

Christian JULLIEN
71 Impasse du Val Clair
348 Chemin du Cerf
38330 St Nazaire les Eymes

Mairie de Saint Nazaire les Eymes REÇU LE	
21 NOV. 2019	
COPIE	Fait le

Mairie de Saint Nazaire les Eymes
385 Chemin du Village
38330 Saint Nazaire les Eymes
A L'attention de Mr Le Commissaire Enquêteur

Objet : Enquête publique – Révision de PLU

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Habitant depuis 1979 à St Nazaire les Eymes, ayant été impliqué dans la vie associative (président d'association de gestion de cantine, membre du bureau du tennis à sa création, associé et actif dans des opérations d'aide à création d'emplois locaux), je suis avec attention le développement de Saint Nazaire les Eymes. J'ai par ailleurs pris une part active à la conduite d'affaires en domaines public et privé pour l'expansion économique du bassin grenoblois (responsable d'agence de services IT, conseil, missions auprès d'organismes publics tels que Région Rhône Alpes. CCI, Carte Vitale, DGAC , ...). J'ai poursuivi cette activité en bénévolat comme retraité actif pour le développement de « jeunes pousses » et la formation auprès de Conseil Senior Bénévoles. Je suis encore à ce jour un retraité actif au sein d'autres associations .

J'ai donc une bonne expérience du pilotage, des projets et conduite d'affaires (CPA 98), et des pratiques de relations partenaires. y compris en organismes publics.

Habitant le lotissement du Val Clair, actuellement secrétaire de l'ASL après en avoir été trésorier, il va de soi que j'adhère pleinement au courrier qui vous a été adressé par notre Présidente au nom de l'ASL Le Val Clair. Je ne répèterai donc pas, dans les lignes qui suivent, ce qui a été écrit dans sa lettre. Je complète par mon vécu sur ce dossier et par ma vision sur le projet.

Depuis 2015, j'ai suivi les réunions publiques, participé aux 3 ateliers, apportés mes remarques, y compris lors d'un rendez-vous avec les élus le 11 février 2019 (ce dernier RV ayant été motivé par l'impossibilité d'obtenir copie de la présentation publique du 12/12/2018, au cours de laquelle les élus nous ont dévoilé les projets d'OAP).

Malgré mon investissement sur le projet, je regrette que mes remarques n'aient jamais été prises en compte. Il est clair que la concertation n'a pas été au rendez-vous.

Les points pour lesquels j'étais favorable au projet de révision avaient été bien présentés lors de la 1ère réunion publique : contexte et modalités de conduite de la révision (aspects participatifs avec les ateliers), planning.

Un objectif élevé de nombre de logements à produire m'étonnait un peu ... Mais, jusque là, tout était ouvert.

Néanmoins, à la suite du déroulé du projet, différents points m'amènent à formuler de **sévères remarques** ainsi qu'un **fort niveau de désapprobation**.

Ces remarques sont exposées dans les pages qui suivent.

J'ai également joint **une annexe de documents échangés avec les élus**.

En synthèse, je demande de ...

- revoir à la baisse l'objectif et le nombre de logements
- revoir avec les habitants les projets prioritaires OAP et leur déclinaison (objectif, usage, faisabilité, contraintes et exigences, budgets, ...).
- étudier avec les habitants un aménagement de la « dent creuse » des Rivoulets pour une **résidence autonomie régie selon le décret du 27 mai 2016 de la loi d'adaptation de la société au vieillissement** (cas de Saint Nazaire les Eymes).

Cela me semble bien plus cohérent que le projet actuel au plan

- d'évolution démographique et d'usage des habitations actuelles (taux de remplissage),
- des besoins inter-communaux,
- de l'intégration à l'existant (y compris la cohérence avec le pôle santé de Saint Ismier, de l'intégration paysagère - un parc en centre de village, partagé entre résidents et habitants -),
- des flux de trafic engendrés.

La résidence pourrait même porter le nom d'un maire ou d'un élu au titre de cette initiative sociale et solidaire (*comme nous avons la salle Cartier Millon*)

- respecter les cônes de vue **pour tous** (y compris les arrivants, dans le respect de tous, anciens et nouveaux)

- **mieux utiliser l'argent public dans l'étude et la réalisation de ce plan** aujourd'hui mal finalisé, avec un important retard, notamment en respectant les bonnes pratiques méthodologiques, en évitant les approches « opportunistes » mais avec une réelle stratégie de développement, en favorisant l'usage de compétences locales gratuites (les habitants), et en respectant l'équilibre entre humain et environnement.

Il est clair que les données budgétaires liées à ce projet devraient être intégralement publiées, s'agissant d'argent public.

Il est encore temps de bien faire, dans l'apaisement et le respect de tous.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, l'expression de mon profond respect.

Christian Jullien

PS : en matière de cohérence, ne reproduisons pas des erreurs telles que l'intégration du stade de Grenoble, qui aurait pu être dans la plaine de Gières, alors qu'un musée des sciences et techniques eût été plus cohérent avec le pôle national R&D de Grenoble, avec un financement par une participation des grandes entreprises, et avec un excellent usage éducatif pour les jeunes, notamment ceux des quartiers défavorisés.

