

Compte-rendu de l'atelier 6

Habitat

1 - Les ateliers thématiques

Les ateliers thématiques constituent le deuxième temps du diagnostic global de la commune, après celui des ateliers de secteurs.

Ils vont alimenter la réflexion d'ensemble sur le devenir de la commune en considérant chacun des composants qui constituent la ville et ses usages :

- l'habitat
- l'environnement
- les liaisons territoriales et les déplacements
- les centralités, la chalandise, les lieux de vie et les équipements
- ...

Ces ateliers doivent permettre de dégager les grands enjeux propres à chaque thème abordé.

Ils servent à préparer l'étape suivante, les scénarios d'aménagement de la ville en croisant ces enjeux. Cette démarche s'inscrit dans l'esprit de l'article premier (L121-1) de la loi SRU.

Les objectifs des ateliers thématiques :

> dresser un état des lieux pour chacune des thématiques

- repérer et évaluer les demandes, les manques, les conflits
- repérer les points forts
- ...

> repérer les potentialités d'intervention

- dans le territoire de la ville
- évaluer leurs capacités
- évaluer leurs limites
- ...

> articuler les interventions et aménagements à venir

- établir des compatibilités
- pointer des incompatibilités
- chercher à associer et à mettre en cohérence des interventions

> hiérarchiser les interventions

- définir les priorités
- amorcer un phasage des interventions

2 – La question de l’habitat dans la loi SRU

Rappel de l’article L121-1 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d’urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d’assurer :

1° L’équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l’espace rural, d’une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d’autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l’habitat urbain et dans l’habitat rural, en prévoyant les capacités de constructions et de réhabilitations suffisantes pour la satisfaction sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d’habitat, d’activités économiques, notamment commerciales, d’activités sportives ou culturelles et d’intérêt général ainsi que d’équipements publics, en tenant compte en particulier de l’équilibre entre emploi et habitat ainsi que les moyens de transports et de la gestion des eaux.

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l’air, de l’eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures.

Il est complété par l’article L 55 qui fixe les dispositions relatives à la solidarité entre les communes en matière d’habitat et en particulier d’habitat social : les communes dont la population dépasse 3 500 habitants (1 500 en Ile de France) doivent compter 20 % de logements sociaux dans leur parc de logement.

3 – Données chiffrées sur la question du logement

Agglomération et Région Urbaine Grenobloise

Le développement de la Tronche s’inscrit dans le contexte de l’agglomération grenobloise et de la Région Urbaine de Grenoble (RUG) :

Répartition prévisionnelle du nombre de logements par secteur (à surfaces urbaines constantes : 1 ^{re} phase) en 2020	Évaluation de la population potentielle en 2020	
Agglomération	30 000	380 000
Voironnais	10 à 15 000	95 à 105 000
Bièvre	9 à 11 000	55 000
Grésivaudan	11 000	108 000
Sud	5 à 7 000	55 000
Région Grenobloise	65 à 74 000	700 000 environ

