

Grenoble, le 05 JUIL. 2019



Projet – 3 rue Menon

Compte rendu de la réunion d'information
du 6 juin 2019

Réf : VD/DUA/FB/AA/MC
Affaire suivie par : Mme ABBAS
☎ : 04.76.76.33.76

Ordre du jour : Projet rue Menon/Piquet
PJ : Support de présentation de la réunion

PARTICIPANTS

Elus municipaux

M. FRISTOT – Adjoint à l'Urbanisme, au Logement, à l'Habitat et à la Transition Energétique

Agents municipaux

Mme BRUNERIE – Cheffe de service Urbanisme Règlementaire
Mme ABBAS – Instructrice, Service Urbanisme Règlementaire

Mme CANNITO – Urbaniste, Service Prospective Urbaine

Partenaires

M. RAMPILLON - Créon Architecte

M. CROVELLA – Investissement Construction Participation (ICP)

Associations représentantes des habitants

M. NAMUR - Union de Quartier Ile Verte

Habitants riverains de l'opération immobilière

M. et Mme FONTANELL
M. BENIAMINE
M. RAGRIS
Mme VANGI - TORDO
M. MAYOUX
M. BOUCHE

M. MENDELSON
M. SAPUTO
Mme RAGRIS
M. ARMAND
M. MANOUKIAN

Transmis pour information

M. MEEKEL – DGA Ville Durable
Mme BERTHET – Directrice Urbanisme et Aménagement
Conseil Citoyen Indépendant A

Mme YASSIA – Elue de secteur 1
Mme CHENEVIER – Directrice de territoire secteur 1

0 2 JUL 50

LE PROJET

La rencontre de ce jour vise à présenter le projet de construction d'un immeuble d'habitation de 10 logements en accession, à l'angle de la rue Menon et Ravier Picquet.

Cette parcelle est aujourd'hui occupée par deux maisons vétustes et un garage.

La parcelle se situe en zone UJM-C du Plan Local d'Urbanisme, sa taille est de 955 m² et la surface de plancher créée sera de 823 m².

Le projet est porté par ICP Immobilier, la Maitrise d'œuvre est confiée à CREON Architectes.

LES QUESTIONS SOULEVEES

Le bâtiment reçoit un bon accueil de par sa conception architecturale et son intégration dans le tissu urbain du quartier.

Hauteur, Implantation, Façades

Quelle sera la hauteur du bâtiment ?

- La hauteur du bâtiment actuel est de 12.5 mètre au faitage. Le projet est un petit collectif en R+2 avec attique d'une hauteur maximale de 13.26 mètres au faitage.
- La hauteur maximale du PLU est définie par l'article 10 1.1.2 2) : la hauteur de référence est fonction de la distance comprise entre les limites de référence, de part et d'autre de la voie desservant l'unité foncière (Hr = 11m), auquel peut s'ajouter 3m de gabarit (article 10 1.2), soit Hmax = 14m.
- La rue Ravier-Piquet étant moins large, l'article 10.1.2. b) prévoit que lorsque la construction projetée est à l'angle de plusieurs voies, la hauteur de référence à appliquer est celle de la voie la plus large sur un retour de linéaire de 15m compté depuis l'angle.

Quelle sera la longueur du bâtiment côté rue Menon ?

- Le linéaire d'implantation le long de la rue Menon sera de 19 mètres.

Le traitement des façades au nord semble moins qualitatifs que les autres façades, pourquoi ?

- Cette façade est orientée au nord, elle comporte donc des ouvertures plus petites. Cependant, l'architecte précise qu'elle n'est pas pour autant moins qualitative d'un point de vue architectural.

Voiries et emplacement réservé

Les riverains souhaitent connaître l'aménagement futur de la voirie côté rue Ravier-Piquet, notamment le long de cette rue. Ils souhaitent particulièrement la disparition des stationnements privatifs.