1° la conduite et le niveau de qualité insuffisant des synthèses des ateliers participatifs

Les ateliers, pilotés par le consultant du cabinet ARCANE, sur 3 sujets dont le choix pourra rétrospectivement être discuté (*on s'apercevra plus tard que l'objectif de croissance de 1% de population sur 10 ans est « sorti du chapeau » sans la moindre concertation / étude approfondie sur ce point pourtant crucial, puisque c'est précisément ce niveau d'objectif qui fixe le niveau de densification qui nous émeut aujourd'hui*) me sont apparus rapidement très insatisfaisants.

Le choix des thèmes m'apparaît à posteriori orienté, dans la mesure où aucune thématique **démographie** / densification n'a été mise à l'ordre du jour

Les phases de déroulé, classiquement « **verbatim** », « **classement** », « **synthèse** » n'ont généralement pas été effectuées dans leur ensemble, **seulement réduites au « verbatim » (voir les compte rendus).**

Quelle synthèse a bien pu être remontée aux élus émanant des participants ?

Les compte-rendus sont réduits à du « verbatim », sans classification, pondération des sujets, ni synthèse.

J'ai effectué ces remarques à réception de la version provisoire de rédaction de compte-rendu 1, mais sans constater aucune prise en compte sur les ateliers suivants. J'ai par ailleurs été **amené à faire supprimer une remarque** au bas de ce compte-rendu, que je trouvais insidieuse concernant le travail à effectuer sur l'OAP les Rivoulets.

Je porte à votre connaissance en PJ 7.1 ce courriel de remarques.

Considérant le **peu d'écoute**, et la **persistance de la faiblesse méthodologique dans les ateliers suivants**, quelles remarques pouvais-je faire de plus pour les deux compte rendus suivants ? Manque d'écoute évident.

2°) sur le caractère intercommunal de gestion des ressources

Comme souligné dans la fiche N°1 du CERTU consacrée aux guides de mises en oeuvre des PLU, la loi Grenelle 2 « incite à l'élaboration de PLU d'échelle intercommunale (PLUi) aux prérogatives élargies. »

La géographie du territoire (Saint Nazaire est sur une colline mal desservie) ne favorise pas cette commune comme pôle de développement commercial et industriel. Le tissu se limite à quelques artisans et paysans, une ou deux entreprises high-tech, des professions libérales. **Le site se prête par contre à accueillir des personnes âgées, des établissements éducatifs, par sa proximité avec le pôle santé de Saint Ismier.**

La délibération du conseil municipal du 21/6/2016 (confirmé au CM du 21/2/2017) décide pour des motifs recevables (*en l'état du moment, insuffisance de maîtrise de ce type de cadre par les parties*) de s'opposer au transfert de la compétence PLU à l'intercommunalité.

Si cela avait un sens en 2016, la tendance future peut être complètement différente, et il me semble très pénalisant à terme que la commune fixe des règles à moyen/long terme comme un PLU, sans réflexion avec ses partenaires dans le cadre élargi.

3°) sur l'étude démographique :

On retrouve bien les éléments Insee (j'ai vérifié) dans l'étude démographique du PADD pièce 3.

Saint Nazaire les Eymes a vu son expansion entre les années 65 et 80 (vague de « baby boomers » étant venues s'installer au début de leur vie active. Les enfants sont partis, ces personnes sont retraitées, et dans quelques années nous allons être confrontés à une difficile gestion des **personnes âgées. Les structures d'accueil actuelles seront insuffisantes.** Par ailleurs les logements actuels de ces personnes vont se libérer.

Cette « bascule » n'a visiblement pas été prise en compte alors qu'elle va impacter considérablement les évolutions dans les toutes prochaines années.

La conclusion « **il faut plus de logements pour loger une population équivalente(notion de «point mort» ..."** figurant p24 du tome 1 de la pièce 2 (piece_2_rapport_de_presentation_-tome_1.pdf) me semble **un peu hâtive au regard de la capacité du 4ième age à rester seul dans des logements inappropriés.**

4°) le fondement de l'objectif de croissance de 1%

La diapositive 14 de la présentation effectuée lors de la réunion publique du 25/1/2017 fait apparaître « un objectif de croissance démographique dans la continuité de l'évolution 2007/2012, soit environ +1% par an, »

Surpris par cet objectif de continuité alors même que nous sommes depuis plusieurs années en phase de décroissance démographique a attiré mon attention. J'ai alors effectué des recherches, en consultant les éléments INSEE notamment. Il me semble que le calcul est très optimiste et aurait dû faire l'objet d'un examen approfondi.

« Tirer » le 1% dans une feuille de calcul sur 10 ans, ou effectuer la même approche avec un taux de 0,5%, plus réaliste, amène à un besoin en logements nettement moindre (sur 10 ans, 150 logements au lieu de 208).

Le besoin du PLH affiché sur la diapositive 16 est de 84 logements. Ce niveau (de l'ordre de 15 à 16 par an) est effectivement plus cohérent.

