

PLUI Grenoble Alpes Métropole
Compte Rendu Atelier Territorial
Territoire Sud Plaine de Champagnier
Deuxième phase de concertation

Approche descriptive factuelle

- Jeudi 15 juin 2017 de 18h30 à 20h30
- Salle du Mail / Brié et Angonne
- Territoire Métropolitain concerné : Territoire Nord-Est – Plaine Nord-Est
- Nombre de participants : environ 30

Déroulé de la séance

1. Mot d'accueil et de lancement de l'atelier par M Bernard Charvet Maire de Brié et Angonne
2. Présentation de la synthèse de la concertation de 2016
3. Présentation des grandes orientations du PADD
4. Temps d'échange avec la salle
5. Présentation des enjeux sur le territoire en termes de règles d'urbanisme
6. Travail en atelier
7. Synthèse de chaque table ronde

Restitution du temps d'échange avec la salle

On parle d'un PLUi alors qu'on fait déjà un PLU sur la commune, comment fonctionnent les liens entre le futur PLU et PLUi ?

Il faut rendre intelligible les informations données aux habitants alors comment peut être construit un PLU avec tous les autres documents qui sont avec lesquels il doit être compatible ?

On essaie de rendre compréhensible par tous, notamment par les vidéos qui sont un bon moyen de synthèse. On a d'ailleurs fait en sorte que la compréhension du PADD soit la plus compréhensible par tous. Le PLUi doit être compréhensible par tout le monde car c'est un élément essentiel et citoyen. Il s'agit d'amener le citoyen à se poser des questions et à comprendre pourquoi il y a des règles. Par exemple sur les clôtures il y a un besoin fort de compréhension des enjeux collectifs. Oui on est dans une période transitoire. On avait un POS et maintenant un PLU est en cours. La Métro et les communes ont discuté et certaines communes voulait créer un PLU avant que le PLUi arrive car pour certaines il n'y a pas de temps à perdre et il faut limiter le mitage. Donc pour le moment c'est la règle communale qui continue de s'appliquer jusqu'à l'approbation du PLUi.

Vous parlez de problème de mobilité, on en est très conscient. Vous parlez aussi des vélos électriques, mais est-ce que vous ne prenez pas le problème trop tard ? Le vrai problème c'est l'urbanisation. Il faudrait prendre le problème à la source et s'occuper de l'urbanisation galopante.

Les déplacements sont le résultat de l'urbanisation. Par exemple le SCoT nous apprend que le secteur qui construit le plus c'est la Bièvre, du coup dans la cluse de Voreppe ça coince. Mais ce n'est pas un sujet facile car les gens de la Bièvre ne veulent pas ralentir

l'urbanisation. Toutefois un accord a été passé car le problème d'étalement urbain n'est pas durable et ce système n'est pas viable.

Aussi, pour donner d'autres exemples, à Jarrie il y a un document d'urbanisme qui contraint énormément l'étalement urbain avant la mise en œuvre du PLUi.

Qu'est-ce que vous attendez de nous aujourd'hui ? Qu'est-ce qu'on peut rajouter de plus sur le PADD ? Quelle est notre marge de manœuvre ?

Elle est à la fois immense et contenu. Il y a des choses qui se réglementent mais d'autres qui ne sont pas régies par le règlement d'urbanisme. Par exemple on ne peut pas interdire les toits plats car ils ont des avantages environnementaux.

La question de la clôture par exemple ne se traite pas de la même manière à Grenoble, en périurbain, sur les plateaux environnants, et du coup votre présence et vos apports nous permettent de mieux comprendre les différences de ces territoires.

Au PADD on était sur une approche multi thématique alors qu'ici le paysage est un sujet plus précis qui correspond particulièrement à ce territoire.

Comment le PLH s'articule avec le PLUi et les autres documents ?

Le PLH est le document stratégique qui planifie l'évolution de l'habitat sur le territoire. On peut voir le PLUi comme la caisse à outil du PLH. On va pouvoir mettre en œuvre les orientations du PLH grâce et au travers des outils du PLUi. Il y a un rapport de compatibilité entre ces deux documents.

Vous parlez de 450 000 habitants, mais c'est ça c'est aujourd'hui. Qu'en sera-t-il dans 12 ans ? Dans 24 ans ? Il y a la grosse question du foncier à prendre en compte maintenant pour ne pas se retrouver coincé plus tard...

Sur le long terme on a vu qu'on perdait des habitants sur notre territoire alors que la Bièvre et le Grésivaudan en gagnent et le SCoT prend en compte cela dans ses orientations. Il s'agit de trouver une croissance de population sur la métropole et ça passe notamment par l'économie. Le foncier coûtait peu cher à l'époque, des grandes opérations ont eu lieu avant sur des champs de maïs autour de Grenoble ; il y avait des grandes réserves mais aujourd'hui il n'y en a pas presque plus. Il y a seulement « Porte du Vercors » où il y a la possibilité de faire 2000 logements sinon c'est la question du renouvellement urbain. Le PADD dit qu'il vaut mieux prendre les terrains déjà urbanisés et leur donner une nouvelle vie. Par exemple il y a un projet de requalification sur l'ancien site des papeteries à Pont de Claix. Il y a des réserves importantes mais c'est plutôt des réserves de renouvellement urbain. On a un outil, l'EPFL pour « réserver » des terrains en attendant d'avoir les moyens de réaliser les projets.

