



**LE HORS-SÉRIE
POUR TOUT
COMPRENDRE**
AVRIL 2024

PLAN GUIDE

Quel avenir pour l'avenue Jean Jaurès ?

**Comprendre
l'urbanisme et
les évolutions
de l'axe principal
de la ville.**

Pour faire face aux enjeux de l'évolution climatique, prendre en compte les questions liées à l'artificialisation des sols, aux besoins de logements pour tous, aux enjeux de la mobilité et à la qualité de vie des Eybinois, la commune travaille à la ville de demain en s'emparant de ces thématiques complexes.

Les élus souhaitent aller plus loin et anticiper les futurs aménagements de cet axe majeur pour créer des espaces de vie agréables, des logements confortables et se donner les moyens d'avoir une ville où la qualité et le cadre de vie sont appréciés des Eybinois. Une ville qui soit à la hauteur des changements de notre société et de notre environnement. Ce document donne des éléments pour permettre à chacun de comprendre la stratégie de la ville concernant les évolutions possibles de l'avenue Jean Jaurès.



NICOLAS RICHARD,
Maire d'Eybens

L'avenue Jean Jaurès constitue la colonne vertébrale de la ville. Elle concentre à proximité commerces et services et est irriguée par 4 lignes de bus à haut niveau de service, dont le C4. L'ensemble des lois et réglementations d'urbanisme impose une densification sur cet axe structurant qui constitue une des entrées de la Métropole. Cela conduit à une pression immobilière et à une flambée des prix proposés par les promoteurs aux propriétaires pour l'acquisition de parcelles conduisant à des projets immobiliers maximisés et parfois inadaptés à leur environnement urbain.

Dans le même temps, notre ville, qui accueille plus de 7 000 emplois, a besoin de fournir une offre de logements pour répondre aux besoins de tous, salariés, personnes âgées et isolées, familles, jeunes Eybinois, primo-accédants... dans un contexte où le nombre de personnes par logement diminue continuellement.

Il s'agit de maintenir le dynamisme de la ville et de limiter l'étalement urbain qui contraint à l'usage de la voiture individuelle. Par ailleurs, le PLUi (Plan local d'urbanisme intercommunal) définit les règles en matière de construction mais avec une vision globale par grands secteurs de la Métropole. Il doit donc être adapté par d'autres outils plus fins donnant un cadrage au niveau de chaque îlot pour garantir un développement plus harmonieux.

Pour répondre à tous ces enjeux, la Métropole a engagé, à notre demande, des études urbaines sur toute l'avenue Jean Jaurès afin d'accompagner le développement de cet axe pour les décennies à venir.

L'objectif est d'assurer un urbanisme mieux adapté à son environnement existant, notamment en termes de hauteur et de recul, avec des bâtiments résilients face au changement climatique mais aussi de sanctuariser les bâtiments ayant une valeur patrimoniale. Le but est aussi de définir les orientations pour les aménagements de l'espace public par la création de squares et de lieux de vie et pour l'évolution des mobilités, de végétaliser l'avenue et de préserver de grands jardins privés.

Ces études ont donné lieu à ce document de référence qui sera traduit dans le PLUi. Ce Plan guide porte une vision stratégique dont les grandes lignes vous sont présentées dans ce hors-série.

“Assurer un urbanisme mieux adapté à son environnement”