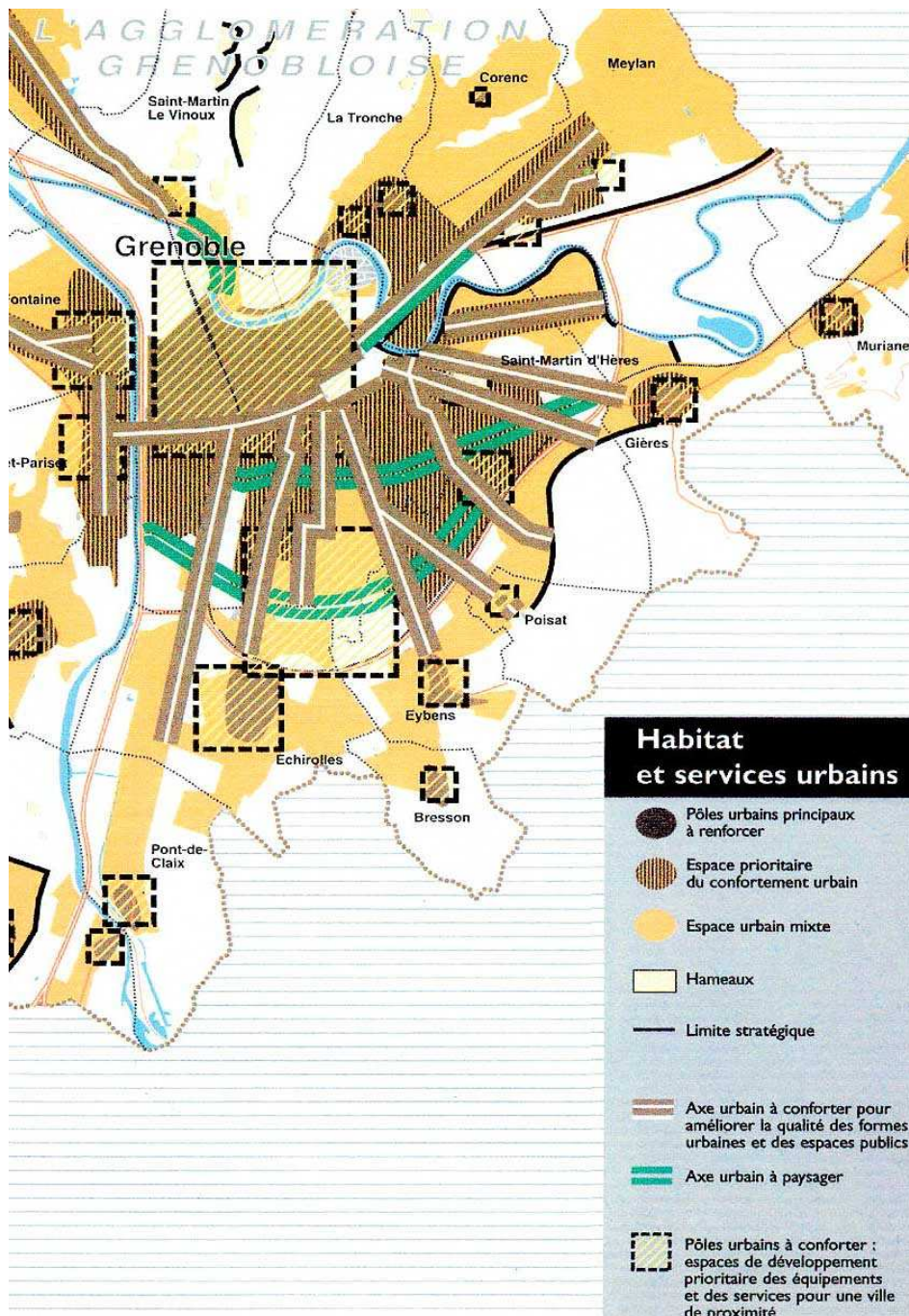
Source : Schéma Directeur

Pour l’agglomération grenobloise, la construction de 30 000 logements (15 000 sur Grenoble et 15 000 répartis sur les autres communes de l’agglomération) correspond à un l’objectif de maintien de la population à son niveau actuel.

La carte de destination des sols de la Région Grenobloise présente pour la commune de la Tronche 3 principaux types de destination (les légendes définissant ces secteurs sont annexés au présent compte-rendu) :

- Les « espaces urbains centraux » qui englobent les centres historiques
- Les « espaces prioritaires du confortement urbain » pour les secteurs situés au Sud du la Grand Rue
- Les « espaces urbains mixtes » sur les coteaux

La carte de destination des sols est complétée par la carte de l'habitat et des services urbains qui conforte cette organisation tri partie de confortement urbain.



Remarques et débats :

Les secteurs de Chantemerle et de Ravière sont représentés sur la carte de destination des sols du Schéma Directeur en espace de type hameau.

La plus grande partie du territoire communal de la Tronche est en zone de confortement urbain. Ceci implique de travailler de manière qualitative pour conforter la richesse d'usage et d'ambiance des espaces tronchois (espaces centraux, ambiances singulières...)

