

Direction générale de l'Aménagement, de l'Urbanisme et des Services Techniques

Rédactrice : Adeline Rey

Relecture : Fanny Genoulaz

Le 16 mars 2021

Commission Extra-Municipale du 11 mars 2021

Compte-rendu

Présents :

Collège des habitants : T. Paffumi, V. de la Creda, F. Genoulaz, J. Panis, G. Agussol, N. Burckel, F. Coudurier, P. Bodiglio.

Collège associatif : F. Morel, JC. Faurie, G. Braoudakis, Y. Perrier, JY. Courcoux, F. Sarraut, F. Beraud, I. Ribard, F. Joubert, ML. Bardoulat, E. Goncalves, D. Passinge, S. Goy, C. Chanterelle.

Elus : JP. Desbenoit, A. Jammes, MO. Novelli, D. Pernot, F. Pillot, JM. Seyer, G. Tessereau.

Agents de la mairie : C. Job, A. Giancatherina, A. Rey, M. Pouzenc.

Intervenants extérieurs :

Grenoble Alpes Métropole : JN. Legrand, J. Mouro, F. Roussel, D. Ladry.

L'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise : C. Bilic.

Equipe maîtrise d'ouvrage projet Grand Châtelet : JH. Ronger – SEMCODA, S. Gringelli – E. Chabal – Chabal Architectes.

Equipe maîtrise d'ouvrage projet TECCELIA : C. Bello - TECCELIA, I. Vivier – ATEAM Architectes, F. Derobert ERANTHIS paysagistes.

Personne excusée : P. Dubois.

Ordre du jour

1. Informations générales de la Commission Extra-Municipale.
2. Le quartier Inovalée Est : présentation du contexte.
3. Présentation du projet Grand Châtelet et échanges.
4. Présentation du projet TECCELIA et échanges.
5. Débat : quels aménagements publics sur le quartier ?
6. Conclusion

Présentation du projet Grand Châtelet – maîtrise d’ouvrage SEMCODA

Il s’agit d’un projet initié en 2015-2016, qui a fait l’objet de plusieurs dépôts de permis de construire au gré de l’évolution de la maîtrise du foncier, pour arriver aujourd’hui à la maîtrise de l’ensemble de l’îlot en partenariat avec la Mairie qui a acquis plusieurs terrains par préemption.

Le projet actuel propose un ensemble immobilier de 133 logements sur des volumes bâtis de gabarit R+4+attique qui intègre une réflexion aboutie sur le traitement paysager des espaces extérieurs avec une forte présence du végétal et sur les circulations tous modes (motorisées, cycles, piétons) afin de garantir la traversée de l’îlot et sa connexion avec l’ensemble du quartier tout en contribuant à l’amélioration des circulations globales du secteur. 2 entrées-sorties sont prévues pour les accès aux immeubles et stationnements dédiés à l’îlot.

Remarques formulées :

- Le quartier présente déjà un déficit en places de stationnement, du fait de la présence des travailleurs la journée en plus du stationnement résidentiel. Cela conduit à du stationnement sauvage qui génère de la gêne pour les circulations piétonnes, voire de l’insécurité notamment avec la présence d’enfants. Une attention particulière doit être portée à cette problématique existante pour que les projets futurs puissent contribuer à l’amélioration de cette situation.

- Quel est le devenir de l’emplacement réservé au Plan Local d’Urbanisme intercommunal situé au nord de l’emprise du projet ? Ce tènement accueille aujourd’hui des arbres de haute tige (chênes) qui contribuent pleinement à l’ambiance paysagère du secteur et à ce titre méritent d’être protégés et conservés. Sans oublier la vue sur le grand paysage et le massif montagneux de Belledonne.

Pour rappel, l’opération immobilière n’intègre pas cette emprise d’Emplacement Réservé, dont l’aménagement revient à la collectivité. La réflexion sera faite dans le cadre du projet de mise en œuvre du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS).

- Le maillage des circulations cyclables est aussi à prendre en compte dans l’aménagement de l’îlot, afin de garantir des circulations sécurisées et différenciées nord-sud et est-ouest.

D’une manière générale, le maillage piéton et cycles est développé, ainsi qu’un aménagement du chemin des Clos en voie à vitesse très lente qui garantira la sécurité des différents usagers.

- Concernant les constructions en elles-mêmes, les ponts thermiques sont minimisés, estimés à 30% environ, avec un traitement de portage différencié des balcons.

Questions posées à l’écrit et qui n’ont pas reçu de réponse au cours de la réunion :

Peut-on savoir à quoi devrait servir l’Emplacement Réservé du coin sud-ouest ?

Pour le projet Grand Chatelet : qui exploitera les installations de panneaux photovoltaïques ? En autoconsommation ou revente sur le réseau ?

Pour le projet Grand Chatelet : y-a-t-il plus de précisions sur les toits et les façades végétalisées ?

Présentation du projet TECCELIA / Grenoble Habitat

Il s’agit d’un projet de 111 appartements dont 40 logements sociaux.

Le projet présente plusieurs bâtiments d’une hauteur R+4+attique, soit conforme à la réglementation qui impose une hauteur maximale de 17m.

Remarques formulées :

La proximité des bâtiments ne risque-t-elle pas un assombrissement des logements situés en partie basse ?

Les bâtiments sont distants les uns des autres de 12m au minimum et jusqu’à 25m. L’implantation n’est pas orthogonale pour garder un maximum de vues au sud. Les attiques plus petits permettront de limiter les ombres intérieures.