SOMMAIRE



PAGE 3
LA CARTE
D'IDENTITÉ
DE LA VILLE
D'EYBENS



PAGES 4-5
EYBENS ACTRICE
DE SON
AMÉNAGEMENT
URBAIN



PAGES 6-7
LE PLAN GUIDE,
OUTIL AMBITIEUX
POUR DESSINER
LA VILLE DE
DEMAIN



PAGE 8
LES
RENDEZ-VOUS
À NE PAS MANQUER



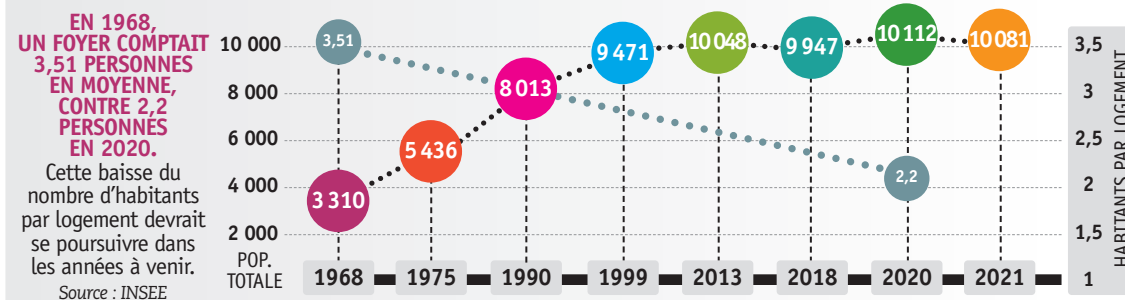
Directeur de la publication : Nicolas Richard. Rédactrice en chef : Karine Braconnier. Rédaction, photos : service communication. Photos édito : William Belle. Maquette : service communication, Ludo Chabert. Illustration p. 6-7 : Les Cartes Narratives - Morgane Gloux. Distribution : Esat Sainte Agnès, Esat Pré Clou, Consol' Dépôt légal : mars 2024. Impression 6 300 exemplaires : Imprimerie Press' Vercors 38160 Saint-Sauveur. Imprimeur certifié Imprim'vert, papier 100 % recyclé.



La carte d'identité de la Ville d'Eybens

Quand on pense à Eybens, on voit tout de suite son église, la place de Verdun et sa piscine. Pour autant, la commune n'est plus un village et, tout comme ses habitants, elle évolue et donne à voir une autre cité. Voici quelques chiffres pour découvrir une ville qui se donne les moyens, tout en se développant, de créer de nouveaux espaces publics et de proposer un cadre de vie agréable.

EVOLUTION DE LA POPULATION



Avec la mutation des modes de vie, les évolutions de la cellule familiale (familles recomposées, baisse de la natalité...) et avec 24 % de la population eybinoise qui a plus de 60 ans, le nombre d'habitants par logement est en constante diminution. Il faut ainsi plus de logements pour une population équivalente.

CÔTÉ LOGEMENTS, LA VILLE D'EYBENS C'EST PLUTÔT...

Sur 4 933 logements que compte la commune, 4 547 sont de résidences principales, dont 70,7 % en appartements. Le parc immobilier dispose de 23,8 % de logements à loyer modéré et la Ville va bientôt atteindre les 25 % exigés jusqu'à présent par la loi de Solidarité et de renouvellement urbains (SRU).

MAIS EYBENS C'EST AUSSI...

UN QUART DE LA COMMUNE EST COUVERT PAR DES ESPACES BOISÉS



Avec plus de 112 hectares de forêt et 300 000 m² d'espaces verts publics, la Ville, dans le cadre de sa politique de transition écologique, désimper-méabilise les sols, végétalise et plante de nouveaux arbres autant que possible.

Au total, avec le réaménagement du parking de la piscine et du quartier Bel Air, ce sont déjà plus de 8 915 m² de terrains dits en pleine terre restitués pour une meilleure infiltration des eaux de pluie et pour favoriser la biodiversité.



À NOTER Eybens propose une qualité de service et d'équipements conséquente, fruit du dynamisme économique et démographique de ces dernières décennies, impossible à préserver sans le maintien de sa population et la venue de jeunes familles.

Eybens, actrice de son aménagement urbain

Le Scot, le PLH ou le plus connu, le PLUi, donnent le cadre concernant l'aménagement du territoire au sein duquel se trouve la ville d'Eybens. Tous tendent vers la même direction : développer le logement en limitant l'étalement urbain, préserver les zones naturelles, faciliter l'accès aux mobilités collectives. Ce cadre réglementaire créé s'applique à la ville d'Eybens. Les perspectives d'évolutions de la ville d'Eybens se dessinent au travers de ce dernier, mais aussi de la volonté des élus eybinois d'aller plus loin pour offrir un cadre de vie de qualité.



ZOOM SUR

LE SERVICE URBANISME

La ville d'Eybens, c'est aussi 3 agents au service urbanisme qui reçoivent tous les porteurs de projets qui le souhaitent pour les accompagner dans leurs démarches.

urbanisme@eybens.fr,
04 76 60 76 51



LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Il s'agit de l'ensemble des règles qui régissent l'aménagement du territoire et les projets d'urbanisme. C'est au travers de cet ensemble de règles que les projets sont instruits conjointement par la Ville et la Métropole.

CADRE LÉGISLATIF LOI SRU, ELAN, ZAN

Le cadre législatif national se traduit dans les différents règlements locaux.

SCoT

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

LES DÉCISIONS DU SCOT SONT TRADUITES DANS LE PLH ET DANS LE PLUI

Approuvé en 2013, il fixe pour 20 ans les orientations d'aménagements sur un vaste territoire allant du Grésivaudan en passant par le bassin grenoblois et jusque dans le Voironnais.

PLH

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Etabli pour 6 ans, il permet de fixer les besoins de logements au sein de la métropole grenobloise. Le PLUi doit être compatible avec le PLH.