Le Schéma Directeur donne des orientations générales d'aménagement.

Le zonage établi sur les documents graphiques et les préconisations, issus d'un travail entre élus et techniciens de la Région Urbaine Grenobloise sont un cadre de réflexion pour chacune des communes.

Il prend en compte des données et un environnement beaucoup plus large que l'agglomération grenobloise sur les thèmes des déplacements, des zones d'activités économiques, de l'habitat, du commerce...

L'objectif principal porté par le Schéma Directeur est de garantir une ville et une agglomération attractives.

L'habitat individuel, en proportion importante à la Tronche, est consommateur d'espace, il n'est pas compatible avec le principe d'économies de l'espace urbanisé instauré par la loi SRU. Cependant, la loi SRU ne remet pas en question les logements individuels déjà construits.

POS et PLU : Le zonage du POS et le COS (coefficient d'occupation des sols) définissent un droit à construire qui autorise divers type de construction.

Le PLU définit des formes urbaines en fonction des projets de la commune, des typologies existantes, et des ambiances des différents secteurs communaux.

Les volumétries générales permettent de définir les surfaces de SHON (surface hors œuvre nette) constructibles à partir d'un règlement qui fixe un gabarit, des hauteurs, des alignements...

Il ne s'agit plus d'une réflexion strictement quantitative mais à partir de qualités urbaines, d'identités et d'ambiances.

Habitat et déplacements : Le thème de l'habitat et du logement doit se mener conjointement avec les problèmes liés aux infrastructures de déplacement (circulation des véhicules et stationnement).

Les projets de confortement urbain doivent être accompagnés d'aménagements de voirie pour ouvrir des espaces de respiration, laisser sa place au piéton, conforter le cadre de vie.

La réponse à la demande en logement doit intégrer la notion de qualité dans les modes contemporains de construction pour éviter les impacts négatifs (consommation d'espace, banalisation du territoire...).

Logements : L'objectif prévisionnel de construction de 30 000 logements à échéance 2020 dans l'agglomération correspond au maintien de la population de l'agglomération.

En effet, les logements étant de moins en moins occupés, il faut en construire plus pour accueillir un nombre constant d'habitant (phénomène de décohabitation, vieillissement de la population...).

L'hypothèse de construction de 30 000 logements d'ici 2020 sur l'agglomération, représente pour la Tronche une production de 30 à 40 logements par an, ce qui est proche de la production actuelle.

Cependant, il est fait remarquer que l'ensemble de l'agglomération a du mal à tenir ce rythme de 1 500 logements/an, en 2001, nous étions plutôt à 1000 logements.

Il est important de maintenir la population des centres car si elle décroît, celle des communes périphériques va augmenter et les problèmes de trafic vont s'accroître constamment.

Par ailleurs, il est capital d'offrir un environnement urbain attractif et de qualité pour accueillir un accroissement prévu de population de 70 000 personnes sur l'agglomération dans les 15 ans à venir, afin d'éviter l'étalement urbain.

Transport en commun : La gestion de l'espace urbain peut favoriser le développement des transports en commun qui vont permettre à terme de régler une partie des problèmes liés au trafic automobile : la répartition de la densité d'habitat est un des facteurs qui autorise la création de transports en commun.

Pour des questions de rentabilité et de réseau, on ne dessert que les zones denses.

Nous pouvons remarquer que dans l'agglomération, les lignes de tramway sont calées sur des centres d'habitat et de chalandise, d'équipement et de travail.

L'évolution démographique de la commune Sources : recensement INSEE 1999 et Ville de la Tronche

Années	Nombre d'habitants	Evolution
1968	7993	
1975	7410	- 7,3 %
1982	6690	- 9,7 %
1990	6454	- 3,5 %
1999	6452	stable
2003	6600	+ 2,3 %

Ce tableau illustre la diminution tendancielle de la population de la Tronche (à l'exception de l'année 2003) et la nécessité de construire des logements afin de conforter le caractère dynamique et attractif de la commune.