A noter également qu'un bureau d'études Haute Qualité Environnementale(HQE) est intégré à l'équipe de conception et a réalisé des calculs d'ensoleillement afin d'optimiser l'implantation des bâtiments.

- Concernant la présence de ponts thermiques, les vérifications thermiques sont en cours. Sur le principe, des systèmes d'implantation mixtes comme sur le projet Grand Chatelet sont prévus.

- La double occupation logement/activité est un concept novateur non encore testé sur ce type de programme mais tiré d'un concept double-occupation déjà testé à Lyon, le Bi-home (partage d'un logement entre 1 famille et 1 étudiant, etc). L'objectif étant de proposer un logement adapté au travail à domicile, donc avec comme cible des télétravailleurs et/ou travailleurs indépendants.

L'opération prévoit une programmation unique de logements, avec un équilibre financier associé. L'intégration d'un espace co-working nécessite une approche programmatique et financière différente. A réfléchir si le local collectif souhaité par la mairie en rez-de-chaussée peut être dédié à cet usage.

- Comment garantir que ces toits végétalisés vont le rester sur la durée ?

Plusieurs types de toits enherbés sont prévus en lien avec les obligations réglementaires en terme de surfaces végétalisées. Il n'est pas prévu de système d'arrosage spécifique mais les accès aux toitures sont prévus pour permettre l'entretien par la copropriété.

Il serait opportun de prévoir dans le règlement de la copropriété une obligation d'entretien des toitures végétalisées, pour garantir leur pérennité.

- Concernant l'aménagement des espaces publics et des circulations, les traversées piétonnes actuelles seront conservées pour partie, les trottoirs adaptés PMR et protégés de la circulation sont prévus sur le chemin des Clos et le chemin des Prés

Les cœurs d'îlots ne sont pas représentés car l'aménagement de ces espaces est encore en projet.

Questions posées à l'écrit et qui n'ont pas reçu de réponse au cours de la réunion :

Quels commerces de proximité prévus pour accompagner cet apport de population ? Des locaux communs sont-ils prévus ?

111 logements - coef de 1.2 pour les places de parking mais seulement 106 places de parking prévue... où vont être les autres ?

Débat : quels aménagements publics sur le quartier ?

Suite à l'exercice des post-it numériques (*) réalisé les questions / remarques sont les suivantes :

Stationnements / Mobilités :

- Quel impact de la baisse des exigences réglementaires en termes de stationnement sur le fonctionnement du quartier à long terme ? En effet, il existe déjà une problématique stationnement entre les travailleurs et les habitants, qui génère une insécurité pour les piétons /cycles. Il importe de prévoir un stationnement suffisant pour travailleurs et habitants.
- Les circulations piétonnes et cycles doivent faire l'objet d'une réflexion globale à l'échelle du quartier et d'une attention particulière afin de garantir la sécurité des usagers : protection des passages piétons, stationnement adapté et sécurisé autour des équipements publics (écoles), maillage adapté voire secondaire à la chronovélo pour la délester, traitement des espaces extérieurs en cohérence avec le partage des voiries.

Jeux pour enfants, espaces verts publics, place du village, espaces semi-sportifs :

- Quelle intégration du projet de requalification / suppression de la salle Decibeldonne au développement du quartier ?
- Ne pas oublier de tenir compte du public adolescent dans l'aménagement des espaces verts publics et de loisirs.

- Serait-il pertinent d'aménager un parc boisé à l'ampleur du quartier, à l'instar des quartiers existants qui ont des parcs d'une certaine ampleur ?
- Réfléchir à la localisation du centre de ce nouveau quartier.

Equipements publics :

- Une grande diversité est proposée en posts-it : lieux de vie jeunesse (médiathèque, crèche et modes de garde, école, place de village, gymnase, espaces sports, ludothèque, etc.
- Globalement, comment on intègre-t-on ces nouveaux logements aux équipements scolaires existants ? Sont-ils dimensionnés pour accueillir les potentiels d'effectifs scolaires supplémentaires ?

Commerces et services :

- Il existe une pression en lien avec Inovalée pour développer l'offre de restauration du midi, qui permet de brasser travailleurs et habitants. Veiller cependant à ce que cette offre n'empiète pas sur le développement des commerces de proximité, nécessaires à la vie de quartier. Il existe donc un réel enjeu d'équilibre à trouver entre la dynamique de semaine et la vitalité résidentielle du quartier.

(*) : lien vers le site Padlet : <https://padlet.com/JanigMouro/niikf48uc47uo31d>

Questions posées à l'écrit et qui n'ont pas reçu de réponse au cours de la réunion :

Quelles possibilités de commerces sur les rez-de-chaussée des projets immobiliers prévus ? Sinon, où l'offre peut-elle se développer ?

Pouvez-vous définir l'"impact" de la CEM dans les 2 projets présentés ? Est-ce que nous pouvons demander de retravailler les projets présentés ?

Conclusion

- Pour les personnes qui le souhaitent, mise en place d'un groupe de travail sur ce quartier, associant des membres de la CEM et habitants du quartier pour travailler à partir des remarques formulées au cours de cette réunion.
- Les questions posées à l'écrit et qui n'ont pas reçu de réponse au cours de la réunion seront transmises au groupe de travail dédié ; une réponse pourra y être apportée dans le cadre de ce nouveau groupe de travail.
- Prochaine commission : un doodle est joint à ce compte-rendu avec des propositions de dates pour les séances d'avril, mai, juin.