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTER-COMMUNAL

Le PLUi voté par les élus métropolitains s'applique pour les 49 communes de l'agglomération et détermine, en fonction des zonages, l'ensemble des règles régissant les nouveaux bâtiments ou les aménagements de constructions déjà existantes.

GRENOBLE-ALPES
MÉTROPOLE

AVENUE J. JAURÈS

VILLE D'EYBENS

2 ÉLUS EYBINOIS
REPRÉSENTENT LA
VILLE À LA MÉTROPOLE

LA VILLE VA + LOIN

Les élus ont une démarche volontariste sur ces thématiques et ont souhaité créer des outils s'appuyant sur la réglementation existante pour favoriser des projets de qualité bien intégrés dans leur environnement.

CAUE

CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT

La ville d'Eybens finance la venue d'un architecte qui répond aux questions des porteurs de projets eybinois (sur rendez-vous). Ce service est gratuit pour les usagers.

LE RÉFÉRENTIEL QUALITÉ LOGEMENT

La Ville a souhaité aller plus loin que le cadre réglementaire concernant la qualité des constructions, en créant le référentiel qualité logement. Ce document permet aux porteurs de projets, avec l'aide du service urbanisme d'intégrer différents paramètres dans leurs plans (qualité intérieure des logements, aspect extérieur du bâti ou des aménagements extérieurs etc.).

LE PLAN GUIDE

AVENUE JEAN JAURÈS

Ce document prospectif coconstruit avec Grenoble Alpes Métropole permet de définir toutes les évolutions concernant l'axe Jean Jaurès en matière de logements, d'aménagements urbains et paysagers, de la préservation des bâtiments remarquables... pour les 30 prochaines années.

+ DES ÉTUDES PRÉPARATOIRES EN COURS

- ✓ **Hauts d'Eybens (République / Olympe De Gouges)**
Anticipation d'une potentielle reconversion des sites industriels vers de l'habitat.
- ✓ **Javaux**
Anticipation d'une potentielle reconversion d'une partie du site Brun vers de l'habitat.
- ✓ **Ancien stade Charles Piot**
Réaménagement en un espace public non bâti.

PLUS
D'INFOS
SUR
EYBENS.FR

LE MOT DE L'ÉLU



PIERRE BEJAJI

Conseiller municipal délégué à l'aménagement du territoire et urbanisme, conseiller métropolitain

"Le cadre réglementaire, même s'il est complexe, ne permet pas d'avoir un certain niveau d'exigence dans des domaines tels que la qualité intérieure des logements ou la prise en compte de certains aménagements extérieurs. Nous avons donc décidé de nous munir d'outils tels que le référentiel qualité logement pour inciter les porteurs de projets à renforcer cette dimension qualitative. Peu de communes en France disposent d'un tel outil et nous sommes heureux de pouvoir ainsi renforcer la qualité de vie tant à l'intérieur de leurs logements que dans les espaces publics pour les Eybinois."

Le Plan guide, un outil ambitieux pour définir les transformations de l'avenue Jean Jaurès