Le logement à la Tronche

Données générales Sources : recensement INSEE 1999 et Ville de la Tronche

Le parc de logement augmente progressivement (220 logements supplémentaires) :

1990 : 2610 logements
1999 : 2833 logements.

Rapport logement individuel et collectif :

individuel : 799 logements (28,2 %) en augmentation
collectif : 1729 logements (61 %) en augmentation.

Le nombre de logements vacants :

sur la commune : 5 % (143 logements) stable depuis 1990
sur l'agglomération : 6 %

national : 6,9 %.

Un parc plutôt ancien : 50 % avant 1948
33 % entre 1948 et 1975
17 % après 1975.

Ce parc s'est amélioré entre 1990 et 1999 (opérations privées et OPAH) :

Le nombre de logements sans WC intérieur est passé de 7 % en 1990 à 3 %, le nombre de logements sans douche ni baignoire est passé de 130 à 23.

Un équilibre entre propriétaires (49 %) et locataires (45 %) en 1999 :

Un parc social en progression : 371 logements

Au regard de la loi SRU (20 % de logements sociaux sur la totalité du parc), la commune a un déficit de 176 logements.

Le parc de petits logements (1 ou 2 pièces) est en progression : 1990 : 616 logements soit 23,6 % du parc et 1999 : 750 logements soit 26 % du parc.

Le nombre de ménage à 1 personne est passé de 659 en 1982 à 1 043 en 1999.

Remarques et débats :

La Tronche figure sur 600 à 800 demandes de logements sociaux (chaque demande fait l'objet de 3 vœux de localisation) alors qu'elle ne délivre que 10 à 15 attributions par an.

Les logements à la Tronche sont caractérisés par une proportion forte et en augmentation de petits logements qui risquent à terme de poser problème à la commune au niveau des déplacements et du stationnement.

Le logement social à la Tronche :

Population	6452
Nombre de résidences principales en 2001	2735
Patrimoine des organismes HLM	5
Patrimoine des bailleurs privés	263
Equivalent en logements foyers	103
Total de logements sociaux	371
Pourcentage de logements sociaux	13,56 %
Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre les 20 % demandés par la Loi SRU	
	176

Source : Pact Isère août 2002

Remarques et débats :

Les 18 logements du Pont Bottu s'ajoutent aux 5 logements des organismes HLM.

Le Plan Local pour l'Habitat (PLH), prévisionnel 2003/2004/2005

Le Plan Local pour L'Habitat concerne l'habitat social.

C'est un décompte prévisionnel, réalisé par la commune, de la programmation de logements neufs ou en acquisition/amélioration sur une durée de 3 ans.

Il est prévu à la Tronche :