Il faut par ailleurs **intégrer les logements libérés par les anciens, donnant lieu à densification par découpe parcellaire,** à un taux d'environ 8 logements / an. **Le besoin annuel ne serait en conséquence que de 8 logements/an sur des parcelles actuellement non bâties type OAP.**

J'ai exprimé publiquement cette remarque sur l'objectif de 1%, et l'ai par la suite montrée aux élus, sans succès. **Remarque également formulée dans l'avis du CDA 38 (cf. partie 6 Avis PPA organismes divers - 4 Avis CDA)**

Cela me semble grave, induisant de manière **hypothétique une forte densité réelle** sur les OAPs, avec **des nuisances et des charges bien réelles pour les habitants et les riverains.**

4) les manquements à l'étude

- les **cônes de vues** (cf. piece_1_padd.pdf page 8) des **aspects forts subjectifs**, puisque sont préservés certains cônes de vues (le château de la propriété Villeroy), alors que les cônes de vues des habitants du Val Clair (et d'autres...) ne sont pas pris en compte. **Le citoyen Jullien demande le même niveau d'attention que celui accordé à la famille Villeroy.**
- les **dysfonctionnements de circulation** (pas que les intersections!) cf. PADD pièce 1 tome 2 page 37 (piece_2_rapport_de_presentation_-tome_1.pdf) **Le rapport oublie deux zones à croisement difficiles, voire dangereux :**
 - le « S » du haut du chemin du Cerf (croisements parfois dangereux, voir l'état des « quilles » souvent percutées).
 - le resserrement sur le chemin de la Touvière (croiser un bus est impossible; il faut s'arrêter avant, ou monter sur le trottoir)

Bien évidemment, la non prise-en compte de ces éléments impacte les choix effectués, occultant les aménagements qui découleront de décision hâtives.

et également, les risques industriels

Il est possible que les nombreux règlements régissant les PLU omettent une obligation de considérer le risque industriel.

Le bon sens et la responsabilité d'élus ne devrait à mon avis pas sous-estimer ce point. **Densifier à 3km à vol d'oiseau d'un site Seveso III seuil haut (ST) aurait certainement dû faire l'objet d'examen** (les humains étant autant à protéger que l'environnement !). Et un autre site Seveso III seuil haut est à 6 km à Domène (SOBEGAL).

Le nuage qui a traversé notre environnement le 10 juillet 2019, suite à l'incendie des Ets Hager à Crolles, devraient nous sensibiliser à ces risques (*bien évidemment, à posteriori un communiqué de la préfecture a pu nous rassurer sur la non nocivité des fumées*).

Voir plan de prévention des risques technologiques, précisant les conditions d'aménagement et de gestion des terrains situés dans les zones mentionnées au I et dans les secteurs mentionnés aux II et III de l'article L. 515-16.

5) défauts de communication

Suite à la présentation publique du 13/12/2018, faisant rapidement état des OAP, et à un vif débat avec les élus, nous avons souhaité consulter les transparents. Cela n'a pas été possible, suite à « un avis émis par la MRAE le 24/12/19, obligeant la Commune à déposer une étude environnementale, **le 2ème dossier au cas par cas déposé n'étant pas suffisant** » (cf. cr-cm-15-janvier-2019). Le planning de révision du PLUa été repoussé d'autant, mais **la communication des transparents rendue impossible jusqu'à publication du dossier complet.**

Cette insuffisance dans la production du projet a obéré significativement la possibilité aux riverains d'examiner correctement les informations relatives les projets OAP.

J'ai demandé une entrevue avec les élus, et obtenu **un rendez-vous le 11 février 2019**. Lors de ce rendez-vous j'ai fait part de la plupart des points abordés ci-dessus (voir transparents et compte rendu en annexe), mais n'ai visiblement pas été entendu. J'ai pu simplement voir les éléments.

Cependant, compte-tenu des méthodes de conduite des ateliers, j'ai demandé comment la société conseil ARCANE avait été choisie pour accompagnement. J'ai appris de la bouche des élus que **l'appel d'offre** (ref 1435426 entre 14/3/2015 et 10/4/2015) **avait donné lieu à réponse unique**. Je m'étonne que l'on ait pas considéré cet AO infructueux et re consulté, et cela en toute transparence. Voir par exemple le cas d'une petite commune normande sur le même sujet, ayant conduit la sélection avec un bon niveau de qualité : Grentheville (800h), en avril 2009, choix sur un panel de 13 candidats.

ARCANE étant maître d'œuvre sur la production de l'étude et d'accompagnement, quel était le cahier des charges de la mission, quels ont été les critères de recette de cette mission et ont ils été satisfaits ? Aura t'on la transparence sur le sujet ?

6) la production finale des OAP sans concertation avec les riverains

Le projet ayant démarré en juin 2015, le planning prévisionnel affiché en réunion publique le 10/9/2015 affichait une délibération portant arrêt en janvier 2017.

On nous annonçait d' « Autres études qui pourraient être nécessaires au fil de la procédure de révision » (transparent 8 de cette réunion publique).

In fine, la délibération a eu lieu fin juin 2019, soit avec **2 ans de retard**.

Les études ont concerné de nombreux sujets, y compris les incidences environnementales, l'étude de milieu naturel. le boisement, ...
Cela a représenté effectivement un important travail pendant 3 ans.
Finalement le PADD a été produit début 2017.

On peut supposer que 2018 a été consacré, entre autres, aux OAP, présentées très rapidement en décembre 2018, avant le délais occasionné par le rejet MRAE. Soit une année où il aurait été possible de rencontrer les riverains...

Suite à délibération de juin, on a consulté les PPA, y compris dans l'été (congés). Cela explique peut-être que la DREAL n'ait pas eu le temps de donner sa réponse ?

