**Observations des élus du groupe Ensemble Servir Eybens relatives à la modification n°3 du PLUi**

En premier lieu, nous souhaitons faire état de nos réflexions sur la concertation menée pour cette modification n°3. Pour notre ville d’Eybens, aucune information n’a été donnée dans le dernier journal d’Eybens sur le sujet à part un bref encart sur l’aspect bio climatique. Certes une réunion publique a été organisée sur le plan guide de l’avenue Jean Jaurès et un document d’information distribué préalablement mais fort tardivement et par endroits non distribué. Nous considérons que ce document ainsi que l’exposé fait lors de la réunion du 9 avril ne reflétaient pas de manière précise la modification à venir et qu’une certaine confusion était entretenue avec le projet de création de la chrono vélo dans le débat qui a suivi.

En ce qui concerne les réunions « dites de concertation » organisées sur le territoire métropolitain, nous n’évoquerons que celle tenue à la METRO le 14 mai. Le sujet de l’ OAP bio climatique y a été prépondérant et traité sous forme de tables rondes ou ateliers dits participatifs, qui ne laissent guère la place aux questionnements de chacun. Ces modalités de réunion sous fond de pédagogie sont déconcertantes et démagogiques. Très peu d’habitants étaient présents, 25 à 30 au plus fort de la réunion. Cela devrait susciter des réflexions.

Il est vrai et cela a été avoué en début de réunion par les responsables présents, cadres de la Métro ou des bureaux d’études, le PLUi initial et ses modifications sont des documents extrêmement complexes réservés de ce fait à des utilisateurs aguerris et confirmés, et non au citoyen lambda. Nul doute que cette complexité n’est pas étrangère à la désaffection de nombre d’habitants sur le sujet.

Par ailleurs l’enchevêtrement et la superposition de règles, de préconisations et de prescriptions contribuent à rendre abscons le PLUi et de ce fait illisible sa philosophie.

Le risque nous semble-t-il est qu’à force de vouloir tout prévoir et tout décliner, son application nécessite un degré de connaissance si élevé pour les instructeurs que les failles sont possibles et certainement aussi la voie potentielle de nombreux recours.

Lamodification comporte 2 volets : le projet d’une OAP bio climatique et des éléments propres à chaque commune de la métropole.

En ce qui concerne ce second point, nos observations s’inscrivent dans la continuité de celles que nous avons formulées pour les modifications 1 et 2.

En quatre ans, Eybens a vu son paysage global se modifier considérablement du fait d’importants programmes immobiliers, déployés pour certains en bord de voirie, qui sont pour le moins regrettables tant ils brident l’environnement paysager, les perspectives et qu’ils contraignent aussi de manière conséquente l’avenue Jean Jaurès et son aménagement.

Les hauteurs des immeubles ainsi que leur proximité trop importante participent aussi à ce constat et ne contribuent pas à créer un bon cadre de vie pour les habitants et les riverains immédiats.

Ceci est le résultat d’un PLUi qui a permis la densification de la ville, politique voulue et soutenue par les élus de la majorité qui l’ont élaboré et adopté et qui le déclinent depuis dans notre commune.

Nous constatons que les éléments de la modification n°3 relatifs à l’avenue Jean Jaurès étaient déjà dans la trame du PLUi initial. Les modifications apportées telles que « Ne pas construire en bordure de voie », « diminuer les hauteurs des futurs programmes pour ne pas reproduire les   26 m de hauteur », ne sont que des corrections d’erreurs voire de fautes urbanistiques et relèvent du bon sens.

Nous regrettons la poursuite de la densification de l’avenue Jean Jaurès sans aucune autre perspective tout particulièrement dans la partie Nord. Cette zone a fait l’objet d’une urbanisation très conséquente ces dernières années Nous citerons les immeubles en pied du pont de la voie ferrée, l’ensemble rue Helbronner, l’immeuble au carrefour de la rue du Vercors, l’éco quartier en cours de réalisation, les programmes à venir sur le site de l’ancienne station-service et de la cour de l’ancien collège des Saules ainsi que celui envisagé sur le site de l’ancien LIDL...La liste est longue et doit prêter à réflexion.

Il serait temps de marquer le pas pour ce quartier de notre commune qui est contigu pour sa partie la plus au Nord avec un quartier très urbain et dense de la ville de Grenoble. Combien de logements sont encore rendus possibles le long de l’avenue ou dans sa proximité immédiate sans compter ceux à venir sur la partie Sud de l’avenue ? Eybens doit garder sa singularité et ne doit pas devenir un quartier de Grenoble et d’Echirolles.

Nous dénonçons avec conviction cette poursuite de l’urbanisation de notre commune que la ville habille de « vert » pour lutter contre les îlots de chaleur qu’elle produit.

Nous avons toujours défendu le maintien et la protection de zones pavillonnaires car la mixité de l’habitat participe à l’attraction d’une ville de la taille d’Eybens. Les habitants doivent pouvoir évoluer dans leur mode d’habitat en fonction de leurs moyens, de leurs attentes et besoins. D’une manière générale, nous considérons que tout secteur construit en pavillonnaire doit être classé comme tel afin d’éviter les nombreuses incohérences que l’on peut constater dans cette modification centrée sur l’axe Jean Jaurès.