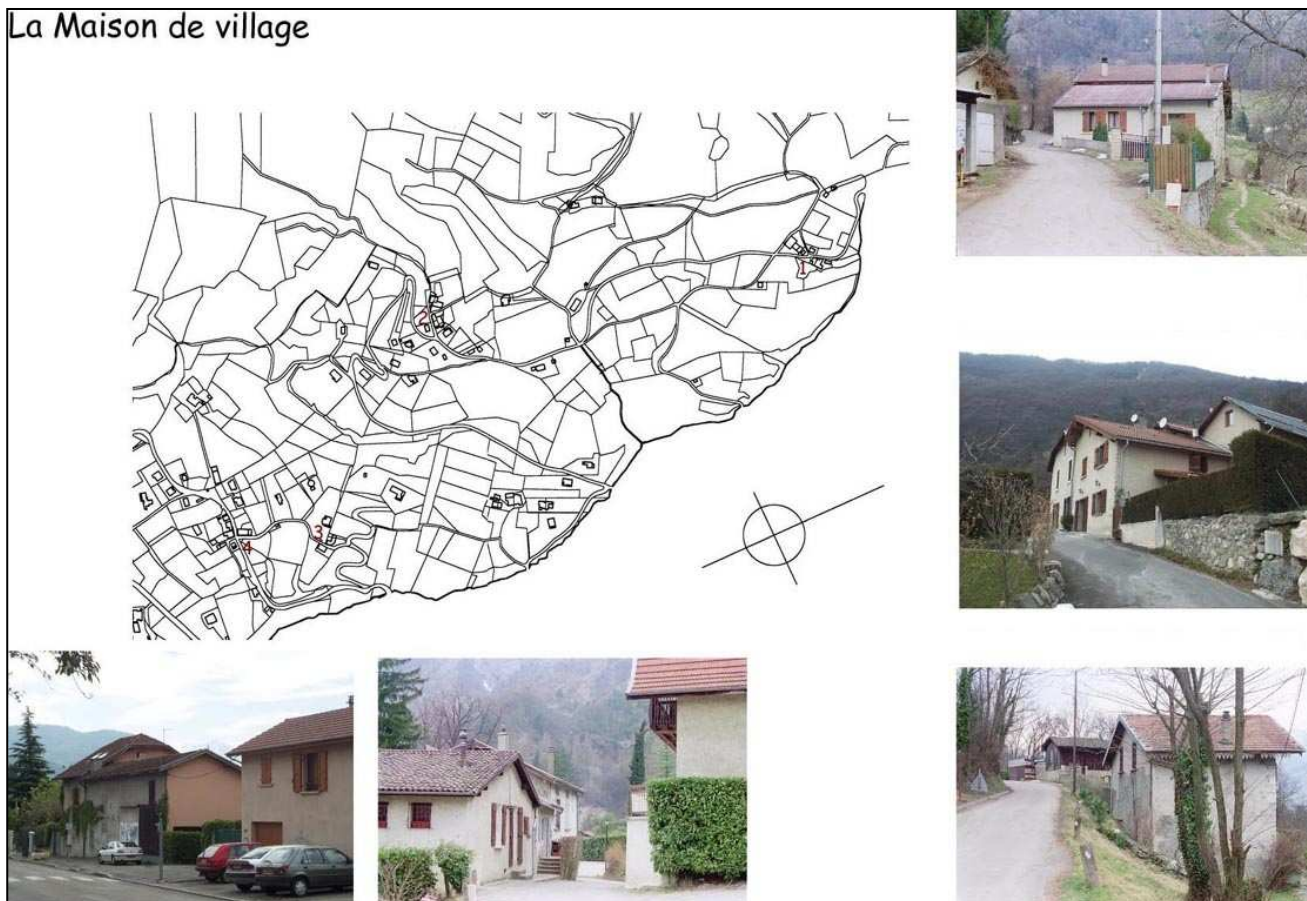
- en 2003 : 14 logements en acquisition/amélioration
- en 2004 : 9 logements neufs
- en 2005 : 77 logements neufs et 4 en acquisition/amélioration

4 – L’habitat dans son contexte/Approche qualitative

Cette approche pointe précisément ce qui constitue le caractère et l’identité des différents types d’habitat de la commune de la Tronche.

L’inventaire proposé repère de façon sensible les principes de positionnement du bâti par rapport aux limites de parcelles et à la voirie, la position des maisons les unes par rapport aux autres et l’ensemble des dispositions qui façonnent le cadre de vie de proximité.

La Maison de village



C’est la maison de hameau, en générale d’origine rurale et mono-familiale.
Elle est implantée en limite sur l’espace public permettant de dégager des jardins à l’arrière.

Cette disposition libère des espaces de respiration et offre des vues sur les paysages proches et lointains.

Remarques et débats :

Il faut se donner les moyens d’étendre les hameaux en continuité de l’existant en conservant ces caractéristiques identitaires pour conforter la « typologie hameaux ».

La Maison individuelle



C'est une habitation à caractère mono-familiale, même si les dimensions généreuses de certaines maisons autorisent ultérieurement des divisions pour en faire de petits collectifs.

