant qu'il est difficile pour un commerce isolé d'être viable en général. La logique est de privilégier le regroupement des commerces, à travers des linéaires commerciaux par exemple, tel que cela a été fait dans la modification n°1 du PLU.

Q 9 : Comment peut-on accompagner les parcours résidentiels à Crolles ? Par exemple, quand on a une maison individuelle et que l'on vieillit, comment peut-on se maintenir à Crolles ?

R 9 : Mme Hyvrard : Cela fait partie des objectifs fixés dans le projet d'écoquartier, à savoir pouvoir répondre aux besoins de parcours résidentiels des Crollois, en favorisant une mixité importante de typologies.

Q 10 : Quelle est la logique financière du projet ?

R 10 : M. le Maire : L'objectif est l'équilibre financier en sortant du logement à des prix plus raisonnables que ce qui sort actuellement sur la commune. Le prix d'acquisition est en effet un frein pour un certain nombre de familles. Aujourd'hui, pour une des dernières opérations à proximité du quartier le long de la rue Charles de Gaulle, les appartements se sont vendus à 3 800 € / m². L'idée est d'essayer de faire baisser ces prix. Le projet « Kallisté » en cours de chantier le long de la rue Mitterrand fait l'effort de sortir des logements à 3 400 € / m².

L'objectif sur ce quartier est donc à la fois de tirer les prix sur le secteur privé et on sait que la commercialisation coûte souvent cher donc il s'agit de voir comment on peut travailler pour faire baisser ces

coûts, et puis également de construire du logement social et du logement à prix abordables et à loyers abordables.

Mme Hyvrard précise que la question des prix de vente est un sujet qui a été abordé lors d'une réunion avec des promoteurs et bailleurs sociaux. La commune va rechercher l'équilibre financier de l'opération mais ne va pas non plus vendre les terrains au plus offrant. Les prix de vente des terrains pour du logement social ne seront pas les mêmes que pour du logement privé.

Conclusion :

Mme Hyvrard présente l'association Les Habiles et l'exposition temporaire sur l'habitat participatif, propose aux personnes intéressées de laisser leurs coordonnées, et invite les participants à poursuivre les échanges de manière informelle autour d'un pot.