- Le projet a pris en compte l'emprise de l'emplacement réservé sur la rue Ravier-Piquet. Le promoteur mentionne que cet espace devrait à terme être rétrocédé à la Métropole. Aucun aménagement spécifique n'est prévu actuellement. Les stationnements privatifs ne seront pas conservés par le promoteur.

Les riverains s'inquiètent de l'aménagement des abords du projet, notamment si aucun aménagement n'est prévu à court terme. Ils souhaitent que des échanges soient engagés avec la métropole, le promoteur, la ville et les riverains.

- La ville de Grenoble s'est engagée à solliciter la Metro pour engager un travail dans ce sens dans le cadre de l'instruction. Il est également noté la demande de certains riverains afin que la rue devienne piétonne.

La rue Menon est, pour partie, dépourvue de trottoirs et cela pose des problèmes de sécurité et d'accessibilité évidents. Est-il prévu de remédier à ce problème dans le cadre d'une intervention de voirie ? La rue Menon bénéficie aujourd'hui d'un double sens de circulation. Demande est faite afin qu'une réflexion soit menée pour un passage à sens unique.

- La sécurisation de la rue Menon a déjà fait l'objet de travaux avec la participation active de l'union de quartier Ile-Verte. Cette demande de sens unique est également portée par l'union de quartier
- Ce point sera également évoqué lors de la rencontre Ville/Métro à venir sur cette question de la voirie.

PLU / PLUi :

Les riverains demandent si le permis est instruit sous PLU ou sous PLUi ?

- Le projet est situé en zone UM-C du PLU et en zone UB dans le projet arrêté du PLUi. Le projet est conforme aux dispositions du PLU, et apparaît compatible avec les orientations du PLUi arrêté.

Le représentant de l'union de quartier demande si ce projet, qualitatif et plutôt bien intégré dans le tissu urbain, remet en cause la demande de classement de la Ville de ce secteur en UD2 – zone pavillonnaire ?

- La ville de Grenoble a en effet fait la demande, dans son avis sur le projet de PLUi, qu'une partie de l'Ile-Verte, et notamment le secteur où est implanté ce projet, soit reclassé en zone UD2 au PLUi, zonage plus cohérent avec l'esprit de ce quartier. Il s'agit d'une demande de la ville pour laquelle à ce jour la prise en compte du reclassement n'est pas certaine. L'enquête publique vient d'être close et le rapport de la commission d'enquête n'est à ce jour pas encore produit. Ce projet ne remet pas en cause cette demande. Il a été travaillé avec les services de la ville, il est pensé dans l'esprit du quartier, en tenant compte de l'ambiance Faubourg.

Démolition et Construction.

- Le garage existant sera démoli et désamianté. Toutes les précautions seront prises afin de garantir la sécurité des personnes.

La question est posée sur la gestion du fond de parcelle, avec le mur mitoyen ?

- La nouvelle construction sera accolée au mur existant avec la création d'une double paroi, favorisant ainsi l'isolation.

Espaces vert et entretien

- Le PLU impose un taux de végétalisation à 50%, dont 25% de pleine terre. Le projet prévoit un taux de végétalisation de 50% soit 479 m², dont 30% de pleine terre.

Calendrier

Les riverains souhaitent connaître le calendrier.

- Le Permis de construire sera déposé dans les semaines à venir, le temps d'instruction sera de 4 mois.
- Les travaux de construction devraient s'étaler sur 15 mois, dont 8 mois de gros œuvre

Les riverains attirent l'attention du promoteur sur les entrées et sorties de camions sur la rue qui doivent être anticipées et organisées pour des questions de sécurité. Comment le promoteur compte- il gérer l'afflux de camions et le bruit généré par le chantier ?

- La parcelle est assez grande pour accueillir la grue sur le tènement, elle n'empiètera donc pas sur l'espace public. Toutes les mesures seront prises afin de limiter les nuisances liées au chantier pour les riverains. Il est précisé toutefois que des nuisances sonores subsisteront quand même, surtout dans la phase de gros œuvre, car il n'est malheureusement pas possible de les atténuer complètement.