Le **dossier global du projet fait de l'ordre de 500 pages recto-verso**.
La partie **OAP « Rivoulets » est résumée en 1 page recto/verso**

Au vu des inquiétudes manifestées par les riverains des OAP, dont les effets seront immédiatement et fortement impactants, aurait-il été possible de venir à la rencontre des riverains et de prendre en compte leurs propositions, en plus de la faune et de la flore ?

A croire que ces derniers comptent moins que le boisement, la faune, la flore ou le patrimoine. Pourtant nombreux paient des impôts (je paie toujours une taxe d'habitation !.. entre autres ...).

7) Annexes

- remarques au compte rendu N°1 sur les ateliers
- compte rendu de l'entretien du 11/2/2019
- transparents support de remarques lors de réunion du 11 février

7.1) remarques au compte rendu N°1 sur les ateliers

De : "Christian Jullien" <chr.jullien@free.fr>

À : <veronique.henoff.sne@orange.fr>

Envoyé : samedi 14 novembre 2015 23:56

Joindre : 20151106_AP01_compte-renduv1_remarques_JULLIEN.pdf

Objet : Re: atelier participatif

Page 1 de 3

22/12/2015

Bonjour,

Merci pour le compte-rendu reçu rapidement pour validation.

Vous trouverez mes remarques dans le pdf annoté.

Je les recopie ci-dessous, au cas où des difficultés techniques d'accès au document existeraient :

1) l'en_tête (et le pied de page) **du compte rendu ne devrait-il pas être celui de St Nazaire** (le logo que nous aimons tant!) ?

Le logo du cabinet peut figurer en plus petit (dans le conseil, j'ai toujours pratiqué ainsi en accompagnant mes

clients,

dont la Région Rhône-Alpes, Sesam Vitale, la DGAC, la Région PACA, ...).

Je puis comprendre s'agissant d'un élément de travail intermédiaire (*c'est déjà rare qu'un client accepte yc sur les docs internes*),

mais le compte-rendu définitif est bien un document "St Nazaire les Eymes"

(avec l'accompagnement du cabinet Arcane effectivement, dont je ne sous-estime pas le rôle).

2) je trouve la restitution d'une partie du paragraphe sur le stationnement des voitures en sous-sol un peu courte

("bien"), et mal contrebalancée, les avantages de ces solutions n'apparaissant plus.

Je propose de remplacer ce paragraphe par :

"Le stationnement des voitures en sous-sol présente bien des avantages (bonne utilisation de l'espace, évite le gaspillage de surface, évite les voitures sur l'espace public) et devrait être encouragés quand la nature du terrain le permet"

Ayant formulé cette remarque (pas au hasard, et dans l'esprit d'une utilisation économe des surfaces , dans l'esprit des textes actuels donc), je ne me retrouve pas dans le compte-rendu.

3) dans les remarques, je demande à ce **que soit supprimé** la partie

"S'agissant d'intérêts privés, ils ne peuvent être abordés dans un atelier participatif organisé dans le cadre

de la révision du PLU, révision qui , elle, s'attache aux intérêts de la collectivité. Par ailleurs"

dans la mesure où ce point mériterait certainement quelques éclaircissements.

En effet, j'ai posé cette question, en indiquant qu'elle se situait en marge de l'atelier, sur le sujet du déroulé concernant les OAP.

Ma question était précisément : "en ce qui concerne les deux OAP mentionnées lors de la présentation publique du 10/9/2015 "....

(cf. page 7 de la présentation) "... , et particulièrement la zone des Rivoulets, quelles sont les modalités de concertation avec la population et à quelles étapes interviennent elles le cas échéant ? " (la présentation du 10/9 mentionne une réunion OAP mi 2016,

mais on ne voit aucune étape de concertation sur un sujet si important pour les riverains).

Il a été indiqué que la commune avait acquis le terrain des Rivoulets, et Mme Dubus, précédemment Maire,

a précisé que si un immeuble était réalisé, il pourrait l'être sans trop de gêne pour les riverains

(cf. l'objectif "préservation grand paysage"). Le flou de cette dernière remarque n'est pas de nature à rassurer les riverains.

Pourquoi cette acquisition ?

Dans quel objectif précis (j'ai cru comprendre que la collectivité devait pouvoir faire face aux obligations de quotas de logements sociaux) ?

Les intérêts sont-ils donc strictement "privés" ?

Les intérêts de la collectivité, bien que gérés par les élus durant leur mandature, peuvent-ils raisonnablement être appréciés sans échange avec la population ?

Il a été rapporté (flou des échanges à ce moment) que, dans le cadre du PLU, on ne raisonnerait qu'en "éléments génériques".

Pourtant la fiche N°4 du CERTU chapitre 3, page 3, donne exemple de ce qui peut être précisé dans un PLU pour ce type d'OAP.

cf. "http://www.outil2amenagement.certu.developpementdurable.gouv.fr/IMG/pdf/Les_Orientations_d_Amenagement_et_de_Programmation_cle73b29a.pdf"

Afin d'éviter tout rejet ou contestation, il me semble que la concertation préalable avec les riverains (l'Association syndicale du lotissement le Val Clair en particulier, dont je suis actuellement Trésorier), constituerait une sage démarche

et qu'elle pourrait entrer dans le cadre de la définition de cette OAP.

