

Ville de Crolles
Présentation du PROJET DE PLU
Vendredi 13 novembre 2009

Après les phases de concertation qui ont permis aux habitants, aux élus et aux techniciens, d'établir un diagnostic partagé de l'avenir de la ville, de discuter du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), l'heure est maintenant à la présentation et à l'échange sur le projet de PLU au travers sa traduction réglementaire.

Il s'agissait ce soir de soumettre ce projet de PLU à l'avis, au point de vue, et aux propositions des habitants présents.

Pour échanger, la salle comptait sur la présence d'élus, de techniciens municipaux et d'une vingtaine d'habitants.

Introduction de François Brottes, député-maire de Crolles

Bonsoir et bienvenue à tous. Il s'agit ce soir de la dernière réunion publique avant l'arrêt du projet de PLU. Certains se demandent si ce nouveau plan local va rendre ou non leur parcelle constructible, s'ils vont pouvoir agrandir leur maison, s'ils vont pouvoir vendre une parcelle de leur terrain pour construire avec leurs enfants. Il est normal que l'on apporte des réponses. Notre réflexion a porté sur un certain nombre de projets. Le premier POS date des années 70 et a posé les grands principes d'organisation sur la commune notamment en ce qui concerne les zones agricoles et naturelles. Ce projet de PLU ne vient pas faire la révolution. Il ajuste à la marge les grands équilibres maintenus.

Je tiens avant de passer à la présentation de ce projet, à vous parler du contexte dans lequel nous sommes aujourd'hui, à savoir :

Entre les deux derniers recensements, la population n'a augmenté que de 1,9 % soit 163 habitants supplémentaires pour 309 logements construits sur cette même période.

Cela est révélateur de plusieurs évolutions de notre société :

- la décohabitation : les enfants s'en vont et les couples se séparent : ce qui ne donne pas une population à la hausse (seulement 0,5 % habitant par logement) ce phénomène n'est pas propre à Crolles.

- le vieillissement de la population, on reste plus longtemps dans son habitation.

En ce qui concerne les surfaces urbanisables : il n'a pas été dédié de nouvelles surfaces à la construction sauf à la marge (ex : parc Jean-Claude Paturel) ; le POS offrait un potentiel d'environ 600 à 700 logements, le PLU va permettre de dégager un potentiel d'environ 1 000 à 1 300 logements. Cette optimisation du sol permettrait d'atteindre d'ici 10 à 15 ans une population de 11 000 à 12 000 habitants.

Rappel des grandes étapes d'élaboration du projet de PLU et de la démarche de concertation

Il s'agit ce soir de la phase de concertation sur le projet de PLU et plus précisément de la traduction réglementaire des objectifs politiques fixés dans le PADD. Ce projet pourra également être consulté aux permanences qui se déroulent en salle PLU ainsi qu'au forum de l'agenda 21. La présence d'un registre permettra à toute personne qui le souhaite de faire part de ses remarques.

A partir du 28 novembre la concertation sera close et le projet de PLU sera proposé pour être arrêté au conseil municipal du mois de décembre.

Rappel global et thématique des orientations politiques et présentation de la traduction réglementaire dans le projet de PLU.

Il est d'une part rappelé les grands fondamentaux :

- Organiser une évolution de Crolles, dans une logique de développement durable, qui garantisse le maintien des grands équilibres et des qualités fondamentales de la commune, piliers d'une qualité de vie à tous les âges
- Poser comme priorité l'organisation des déplacements préalablement à tout développement de nouveau quartier et plus généralement au fonctionnement urbain.

avec ce qui ne change pas et ce qui évolue ;

et d'autre part présenté les orientations politiques par thématiques :

- Préserver l'environnement et valoriser le patrimoine
- Garantir l'équilibre social et générationnel de la population
- Promouvoir une économie diversifiée
- Promouvoir une nouvelle logique d'organisation des déplacements

avec leurs traductions réglementaires.

Le maintien des grands équilibres entre espaces agricoles/naturels et les espaces urbains

Ce qui ne change pas :

- 2/3 du territoire en espaces naturels et agricoles
- 1/3 du territoire en espaces urbains

Ce qui évolue à la marge

- classement en zone agricole des tènements à Montfort interdits à la construction du fait du périmètre de protection de captage d'eau potable
- classement en secteur de future urbanisation des secteurs sous les seules digues existantes et des terrains enclavés rue de Belledonne

La mixité sociale et la mixité générationnelle

- Inscription d'un objectif en terme de production de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire

A partir de 10 logements ou de 1000 m² de SHON construits, Obligation de créer 30% de surface de SHON ou de logements locatifs sociaux dont 1 PLAI toutes les tranches de 1000m² de SHON créées ou tous les 10 logements créés.