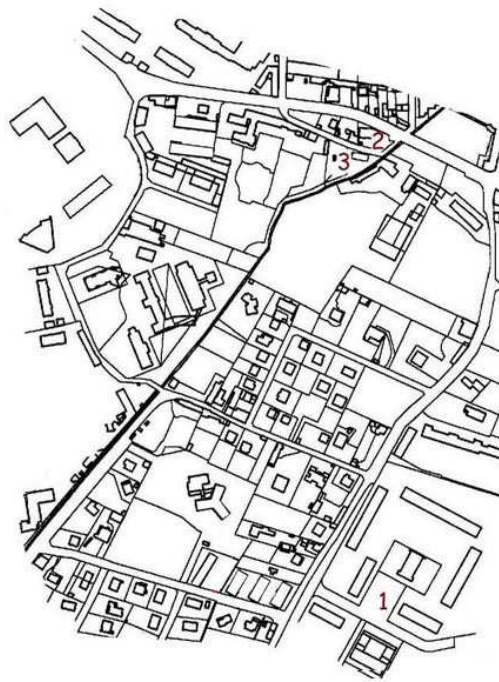
Elle est implantée en retrait de l'espace public, au milieu de sa parcelle.

Les typologies architecturales et les formes de clôtures sont variées, ce qui participe à la faible cohérence de ce type de tissu.

Remarques et débats :

Il est nécessaire de se donner les moyens et les outils réglementaires pour renforcer le caractère identitaire et la qualité de certain secteur de la Tronche en particulier pour ce qui concerne les clôtures.

Le Petit Collectif



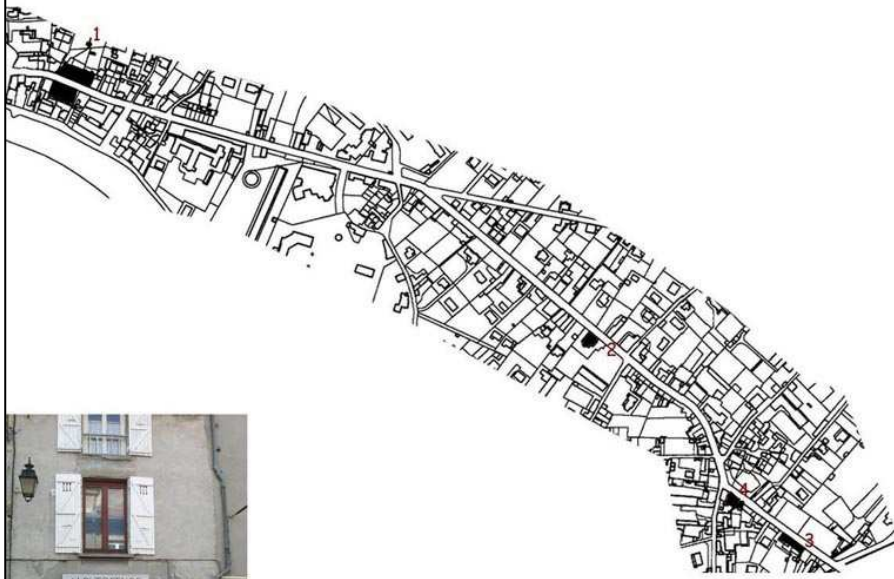
Cette typologie bâtie est caractérisée par des hauteurs relativement faibles (jusqu'à R+4).

L'implantation des bâtiments permet des respirations, et respecte l'équilibre entre le bâti et l'espace public.

Remarques et débats :

Ce type d'organisation du bâti permet de donner un gabarit « humain » aux constructions.

Le Collectif sur la rue



Cette typologie est particulièrement présente sur l'axe de la Grand Rue.

La cohérence et la continuité du tissu établie par les murs en limite sur rue produisent une impression apparente de densité.

Pourtant les parcelles situées derrière ces murs sont en générale peu bâties et occupées par des parcs et des jardins : l'ensemble est donc d'une densité relative.

Remarques et débats :

L'espace situé derrière ces murs est non bâti, il peut donc muter (aménager ou bâti pour partie).

Il est alors important de ménager des ouvertures dans les murs qui sont des ruptures de continuité qui laissent percevoir au piéton la complexité de ce qu'il y a derrière (les ateliers des artisans, les jardins...).