A partir du moment où les emplois sont délocalisés, par exemple dans la Bièvre où les habitants viennent travailler à Grenoble, comment fait-on pour limiter cette urbanisation ? Il y a un problème de mobilité évident. Les petits hameaux seront peut-être densifier... mais sinon quelles sont les solutions ?

Il y a le mythe qui dit qu'on va faire de l'emploi proche. Le monde d'aujourd'hui n'est plus un monde où l'on travaille 20 ans dans la même boîte. Les gens bougent beaucoup plus qu'avant dans leur travail, ils sont plus mobiles.

Mais il y a des pistes d'action, par exemple si on ouvre des terrains à construire ici tous sera vite vendu. Donc on a le choix, on a des moyens d'action.

Et on se rend aussi compte que le lotissement coûte cher à ses habitants en déplacement par exemple. Les gens, globalement, cherchent le tram, un petit collectif avec une terrasse. Aujourd'hui les familles reviennent le long du tram où il n'y avait que des personnes âgées et des jeunes en colocation. Il faut proposer des produits de logement qui correspondent

aux besoins des familles, au niveau des prix, des inspirations... Le PLUi a une vraie portée sur ces sujets.

On va parler ce soir d'agriculture, mais à Brié ce ne sont pas les mêmes problèmes que les communes voisines. Dans quoi voulez-vous qu'on s'engage ? La relation agriculture/urbanisation ? On a presque plus d'agriculteur en activité à Brié, on n'est pas dans une bonne dynamique au niveau des productions agricoles.

On est ici pour trouver ses solutions où des chemins possibles tout en dressant un constat. On attend de vous de la matière à exploiter, votre expertise d'usage, vos ressentis d'habitants et d'usagers du territoire. On ne peut pas traiter les questions agricoles à l'échelle d'une commune car les agriculteurs dépendent souvent de plusieurs territoires. Il est important appréhender ces questions à plus grande échelle. Il faut aussi penser à la question du logement pour les agriculteurs, il faut penser à créer du logement social par exemple. J'ai des exemples d'agriculteur qui vivent aujourd'hui dans des mobil-homes. Il est très important pour nous d'avoir ces remontées-là. On a un risque au PLUi de perdre l'expertise d'usage, les réalités de chaque territoire, mais aujourd'hui Le PLUi se fait dans chaque commune, pas au forum de la Métro. On s'imprègne du territoire et les soirées comme celle-ci y contribuent.

Comment faire du paysage un enjeu central dans le développement du territoire ?

Je suis un peu gêné car en 2012 la commune a lancé un PLU et on a beaucoup parlé du paysage, on a écrit et étudié le sujet. C'est dommage qu'on n'utilise pas toutes ces données, qu'on ne dispose pas de ces éléments, qu'on les analyse ce soir pour ajouter ce qu'on a comme sensibilité en plus aujourd'hui.

On ne part pas de 0. On va pouvoir collecter l'ensemble de l'expérience ce soir car vous avez beaucoup de chose à dire. La concertation est un sujet délicat car nous ne sommes pas tous au même niveau de compétence. Certains d'entre vous sont déjà en appétences sur les sujets dont on va parler ce soir. C'est pour cela qu'on anime ces moments et qu'on travail de plusieurs façons différentes.

Restitution des tables rondes

Rappel des sujets :

- Comment protéger et valoriser les espaces agricoles de la plaine et des coteaux, tout en répondant au besoin de logements ?
- Comment faire du paysage le lien dans le développement du territoire (rivière, coteaux...) ?
- Comment renforcer et valoriser les centres de quartiers, de faubourgs et de villages du territoire ?

Comment protéger et valoriser les espaces agricoles de la plaine et des coteaux, tout en répondant au besoin de logements ?

Constats :

- Le territoire compte actuellement 970ha de terrains agricoles. Elles sont essentiellement utilisées par de la pâture pour vaches allaitantes, en particulier par les exploitants du plateau Mateysin. Il existe un phénomène d'uniformisation des exploitations agricoles.
- Auparavant ces terres agricoles étaient exploitées par des doubles actifs (exerçant également une autre activité professionnelle), venant notamment de Vizille. Il s'agissait alors d'ouvriers ou d'employés travaillant en trois-huit.

- De nombreux GAEC sont présents sur le territoire.
- Il existe actuellement sur l'ensemble territoire une forte volonté de vente de ces terrains par les propriétaires. Cette volonté ne favorise pas l'installation de jeunes exploitants. En effet, les propriétaires préfèrent louer leurs terres sous le régime de baux plus simples à cesser en cas de possibilité de revente.