Cette démarche figure d'ailleurs à la première page de la fiche guide N°1 du CERTU : "L'objectif principal d'un PLU réside dans

l'émergence d'un projet de territoire partagé et concerté,"

Cf "http://www.outil2amenagement.certu.developpementdurable.gouv.fr/IMG/pdf/PLU_objectifs_contenu_procedures_cle75b14c.pdf"

Nous aurons peut-être (souhaitons-le) l'occasion d'en reparler d'ici mars 2016.

Je suis disponible pour cette concertation, ainsi que les membres du bureau de l'Association du Lotissement

Le Val Clair.

4) en ce qui concerne le déroulé de l'atelier,

- convivialité, organisation : parfait (*le problème d'éclairage ne m'a pas gêné !*)

- technique d'interview sur les thèmes (sous-groupes et restitution) : permet le "brainstorming" et la remontée d'expressions et ressentis. Conforme.

- classement, priorités (vu par le panel de participants) : n'a pas été effectué

- synthèse (vu par le panel de participants) : n'a pas été effectué

En général, dans les métiers du conseil (j'ai effectué 10 années dans ce domaine, pour des organisations privées et publiques)

le cabinet s'attache non seulement à faire remonter les éléments, mais également à en faire effectuer un classement (priorités)

et à en dégager une synthèse. Des techniques d'animation d'atelier existent pour ce faire (restitution "papiers",

classement au tableau, dialogue sur priorités, ...).

Je reste donc un peu sur "ma faim" sur les deux dernières parties de l'atelier (j'espérais qu'on ferait un peu plus).

Je comprends que dans le délai de la prestation, c'était un peu court.

Par contre, cet atelier m'a permis de connaître et d'apprécier les propos d'habitants que je ne connaissais pas.

Ce fût un échange riche, et où on pouvait ressentir, de la part de chacun, un attachement fort à notre commune.

C'est vraiment rassurant (St Nazaire les Eymes n'est pas seulement une commune "dortoir" !)

Merci encore pour le travail effectué sur cet important projet.

Cordialement

Christian Jullien

----- Original Message -----

From: veronique henoff

To: Jean-Pierre ADRAIT ; Olivier AMBLARD ; Alain BRENOT ; Ludovic CANNAVO ; Christian De POLIGNAC ; Janine DUBUS ; Laurence DUPONT ; Mireille FAVRE ; Olivier FORESTIER ; Christian JULLIEN ; Elisabeth LOPES ; Claude SAURY

Sent: Friday, November 13, 2015 9:32 AM

Subject: atelier participatif

Bonjour,

Veillez-trouver ci-joint le compte-rendu de l'atelier participatif. Vous avez une semaine pour nous faire des commentaires éventuels, passé ce délai il sera diffusé plus largement.

D'autre part, pouvez-vous nous dire en quelques lignes ce que vous avez pensé de cet atelier?
Merci encore de votre participation.

Bien cordialement.

Véronique Hénoff

Adjointe au maire en charge de l'urbanisme et du logement

Commune de St Nazaire les Eymes - 38330 04 76 52 24 29 veronique.henoff.sne@orange.fr

7.3) compte rendu de l'entretien du 11/2/2019

De : "Christian Jullien" <chr.jullien@free.fr>

À : <veronique.henoff.sne@orange.fr>; <catherine.lambinet.sne@orange.fr>

Cc : "Bernard CADOUX (Oriade Belledonne)" <Bernard.Cadoux@oriade.fr>; "Bernard PRADEAU" <bernard.pradeau@wanadoo.fr>; "Annick PLEMER" <plemer.annick@gmail.com>; <michele.flamand@wanadoo.fr>

Envoyé : mardi 12 février 2019 12:01

Joindre : projet_rivoulets.pdf

Objet : PLU / projet OAP Les Rivoulets

Bonjour Mesdames,

Merci pour votre accueil hier après-midi, et pour la qualité de nos échanges.

J'avais préparé un support, qui reflète la vision actuelle de l'OAP, vue comme habitant riverain au stade actuel.

Elle est mienne, mais je ne suis pas seul actuellement à ressentir ce projet comme "imposé" au sein du lotissement.

Nous allons faire le point en AG à ce sujet.

Ces supports présentent une forme "ordonnée" de ce que j'ai exposé (désolé pour la partie personnelle, mais je pense qu'elle a son importance dans le contexte : oui aux nouveaux arrivants, mais dans le respect de ceux qui ont "œuvré" à leur futur cadre, dans l'équilibre et l'équité pour les citoyens).

Cet échange m'a également permis de mesurer en partie votre action et de ce que nous n'avons pas pu bien comprendre le 12/12.

Je me permettrai donc encore une fois de recommander une concertation avec les habitants du quartier pour le meilleur traitement de cet OAP.

Un projet sans partage porte dans la plupart des cas le germe du rejet.

Merci encore pour le temps passé à cette prise en compte

Cordialement

Christian Jullien

Trésorier de l'ASL Le Val Clair

chr.jullien@free.fr

06 46 45 14 02

7.2) transparents support de remarques lors de réunion du 11 février

PLU / OAP Les Rivoulets

• Recommandation “Gouv” vs PLUi

- Avantages : Cohérence gestion ds ressources, planification MLT, réduction coûts des accompagnements par commune
- Question posée / réponse : “CCG ne souhaitait pas ...” (CCG non encore “armée” / maturité ?)
- La METRO le fait maintenant

• Ateliers 1,2,3

- Remarques quant à la **tenue des ateliers** (méthode réellement perfectible !)