L'équilibre entre les fonctions résidentielles, économiques et de services

Au-delà des grands secteurs, la recherche d'une plus grande mixité des fonctions :

- Zones UA et UB dédiées à l'habitat mais ouvertes aux activités commerciales, de services et de bureaux
- Zones UC dédiées à l'activité commerciale, de services et de bureaux mais ouverte sous condition à l'habitat
- Zones UD, UI, et UE dédiées à l'activité économique et notamment industrielle
- Zones A exclusivement dédiées à l'agriculture

Le statut de pôle urbain

Maintien des grandes réserves foncières pour le développement économique

- secteur industriel
- secteur commercial

Inscription de nouvelles réserves pour les grands équipements

- plateforme d'échange
 - aire de grand passage pour les gens du voyage
- Ouverture à l'urbanisation de réserves foncières pour répondre aux objectifs du PLH :
- secteur sur le pourtour du parc Jean-Claude Paturel sous maîtrise communale

La priorité à l'organisation des déplacements préalablement à tout développement de nouveaux quartiers

- une densité plus élevée le long des 2 principaux axes de transport en commun (D10 et D1090)
- de nouvelles réserves foncières pour assurer le développement des axes de modes doux dans le cadre du schéma communal de pistes cycles/piétons
- le maintien de la réserve pour la voie de contournement pour délester les voies internes de la commune

❖ QUESTIONS ET REMARQUES DANS LA SALLE :

- **Pouvez-vous préciser la différence entre une zone urbanisable (U) et une zone dédiée à une future urbanisation (AU) ?**

Une zone urbanisable est une zone constructible dès l'approbation du PLU. Une zone de future urbanisation est une zone qui nécessite certaines conditions pour devenir constructible et peut nécessiter une modification du PLU au préalable

François Brottes : le PLU est un document qui donne un cadre mais la commune ne maîtrise pas le rythme d'urbanisation. La commune ouvre un potentiel à construire. Sur les terrains privés, c'est à l'initiative des propriétaires que l'urbanisation se fera ou ne se fera pas.

- **Les terrains sous la future digue du Fragnès seront-ils classés en zone de future urbanisation ?**

François Brottes : le fait générateur de l'ouverture à l'urbanisation des terrains sous les digues existantes par le biais des zones AU est la nature de ces espaces : pente douce voire pente nulle. Les terrains dont vous parlez présentent une configuration différente, le relief est plus fort, le quartier est déjà très dense et présente des accès difficiles.

- **Vous y allez un peu fort, Monsieur le maire, on a déjà beaucoup donné. Il y a deux façons d'être Crollois : ceux qui auront la possibilité de construire et ceux qui ne l'auront pas.**
- **Vous parlez d'une ville qui pourrait atteindre 11 000 habitants. Quelle gourmandise ?**

François Brottes : Je suis assailli par des familles qui n'arrivent pas à se loger : des parents et grands parents dont les enfants et les petits enfants doivent quitter la ville parce que pas qu'elle n'est pas accessible. Nous avons la chance d'avoir un niveau d'équipements publics qui nous donne la possibilité d'augmenter encore la population sans dysfonctionnement.

- **Vous dites que vous ne voulez pas augmenter la densité dans les vieux quartiers alors que vous laissez faire en ce moment un projet de 7 logements sur une parcelle étroite ?**

François Brottes : ce projet s'est défini sur la base du POS actuel. Je ne peux faire d'abus de pouvoir et remettre en cause un projet qui a été autorisé depuis un moment dans le respect du règlement du POS. Pour autant, nous avons le souci dans le PLU de ne plus augmenter la densité dans les quartiers anciens.

- **Sur les terrains de la future digue du Fragnès, nous mettons nos vaches dans ce coin là. On va nous prendre du terrain pour faire la digue. Qu'allons-nous faire du reste ?**

François Brottes : je comprends votre questionnement mais il nous semble que l'activité agricole peut encore avoir toute sa place y compris en tenant compte de ce projet d'intérêt de protection contre le risque de chutes de blocs.

- **L'emplacement réservé pour le pôle d'échange ne prévoit pas la traversée Brignoud/ Crolles, ni d'espaces pour le train tram en remontant l'avenue A. Croizat?**

François Brottes : l'intercommunalité avance sur le ¼ d'échangeur pour éviter de couper le flux d'en face, plus la plateforme multimodale sur une surface d'environ 2 ha (bus, vélo, covoiturage...). Avec la région, l'alternative qui semble la plus probable est la mise en place d'un téléphérique entre Brignoud et Crolles.

Francis Gimbert : Aller mobiliser de façon très hypothétique de l'espace pour une voie de chemin de fer n'est pas la solution. L'important c'est que le PLU n'empêche rien dans ce domaine. La décision se fera à une autre échelle car cela nécessitera des investissements plus vastes.

François Brottes : le projet de PLU est pensé de manière à laisser les projets futurs possibles, ne pas les bloquer.

- **Où en est le projet de la déviation?**

François Brottes : il y avait trois listes aux élections, une seule défendait cette solution. Et je tiens à remercier Jean-Claude Paturol d'avoir initié ce projet. Il nous manque trois parcelles. Quand elles seront toutes acquises, les études seront lancées.

