

CROLLES PROJET CONCERTE – HABITAT INTERMEDIAIRE DANS L'ECOQUARTIER (ZAC)

Relevé de Décisions de la réunion publique du 25 septembre 2017

Lieu : Salle Belledonne, Crolles

Participants :

Habitants du Gas 1 : environ 35-36 personnes.

Ville de Crolles : Mme Patricia Morand (conseillère municipale déléguée à l'habitat social), M. le Maire Philippe Lorimier, M. Xavier Picavet (DGS).

Confédération Nationale du Logement (CNL) : M. Christophe Doublier.

Les HABILES (AMO - AMU, assistance à maîtrise d'ouvrage et à maîtrise d'usage) : Mme Camille Chaix, Mme Brigitte Froc, M. Louis-Marie Saglio.

Atelier de la Place (Maître d'œuvre) : M. Thomas Braive.

OPAC 38 (Maîtrise d'ouvrage) : Mme Elisabeth Blondeau, M. Christophe Delmastro, Mme Fernanda Gullo, M. Eric Gourdol.

Ordre du jour :

- Point d'étape sur le projet, planning réunions à venir
- Introduction : rappel sur la ZAC et éco-quartier
- Le sujet du stationnement
- Questions diverses.

Déroulement :

La présentation de cette réunion publique s'est appuyée sur le diaporama joint au présent relevé de décisions.

1) Rappel par M. Eric Gourdol, Concepteur d'opérations de l'OPAC 38, du planning à suivre et des prochaines étapes et réunions publiques (voir PJ) :

- mercredi 25 octobre 2017, 19h, salle méli-mélo : atelier public (architecte – maîtrise d'œuvre) sur les choix énergétiques, consommations, enveloppe...
- objectif d'une stabilisation des pré-affectations des logements d'ici fin octobre, transmission par courrier d'une information aux locataires début novembre au plus tard
- 08 et 09 novembre : ateliers individuels de conception des logements : prise de rendez-vous en cours
- dépôt du Permis de Construire avant la fin de l'année

CROLLES PROJET CONCERTÉ – HABITAT INTERMEDIAIRE DANS L'ECOQUARTIER (ZAC)

2) Introduction de la réunion publique par Monsieur le Maire Philippe Lorimier, sur les raisons de la réunion du jour. Rappel des objectifs et intentions du projet et l'éco-quartier.

3) Présentation par Mme Patricia Morand, des caractéristiques et principes d'aménagement de la ZAC éco-quartier de Crolles, contenus dans le CPAUPE (Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales). Prise en compte de l'environnement, anticipation des évolutions et des changements des pratiques : à l'échelle de la ZAC, il faut prévoir 1,5 places de stationnement par logement sur les parcelles privées (indépendamment des places sur espaces publics : rues, etc.).

4) Résumé des échanges autour du stationnement et des garages :

- les élus expliquent le positionnement de la Mairie : problèmes de stationnement lorsque les garages ne sont pas occupés par les véhicules et qu'en conséquence les voitures se reportent ailleurs, sur les espaces extérieurs et espaces publics, pouvant entraîner des conflits de voisinage. Ainsi, ne pas fermer les garages donne l'assurance que la place ne soit pas occupée par autre chose.

- des exemples sont montrés : à Tencin par exemple (stationnements abrités avec ou sans rangement au fond, etc.).

- les habitants réagissent et exposent leur point de vue en rappelant qu'il s'agit pour eux d'une demande abordée de longue date, que la plupart n'a pas changé de point de vue depuis, malgré les séances de travail. Des questions d'insécurité et de vandalisme sont évoquées, et également de rangements ou d'usage « atelier ».

- d'un point de vue urbain, avoir 6 à 8 stationnements contiguës fermés et pleins (opaques) serait une barrière visuelle et urbaine, « renfermerait » les cours urbaines. Les garages (ouverts ou fermés) pourraient donc être dissociés en deux blocs par exemple (avec une partie ouverte par exemple). Conserver des garages ouverts permet aussi pour la sécurité (police municipale, gendarmerie) de maintenir une vision lointaine et traversante.

- les cours urbaines seront privatives à chaque îlot : les places de stationnement (celles abritées : 1 place par logement ; et celles non abritées : 0,5 places par logement) seront donc réservées aux habitants. Les visiteurs se gareront sur les espaces publics (rues...). Les cours urbaines et accès aux îlots pourraient être protégées par une barrière si un certain nombre de stationnement couverts mais non fermés sont retenus.

- sur la question du rangement, suite aux divers ateliers et réunions, plusieurs solutions sont prévues ou à l'étude : celliers au niveau des accès / entrées sous porche (donc extérieurs aux logements), mais aussi celliers sur jardins / balcons, celliers et placards intérieurs... Des rangements en fond de stationnement (place abritée mais ouverte comme à Tencin) sont aussi envisageables.