En général, dans les métiers du conseil (j'ai effectué 10 années dans ce domaine, pour des organisations privées et publiques) le cabinet s'attache non seulement à faire remonter les éléments, mais également à **en faire effectuer un classement (priorités)** et à en **dégager une synthèse**. Des **techniques d'animation d'atelier** existent pour ce faire (restitution "papiers", classement au tableau, dialogue sur priorités, ...).

Je reste donc un peu sur "ma faim" sur les deux dernières parties de l'atelier (j'espérais qu'on ferait un peu plus).

- Recommandation formulée dans le mail du 14/11

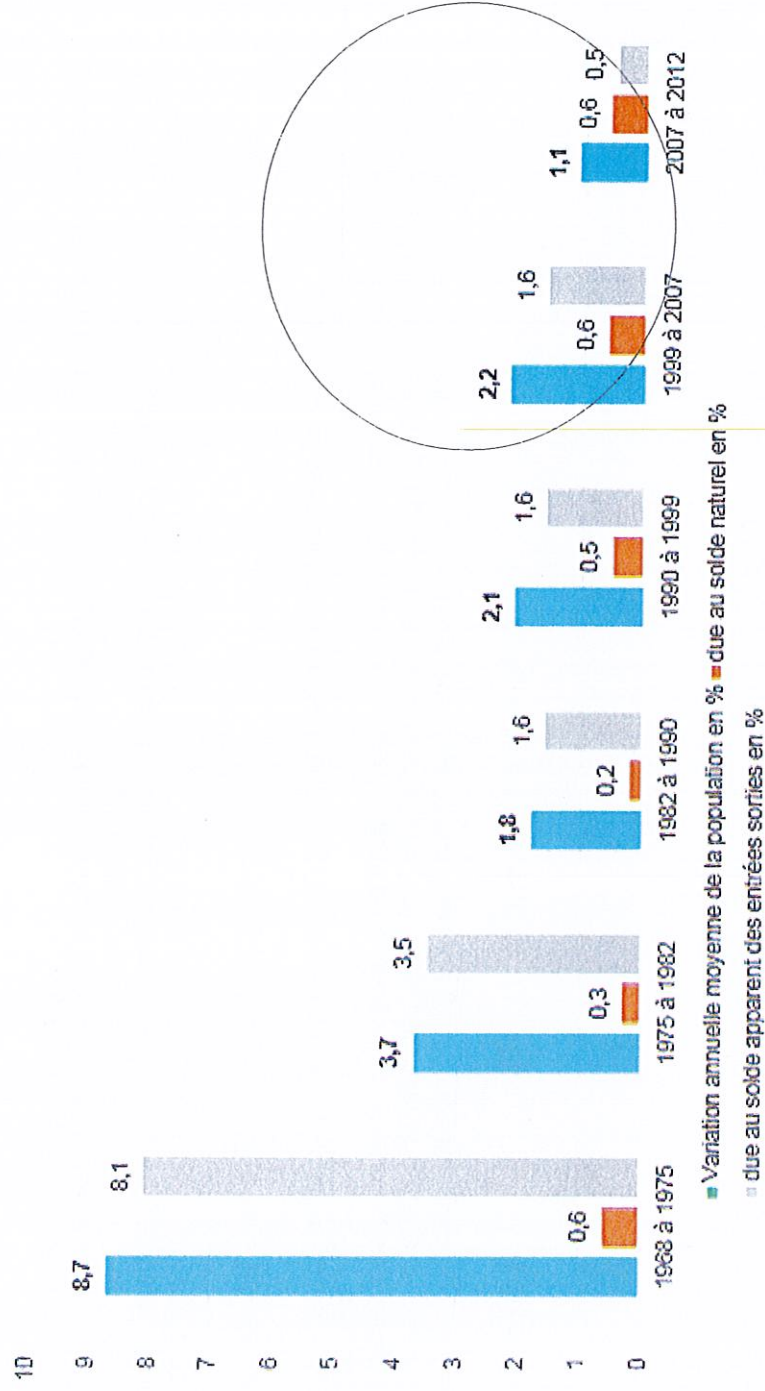
Afin d'éviter tout rejet ou contestation, **il me semble que la concertation préalable avec les riverains** (l'Association syndicale du lotissement le Val Clair en particulier, dont je suis actuellement Trésorier), **constituerait une sage démarche et qu'elle pourrait entrer dans le cadre de la définition de cette OAP.**

Cette démarche figure d'ailleurs à la première page de la fiche guide N°1 du CERTU : "L'objectif principal d'un PLU réside dans l'émergence d'un projet de territoire partagé et concerté."

• Concertation AOP ?