Nous prenons acte des mesures prises pour la rue Descartes et la rue Farçat visant à diminuer le faisceau dit d’intensification. Mais nous nous interrogeons sur les découpages opérés. Il nous paraît anachronique que sur l’avenue Jean Jaurès certains secteurs échappent à cette classification. Ainsi pour exemple, celles situées entre la rue du 19 mars 1962 et la rue Jean Barthez et qui sont contigües sur l’arrière à celles de la rue Farçat. Situées dans le prolongement du futur espace vert qui sera créé en bordure du parking, ces maisons sont de véritables ilots de fraicheur et rejoignent une zone dont le faisceau d’intensification a été abaissé dans la présente modification.

Idem pour la partie Sud de l’avenue, pourquoi cette alternance : maintien de l’habitat et de densification ? Par extension, il nous paraitrait logique que la partie Jean Jaurès de la rue des Javaux, de l’avenue d’Echirolles à la rue Pierre Mendès France puisse rester en pavillonnaire.

Nous attirons toutefois l’attention pour ces zones pavillonnaires sur la nécessité de veiller à un équilibre pour les propriétaires de ces maisons individuelles. Leur maintien en pavillonnaire s’accompagne d’un carcan de règles (pourcentage de pleine terre et d’espaces végétalisés, formules de densification complexes, règles sur la végétation,…) qui rendent toute évolution même mineure, très compliquée voire impossible. Cela nous paraît excessif.

La municipalité semble vouloir en faire les garants d’îlots de fraicheur, le poumon vert des quartiers pour compenser l’insuffisance partielle ou totale de ses actions dans l’aménagement de la ville menées jusque-là.

En effet, il est légitime de s’interroger sur l’étrange comportement de notre municipalité qui consiste à céder des espaces publics à des promoteurs pour y réaliser des ensembles immobiliers (ex stade de foot de Bel Air, ancienne cour du collège des Saules, ancienne école du Val, espaces arborés au-dessus de la piscine…), et dans le même temps à acquérir ou à poser des Emplacements Réservés sur des parcelles privées pour en faire des espaces verts.

De la même manière, positionner de manière autoritaire des Emplacements Réservés sur des propriétés privées à des fins de valorisation du patrimoine de la commune semble bien anachronique dans une période où les finances des collectivités locales communales ou métropolitaines deviennent de plus en plus contraintes aux dires de nos élus.

Enfin et conformément à nos interventions pour la modification n° 2, nous demandons une attention toute particulière à la question du stationnement et de la circulation. Les programmes immobiliers actuels ne prennent pas en compte les besoins des habitants et la situation des riverains et induisent des mouvements de circulation automobile supplémentaire.

De même, vouloir maintenir, renforcer ou créer des zones commerciales demande aussi que soient prévues en amont les places de parking nécessaires à proximité.

Le stationnement est un sujet tabou de notre municipalité qui a supprimé des places et continuera à en supprimer. Ne pas vouloir traiter cette question (ex stade Bel Air, logements au pied du pont de l’avenue Jean Jaurès…) ainsi que celle de la circulation revient à créer à court terme des désordres, des insatisfactions, du stationnement « sauvage »… . Rappelons que lors de la réunion publique portant sur le plan guide de l’avenue Jean Jaurès, notre Maire a affirmé que les difficultés de circulation sur l’axe Jean Jaurès provenaient des habitants du plateau de Brié ainsi que des habitants de La Mure !!!

La question de la circulation est toute aussi impérieuse et nécessite une réflexion en amont des programmes d’aménagement.

En ce qui concerne l’ OAP bioclimatique à partir de laquelle se déclinent certains éléments sectoriels de la modification, nous nous interrogeons sur le fait que la Métro veuille comme pour la ZFE aller plus vite et plus loin que la loi.

En l’occurrence, sur les performances énergétiques des bâtiments, ses exigences sont déjà plus élevées que la RE 2020 et dès 2026 en matière de décarbonation pour toute construction neuve de logement ou de bureau, et elle anticipe les seuils exigés pour 2028 voire pour 2031. Les questions des matériaux, de leur provenance, des coûts de construction induits sont à poser ainsi que celle des constructeurs qui pourront réaliser de telles opérations.

Pourquoi une telle précipitation ? Au-delà du dérèglement et du réchauffement climatique invoqués, est-ce là l’aveu de fautes grossières qui auraient pu être évitées commises par la Métropole grenobloise et nos élus dans la conception de l’aménagement de la cité avec une politique de densification excessive qui a conduit à bétonner en dépit de tout bon sens pendant deux décennies…

Les élus du Groupe Ensemble Servir Eybens : Jean-Marc Assorin, Hélène Besson-Verdonck, Pierre-Georges Crozet, Philippe Paliard, Isabelle Pascal, Zuina Sahiri

27 Mai 2024