- par ailleurs, M. le Maire cite le règlement (CPAUPE) de la ZAC qui demande aux opérateurs, concernant le stationnement, « **de proposer des dispositifs permettant de s'assurer de préserver durablement la destination principale de stationnement de ces espaces, et d'empêcher leur transformation en une autre destination** ».

CROLLES PROJET CONCERTE – HABITAT INTERMEDIAIRE DANS L'ECOQUARTIER (ZAC)

- les habitants répondent qu'actuellement, sur Le Gas1, la totalité (ou presque) des garages sont occupés par une voiture, en plus du rangement qu'ils permettent.

- en réponse, une solution pourrait être que les habitants s'engagent à garer leur voiture dans leur garage, tout en leur permettant, s'ils le choisissent, de fermer par une porte de garage les stationnements abrités.

5) Décisions :

- Les habitants s'engageront à garer leur voiture dans leur garage fermé, à travers deux documents :
 - La Charte de relogement signée entre l'OPAC, chaque locataire actuel relogé et divers partenaires
 - Une Charte de bon voisinage et du vivre ensemble, évoqué lors de l'atelier du 11 juillet 2017, qui reste à écrire et qui pourrait être un document s'imposant à chaque nouveau locataire du futur groupe, tel un règlement de copropriété. Cette charte pourrait émaner des habitants avec l'aide des Habiles et aborder tous les sujets liés au vivre ensemble et au bon voisinage – un travail restera à faire donc d'ici la livraison en 2020 et au-delà.
- **3 propositions seront faites aux habitants**, concernant les places abritées (1 par logement), avec des tarifs adaptés à chaque proposition :
 - Stationnement abrité, ouvert, sans rangement : 10€ par mois
 - Stationnement abrité, avec rangement au fond type placard (cf. Tencin, à étudier) : 20€ par mois
 - Stationnement abrité, fermé avec une porte de garage (sous condition de l'engagement à y garer sa voiture) : 40 € par mois

6) Sujets divers évoqués en séance :

- la CNL pose la question des voitures électriques et bornes de recharge. Réponse de l'OPAC : aujourd'hui la réglementation impose un nombre de places pré-équipées (fourreaux en attente reliés à la colonne électrique...). Prévoir une prise est sur le papier possible mais pose la question des normes (quelle prise ? convergence des normes ?), des comptages (qui consomme, qui paye ? Qui prend et paye l'abonnement EDF ?). Techniquement il n'y a rien d'insurmontable, mais en matière de fonctionnement, de gestion et de coûts, le sujet en est à ses balbutiements. Cela étant, l'essentiel est de préserver l'avenir, des solutions techniques vont se développer dans le futur quand ces véhicules vont se généraliser.

- les habitants posent la question de fontaines publiques sur l'éco-quartier. La Ville de Crolles répond que ce n'est pas prévu à ce stade et ne correspondrait pas à l'esprit de l'éco-quartier (limiter l'impact environnemental, la consommation en énergie et matières premières...).

- questions sur l'entretien et l'arrosage des futurs espaces verts. L'OPAC précise que :

- les espaces privés (jardins privatifs RDC, bacs à fleurs sur balcon...) seront entretenus par chaque locataire concerné ;
- les espaces communs seront entretenus par un prestataire de l'OPAC, dans ce cas il s'agit de charges récupérables qui se répercutent sur les charges locatives. (NB : un système d'auto-gestion pourrait être étudié, où les habitants entretiendraient eux même à tour de rôle les espaces, afin de limiter les charges – certains groupes fonctionnent ainsi).

CROLLES PROJET CONCERTÉ – HABITAT INTERMEDIAIRE **DANS L'ECOQUARTIER (ZAC)**

- les espaces publics (rues par exemple, cheminements publics / noues) seront entretenus par la Commune.

Sur les espaces communs, l'idée reste de prévoir des essences nécessitant un entretien minimal et pas ou peu d'arrosage, afin de limiter l'entretien et donc les charges pour les locataires.

L'idée de récupérer les eaux de pluies pour cet entretien est évoqué.

- nom du programme : le futur ensemble immobilier (30 logements répartis sur 4 bâtiments) sera géré comme un seul groupe par l'OPAC, à l'instar du Gas1. La question du nom du programme, ou de chaque bâtiment, est évoquée : il sera possible de le définir avec les habitants lors de la concertation, en lançant un appel à idées pour le choisir par exemple.

9) Communication de la réunion publique de lancement du projet concerté.

Pour rappel, la communication sur le projet peut être retrouvée sur le site internet de l'OPAC 38 :

<http://opac38.fr:8080/Nos-savoirs-faire/Habitat-concerte>

<https://twitter.com/opac38>, <http://opac38.fr:8080/Actualites/Quand-les-habitants-concoivent-leur-logement-l-habitat-concerte>

Prochaine rencontre, atelier public MOE, le mercredi 25 octobre à 19h à la salle Méli Mélo