- On a le résultat en réunion publique n° 3 : présentationsommaire d'un projet
- **Documents non consultables actuellement. Motif ? Suites ?**

Besoins / Démographie



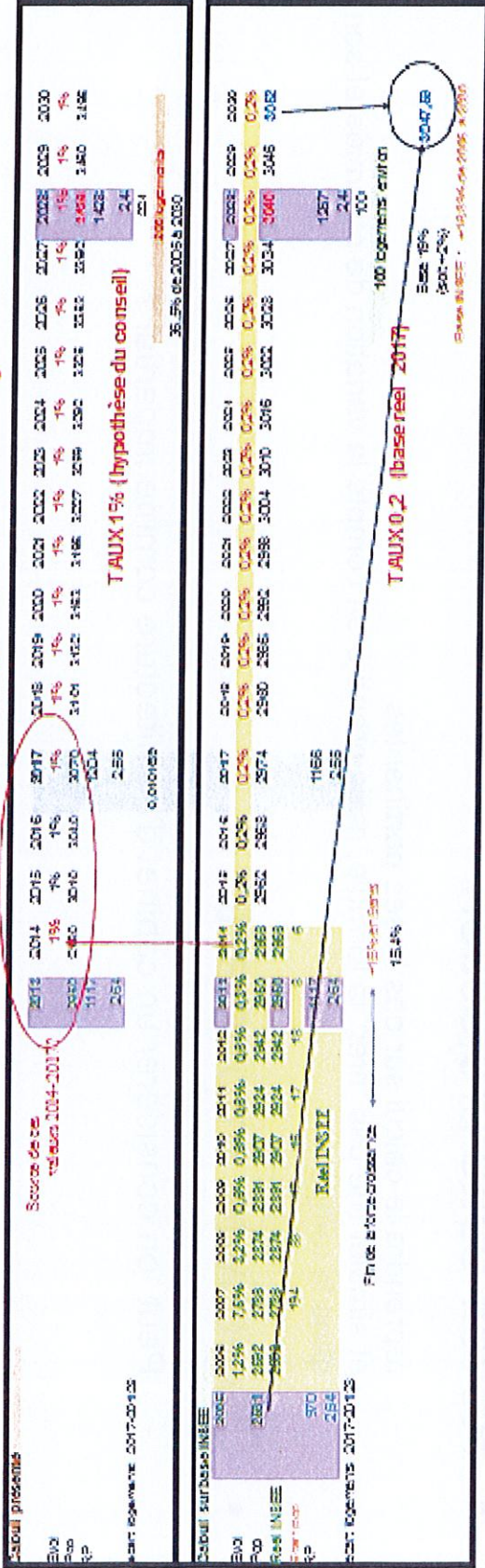
Données INSEE

PLU – COMMUNE DE SAINT-NAZAIRE-LES-EYMES
REUNION PUBLIQUE du 4 FEVRIER 2016

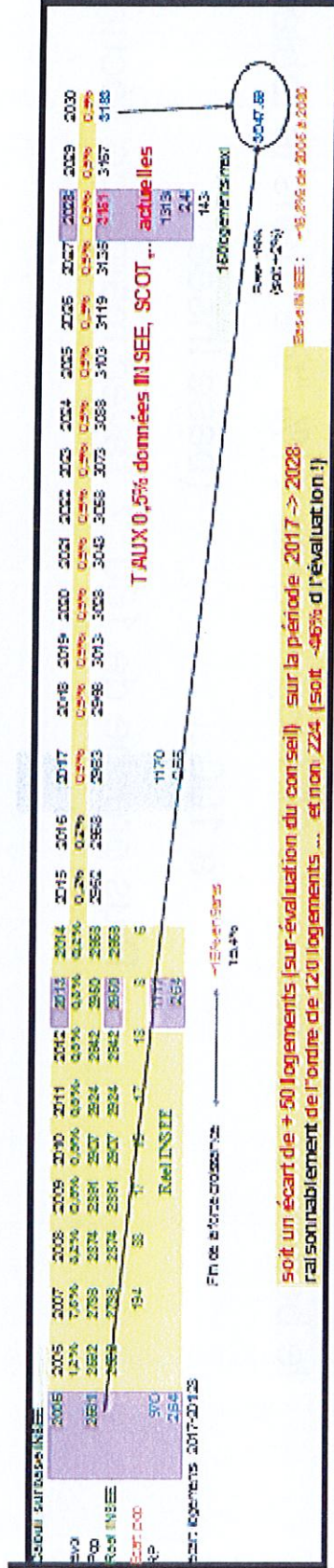
7

On note bien la stabilité/décroissance des années 2000 (soldes nat et E/S autour de 0,5 à 0,6)
Comment encore tabler sur 1% ????

Evaluation (tableur)



Du danger (bien connu !) de "tirer" une formule dans une feuille de tableur ...



NOUVEAU !
L'assessant n° 240 d'Évry 2010

LA DÉMOGRAPHIE AFFECTUEUSE ET VULGARISÉE EN ÎLE-DE-FRANCE

ATTES
N°4
2010

Année	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Population	2874	2840	2800	2760	2720	2680	2640	2600	2560	2520	2480	2440	2400	2360	2320	2280	2240	2200
Logements	240	245	250	255	260	265	270	275	280	285	290	295	300	305	310	315	320	325

La population vieillit (le flot massif des arrivées des années 70), cela pour environ 10 à 15 ans en core ...
Depuis 6 ans, nous sommes bien comme le prévoit l'INSEE sur un niveau "bassier", de fonte de 0.25%
 qu'on pourra au plus estimer à 0.4 voire 0.5%
 Voir pyramide des ages ... Des logements devraient (fréas ?) naturellement se libérer !