- **Nous venons d'avoir un Grenelle de l'environnement où l'un des critères est de ne plus construire de route sauf si on peut en justifier leur utilité. En tant que député socialiste, êtes-vous prêt à promouvoir pour les prochaines élections la gratuité des autoroutes?**

François Brottes : Dans le Grenelle il y a aussi une liste de routes qui est prévue. La voie de contournement c'est une question de santé publique, une solution pour évacuer le transit du centre ville et pour canaliser la circulation dans la plaine. L'argument de dire que cela favorisera la constructibilité est faux car tout ce secteur est en zone inondable et donc inconstructible.

Philippe Lorimier : une directive européenne vise à protéger contre le bruit. Il ya des gens qui n'en peuvent plus du bruit.

François Brottes : Ce projet reste au PLU et nous entendons bien aller jusqu'au bout afin de tenir les engagements que nous avons pris.

- En ce qui concerne la réalisation des logements locatifs sociaux, comment allez-vous faire appliquer cette règle de 30% en cas de division de terrain et de multiplication de petites opérations en dessous du seuil fixé par le règlement?

Karine Turgis : les personnes qui veulent échapper à cette règle pourront effectivement user de leur droit à diviser leur terrain pour rester inférieur au nombre de logements à partir duquel la règle des 30% s'applique.

François Brottes : il est possible d'échapper à cette règle mais cela ne va pas forcément dans l'intérêt du propriétaire qui va toujours chercher la meilleure rentabilité de son terrain.

Sur la thématique préserver l'environnement et valoriser le patrimoine :

François Brottes : le déclassement des espaces boisés classés notamment le long des cours d'eau ne signifie pas que l'on ne protège plus mais que l'on protège différemment pour faciliter les travaux de sécurisation contre les risques naturels.

- D'un côté, on densifie, de l'autre on dit qu'il faut favoriser la perméabilité des sols ?

François Brottes : L'objectif est d'être plus vigilant qu'auparavant sur ces questions et d'avoir des outils pour nous permettre de faire respecter la règle.

- Cette règle de perméabilité s'appliquera t-elle aux entreprises existantes ?

François Brottes : Non, elle vaudra pour tous les nouveaux projets. Il ne s'agit pas de règles rétroactives.

- Avez-vous répertorié dans le petit patrimoine les portes de Grange ?

François Brottes : Non, nous ne sommes pas allés jusque là. C'est une bonne remarque. Il faut voir ce que l'on peut faire de ce côté-là.

- Les périmètres de protection modifiée que vous nous présentez sont-ils définitifs ou peuvent-t-ils encore être discutés ?

Karine Turgis : ces périmètres vont être soumis à enquête publique avant d'être adoptés de façon définitive. Chacun pourra ainsi s'exprimer sur ce projet.

- Comment le petit patrimoine identifié sera-t-il soumis à autorisation ?

Karine Turgis : ces éléments de patrimoine sont répertoriés et le règlement prévoit dans son article 11 que la démolition est soumise à autorisation et précise les conditions dans lesquelles la démolition ou la modification peuvent intervenir. De plus la commune prévoit la mise en œuvre d'un livret de conseils ainsi qu'une palette de couleurs plus large qu'aujourd'hui.

François Brottes : nous allons mettre en place des permanences d'un architecte conseil du CAUE très prochainement pour permettre aux habitants d'avoir un conseil de proximité. Elles seront gratuites et financées par la commune.

Sur la thématique Garantir l'équilibre social et intergénérationnel :

- **A quel moment allons -nous passer du POS au PLU, il y a-t-il une période de transition ?**

Karine Turgis : non, le passage POS/PLU se fera après l'enquête publique et l'adoption du PLU par le conseil municipal.

- **Pourquoi ne pas autoriser jusqu'à 4 niveaux en zone UB 3 ?**

François Brottes : nous avons tenu compte de la hauteur des habitations existantes et réfléchi à la compatibilité avec le quartier.

- **Le grenelle 2 prévoit des densités minimales - en existe t'il dans le projet de PLU ?**

François Brottes : Nous avons fixé des densités maximales. Si la commune veut conserver les espaces agricoles et naturels, l'important est de favoriser et d'accompagner la meilleure utilisation possible du foncier restant pour l'urbanisation.

Sur la thématique promouvoir une nouvelle logique d'organisation des déplacements :

- **Par qui sont gérés les transports Crolles/ Froges ?**

Francis Gimbert : cela relève de la compétence de l'AOTU gérée par la communauté de communes du Grésivaudan.

CONCLUSION

François Brottes : Merci à tous de votre présence et de votre participation. Merci à tous ceux qui ont participé à l'élaboration de ce projet réalisé en interne avec l'assistance de l'agence d'urbanisme de la région grenobloise.

Pour rappel :

1. Les permanences de la salle PLU :
 - Le samedi 14 novembre
 - Le samedi 21 novembre
 - Le samedi 28 novembre
2. Stand PLU au forum de l'agenda 21.