Ces « fenêtres » font parties des parcours sensibles de la ville.

La structure de la voirie, en particulier sa largeur, est une contrainte pour la circulation, les déplacements, et le stationnement.

Ce trafic automobile qui est une contrainte d'usage et de cadre de vie peut toutefois se révéler être un atout favorable pour le développement d'une mixité habitat et activités à partir du passage automobile.

Ce type d'organisation existe déjà sur la Petite et la Grande Tronche (les faubourgs).

La présence du piéton doit être fortement favorisée car ce système de voirie est surtout dévolu à la voiture.

Le Grand Collectif



Les grands collectifs sont des organisations à forte élévation qui regroupent un nombre d'habitants important et où le traitement qualitatif est un enjeu d'importance.

Remarques et débats :

Le cadre de vie de proximité est variable selon les opérations :

- Doyen Gosse possède une qualité d'aménagement d'espace reconnue
- Les immeubles de la rue du Vercors n'ont pas la même préoccupation, seuls les garages sont offerts à l'œil du piétons
- Le Mont Rachais qui malgré sa hauteur possède un positionnement sur sa parcelle qui offre une respiration et qui libère de l'espace aux piétons (recul qui participe à l'espace public et points de vue)
- Le vieux logis qui s'est refermé sur lui-même en déqualifiant l'espace public.

La qualité de l'insertion urbaine comme la qualité des espaces intérieurs des bâtiments sont des principes structurant dans l'élaboration du PLU.

Les opération collectives doivent être traversantes (à l'image du Mont Rachais) pour :

- libérer des vues,
- s'insérer au mieux dans le tissu urbain et dans les usages locaux
- faire une ville plus perméable et mieux tramée pour les piétons.

Remarques et débats :

La création de petites surfaces de logements a des conséquences non négligeables sur les services urbains ainsi que sur les déplacements.

Aujourd'hui, beaucoup de grands logements sont divisés pour accueillir de petits appartements.

Si les capacités « résiduelles » du POS actuel de la Tronche sont évaluées à 540 logements environ, le rythme de 25 à 30 logements neufs par an va épuiser ce capital en 18 ans si l'on veut maintenir sa population.

Il est essentiel de trouver des possibilités d'urbanisation hors des secteurs aujourd'hui repérés et affectés en zone Na.

Il pourra être nécessaire d'élargir les marges de manœuvre (par l'adaptation des documents réglementaires) afin de donner à la commune les capacités de produire plus de logements.

La question du logement est une question difficile car elle doit croiser les problématiques d'espaces publics, de déplacements, de développement économique et de cadre de vie.

La commune de la Tronche n'a peut-être pas un potentiel d'accueil massif de logements mais le maintien de sa population au niveau actuel est un objectif communal nécessaire.

La Tronche doit s'inscrire sur cette question dans la solidarité et la communauté de communes de l'agglomération : la question du logement et de l'habitat doit aussi être appréhendée à cette échelle là.

Annexes

Légendes de la carte de destination des sols du Schéma Directeur

ESPACE URBAIN CENTRAL

Cet espace concerne la ville traditionnelle, héritée du passé. Il comprend non seulement le centre de Grenoble et de Voiron, mais également le centre ancien de toutes les villes et villages de la région urbaine. Il inclut également, d'une manière générale, l'ensemble des espaces directement limitrophes de ces centres historiques.

Ces espaces limitrophes ont en effet vocation à assurer, par des opérations urbaines en greffe sur le centre, un espace de transition et une intégration harmonieuse des tissus urbains récents avec leur centre en respectant et intégrant la qualité du patrimoine architectural existant.

Les fonctions urbaines les plus importantes doivent y être implantées en priorité ou confortées. C'est l'espace prioritaire de l'action publique de requalification, re-dynamisation des pôles urbains, et de promotion de la qualité des espaces publics et des formes urbaines.

Les documents d'urbanisme (POS, PAZ) doivent donc offrir les règles qualitatives adaptées à cet objectif et aux enjeux réels. D'une manière générale, dans ces espaces centraux, l'expression des droits de construire à travers des règles de densité (Coefficient d'Occupation des Sols : COS) semble peu adaptée.