Besoins / Démographie

- Besoins en logements, ... selon la méthode ...
le besoin 2018 passe de 224 logements (1% "tiré" dans le tableau)
à 100 .. (base Insee)

Plus proche de 160 ? (avec marge de sécurité)

- Revoir cette projection
 - reprendre le calcul sur des bases pertinentes
 - et simuler (ne pas "tirer" la formule, mais prendre en compte la variation de pyramide et son décalage dans le temps)
- Objectivité, impartialité
 - Peut-on considérer un cabinet d'architecture comme impartial ?

Densification

26 maisons

80 logements ?

Examen : examen G. Earth
de Meylan à Crolles.
Peu de points seraient aussi
concentrés !

ACME Mapper 2.2

N 45 25433 E 5 84705

1.7 km ENE of Saint-ismier.FR; 3.7 km WxNW of Villard-Bonnof.FR;
3.9 km SW of Crolles.FR; 5.7 km N of Domains.FR

Mark

About Here Markers Links Options ACME Lab

Find

Peut-on encore parler de densification "douce" ?

Densification

Objectif n°2 - Lutter contre l'étalement urbain

Engagements de campagne électorale

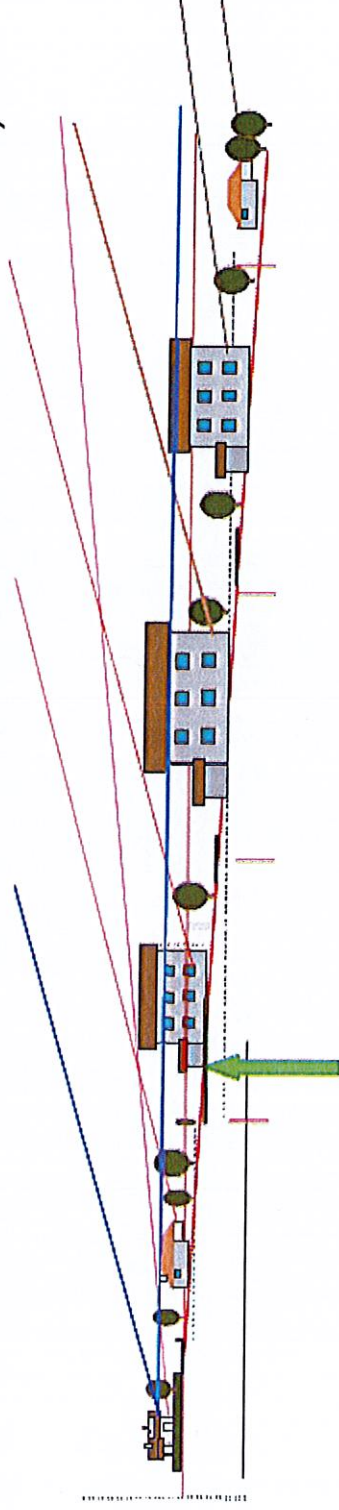
- Rythmer les constructions selon le SCoT et le PLH
- Favoriser de nouvelles formes urbaines pour amener une « densification douce » tout en permettant une offre diversifiée de logements avec mixité sociale et intergénérationnelle
- Conforter et densifier l'urbanisation le long des axes de circulation et de transports en commun

DOUCE ?
80 logements ?
2,5 fois le ratio ?



Contraintes “grand paysage” / “cônes de vues”

- Quel choix des “cônes” de vues sur la commune ?
- Critères ?
- A l'heure actuelle, la pente et les hauteurs font que dans ce quartier, les constructions n'ont pas impacté les cônes de vues
- **Contraintes à positionner sur les constructions pour maintenir cet équilibre**
- Ne pas répéter des erreurs déjà faites avec les nouvelles constructions (cf immeubles Hameaux de Chartreuse)



Le terrain fait environ 140m. Avec 2 voiries de 6m, reste 128m,
soit 20 + 32 + 44 + 32

**On doit pouvoir réserver une bande herbormée de 15 à 20m
(préserver “grand paysage”, réservation voirie
pour quand on densifiera sur les propriétés Valclair / „re-lotissement“)**

Et les déplacements ?

7 - LES DEPLACEMENTS

- La Communauté de Communes du Grésivaudan a décidé d'engager une démarche d'élaboration d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU), obligatoire car agglomération de plus de 100.000 habitants.
- Le Plan de Déplacements Urbains doit aboutir à la préconisation d'actions permettant de diminuer la part de la voiture individuelle dans les déplacements au profit des modes alternatifs et moins polluants tels que la marche, le vélo, les transports en commun ... Plusieurs études sont en cours, diligentées par la Communauté de Communes

Oubli d'un secteur difficile

Le double virage en "S" présente une difficulté et dans certains cas un danger pour le croisement et la sécurité des piétons / cyclistes

Or il n'existe pas d'autre voie pour communiquer avec la RD et les commerces pour les habitants des quartiers de la partie inférieure.

Peut-on raisonnablement envisager d'augmenter le trafic sur cet axe sans exproprier et élargir la voie ????



Ressources ... ?

- Transports publics
 - Quels moyens mis en oeuvre au regard de cet accroissement ?
 - Autant de voitures en plus sur A41 ?
- Réseaux électriques, téléphoniques, eau
 - Attention aux ressources en eau
 - Charges financières. Qui les supporte ? Impôts ?
- Contraintes de production autonome ?
 - ECS et electricité autonome ? Exigences écologiques ?

Merci pour votre attention