Attentes vis-à-vis du PLUi :

Le PLUi doit permettre de lutter contre les principes suivants qui entraînent une diminution des surfaces agricoles :

- Certains agriculteurs profitent de leur situation d'exploitants pour construire et revendre.
- Certains agriculteurs détournent des bâtiments à usage agricole vers un usage de logement.

Comment concilier construction de logements et maintien des terres agricoles ?

Le PLUi doit permettre :

- De développer l'habitat groupé en particulier à destination des jeunes exploitants agricoles.
- De travailler autour de la question de la division parcellaire (notion de BIMBY).

Au-delà, la métropole doit mettre en place une véritable politique d'accompagnement à l'installation d'exploitants agricoles, notamment par la création d'infrastructures. Pourquoi pas en taxant les terres agricoles non utilisées.

Comment faire du paysage le lien dans le développement du territoire (rivière, coteaux...) ?

- Idée maitresse : libérer les paysages : il ne doit pas y avoir d'écran aux paysages
- Limiter les hauteurs des clôtures (60cm max)
- Généraliser les pratiques des ABF : choisir des points de vue remarquables et déterminer quels vues doivent être libre de toute construction et de toute plantation masquant le paysage. C'est d'ailleurs valable pour la ville, faisons en sorte que la célèbre phrase de Stendhal "au bout de chaque rue, une montagne" ne devienne pas un pieux souvenir.
- Relier les points de vue remarquables par des sentiers, des cheminements qui poussent à la promenade et au passage par ces points.
- Intégrer des attendus concernant le paysage dans les projets dès leur conception et pas seulement des "cônes de vues". Ceux-ci doivent déboucher sur des paysages identifiés et reconnus comme remarquables
- Maintenir les espaces agricoles (qui font partie du paysage) en étant attentif à :
 - L'emplacement, la forme, le volume des bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations (pas de bâtiments sur les crêtes, par exemple)
 - Réglementer le reboisement pour éviter le reboisement naturel (taillis) ou le reboisement qui remplace une zone de culture par une zone forestière.
 - Promouvoir l'apiculture pour renforcer la biodiversité (non, il n'y aura pas de fable de l'abeille des villes et de l'abeille des champs...)

Comment renforcer et valoriser les centres de quartiers, de faubourgs et de villages du territoire ?

Les participants ont souhaité redéfinir les termes de la question afin de pouvoir répondre à la question à partir d'une base commune. Le mot *renforcer* a fait particulièrement débat et les participants ont été invités à expliquer la question selon leur vision et/ou à en redéfinir les termes.

La discussion fait émerger les points suivants :

- le terme *renforcer* est souvent assimilé à densifier
- *renforcer* est aussi associé au développement des commerces -souvent de produits locaux- et des services de proximité
- il est aussi évoqué la notion de « pôles attractifs » pour *renforcer* le développement du plateau tout en conservant une cohérence entre activité et habitat
- enfin, *renforcer* est lié au développement des espaces publics et des mobilités alternatives et douces

Les participants s'accordent à dire que le mitage réduit les qualités paysagères et souhaitent que le PLUi favorise une certaine densification dans les hameaux et villages, notamment pour sauvegarder le paysage, les vues et l'agriculture, élément fort du plateau. Un point d'orgue est apporté sur la distinction à faire entre densification et sur-densification.

Il ressort de la discussion qu'une densification raisonnée pourra favoriser :

- le développement des transports en commun
- la qualité des espaces publics et des cheminements doux
- le lien social et les rencontres habitantes
- la diminution du nombre de voiries et la quantité de réseaux

Les notions de renforcement et de valorisation des centres villages sont donc redéfinies et mieux appropriées par les participants. Ils apportent 4 grandes notions supplémentaires comme ligne de conduite des futurs projets :

- une cohérence architecturale par rapport aux caractères des bâtiments existants, à l'implantation
- une cohérence paysagère en sauvegardant les vues, les arbres et autres éléments remarquables du territoire
- une organisation cohérente des équipements publics entre les différents villages
- le respect des habitants installés (vue, calme, qualité de vie, etc.)

Enfin, chaque participant évoque un ou plusieurs éléments précis qui répondent à la question posée sur la table :

- Garder/réserver des espaces pour les commerces dans le centre des villages
- Si des commerces et/ou des services s'installent en RDC d'immeuble, l'activité et le niveau de nuisance de ces derniers ne doit pas entraver le confort de l'habitat avoisinant
- Le PLUi doit favoriser la qualité des espaces publics en donnant la priorité aux piétons en centre-village/bourg : le centre-ville du Fontanil Cornillon est cité comme exemple.
- Le PLUi doit permettre la création de liaisons douces et des ouvertures entre les quartiers au sein des villages du plateau
- Favoriser la création de pistes cyclables sécurisées entre les villages du plateau et vers le cœur de la Métropole
- Réguler les divisions parcellaires de façon à sauvegarder le paysage et la qualité de vie des habitants, notamment par l'implantation des futurs bâtiments après division.
- Les OAP doivent être plus strictes et mieux respecter le cadre de vie des habitants déjà installés. Ils doivent aller plus loin que la seule régulation du nombre de logement social.