Les POS devront plutôt y définir les formes urbaines voulues : par des volumes, des hauteurs, des alignements, des emprises d'implantation... Ils devront également y interdire les catégories de constructions contraires à l'esprit du lieu (habitat individuel isolé...).

ESPACE PRIORITAIRE DU CONFORTEMENT URBAIN

Il s'agit d'abord des espaces situés en périphérie immédiate des espaces urbains centraux et dont le mode d'urbanisation doit venir conforter, donner de "l'épaisseur" aux centres historiques. Sont également concernés les espaces d'urbanisation ancienne, dont de nombreux éléments sont en voie de mutation ou à re-qualifier, ainsi que les espaces urbains les plus proches des axes lourds de transport en commun.

Ces espaces ont eux aussi vocation à accueillir l'ensemble des fonctions urbaines les plus importantes pour la vie locale. Ils constituent l'espace privilégié de la requalification urbaine, de la ville que l'on refait sur elle-même. Leur potentiel d'office de logements est très important et stratégique au regard de la rareté des espaces disponibles dans la région.

Disposant de nombreux atouts, ces espaces devront faire l'objet de beaucoup d'attentions et d'efforts : la qualité des espaces publics et des formes urbaines, l'optimisation des espaces sont des priorités. Les POS devront y permettre des densités et des formes urbaines adaptées à ces objectifs par des règlements souvent proches de ceux des centres anciens.

Les faibles densités et l'habitat individuel isolé devront ne plus y être développés.

Toutefois, dans les secteurs comportant une part majoritaire d'habitat individuel que l'on souhaite préserver à long terme, il est tout à fait compatible de conforter ce caractère individuel de l'habitat. Cependant, au regard de l'objectif d'optimisation des espaces urbains, les POS devraient, y compris dans ces zones d'habitat individuel, privilégier des formes urbaines de type "habitat de ville", occupant de plus faibles surfaces foncières. De plus, pour permettre les évolutions nécessaires (demandes d'extension ou nouvelles constructions) de ce type d'habitat très recherché et qui participe à l'attractivité de la ville, les POS devraient y autoriser des densités plus fortes qu'en périphérie et des règles d'implantation plus souples (possibilité de construction à l'alignement et en limite séparative) lorsque les caractéristiques du secteur s'y prêtent.

ESPACE URBAIN MIXTE

C'est l'espace urbain le plus important en surface et le plus récent. Il recouvre des réalités très diverses, de l'habitat collectif contemporain aux espaces pavillonnaires de la périphérie. Il comporte également de nombreux équipements publics, services et activités économiques.

Cette diversité des contextes locaux amène donc des réponses très variées en termes d'urbanisme. Le Schéma Directeur affiche néanmoins des priorités communes, qui sont la mixité urbaine et sociale et l'optimisation du mode d'occupation des espaces.

Cet espace est souvent celui de la juxtaposition de populations et de produits urbains très différents et sans liens. Les POS y appliquent également des zonages et des règlements très divers et souvent mono-fonctionnels, affichant des objectifs en matière de fonctions et de formes urbaines très limitatifs et exclusifs.

L'objectif du Schéma Directeur est de renforcer la qualité de ces espaces, de les décroisonner, de créer un lien entre les populations, les espaces et les formes urbaines. Il ne s'agit pas de nier les caractéristiques différentes de chaque lieu, mais d'en faire le point de départ vers une plus grande diversité et richesse urbaine.

La réussite de cette ambition dépendra essentiellement des efforts et des investissements réalisés sur les projets locaux et donc de l'implication des collectivités. Les POS ne devront donc pas figer et limiter les réflexions par des zonages et des règlements trop restrictifs. Ils devront au contraire offrir de la souplesse et des règles plus qualitatives. Mais ils devront surtout proposer des objectifs clairs et des visions ambitieuses, s'appuyer sur des réflexions préalables, des projets urbains débattus avec les populations et les acteurs du territoire.