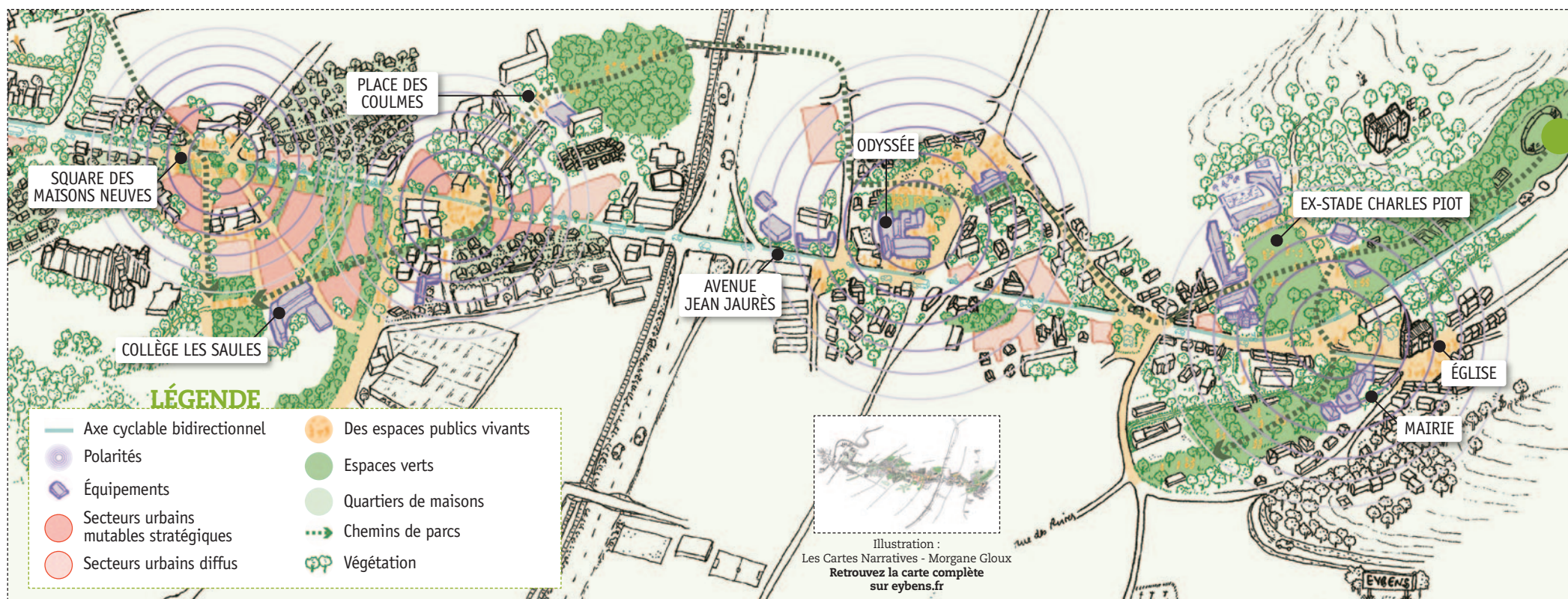
LE MOT DE L'ÉLU



CHRISTOPHE FERRARI,
président
de Grenoble
Alpes Métropole

L'avenue Jean Perrot-Jean Jaurès est l'un des axes majeurs de notre Métropole. Pourtant, comme d'autres avenues de notre agglomération, il s'est d'abord construit comme une route autour de laquelle se sont progressivement agglomérées des constructions, sans vision d'ensemble. Pour autant, elle présente aujourd'hui une certaine attractivité pour les promoteurs immobiliers, entraînant la construction de plusieurs opérations, qui vont avoir pour effet de densifier le secteur. Cet axe mérite donc une attention particulière et une vision prospective de ses évolutions, au service de la qualité de vie de ses habitants. L'objectif de la commune et de la Métropole, à travers la rédaction de ce Plan guide, est que l'urbanisation de cet axe soit choisie plutôt que subie. Il nous faut veiller à ce que les nouveaux projets immobiliers soient en harmonie avec les quartiers dans lesquels ils s'inscrivent. Il faut que leur réalisation s'inscrive dans une volonté d'apaisement de la circulation et de meilleur partage de l'espace public, afin de laisser plus de place aux piétons et aux cycles. C'est le sens du Plan guide : faire de l'axe Perrot-Jaurès une rue vivante et accueillante, redonnant tout sa place à la nature en ville. Ce Plan guide sera traduit dans le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) afin de donner des outils juridiques aux maires de Grenoble et d'Eybens qui leur permettront de contraindre les projets immobiliers à s'inscrire dans cette vision de long terme.

L'avenue Jean Jaurès est historiquement l'axe où se concentrent de nombreux équipements publics, commerces ou moyens de déplacements. Pour cette raison, de nombreux logements s'y sont créés. En plus des outils règlementaires, la Ville et la Métropole ont élaboré le Plan guide qui vient encadrer le développement de l'offre de logements et le projet de réaménagement de l'avenue pour les trente prochaines années.



DE LA ROUTE À LA RUE, DES ESPACES PUBLICS VIVANTS

Requalifier et agrandir des espaces publics propices aux rencontres et aux pauses et intégrer la mobilité la plus confortable et la plus sûre pour tous les modes de déplacement sur l'axe.

LES POLARITÉS RENFORCÉES

Créer des espaces de centralités où les équipements, commerces et services pourraient se regrouper autour d'un espace public agréable rendant les lieux qualitatifs et attractifs.

UNE CONTINUITÉ VERTE

Créer et valoriser des espaces verts pour une meilleure intégration de la nature en ville. Offrir des îlots de fraîcheur, valoriser la biodiversité et conforter le cadre de vie : une continuité verte sera créée et traversera la ville en passant par l'ex-stade Charles Piot jusqu'au collège Les Saules, grâce à la création d'une connexion de plusieurs espaces verts (nouveau square Bel Air, square rue du 19 mars, espace central de l'écoquartier, etc.).

LE PATRIMOINE

La Ville compte un patrimoine identifié comme éléments de qualité du cadre de vie à préserver : les demeures anciennes des Javaux et à proximité de l'Odyssee, le corps de ferme avenue de Poisat, les pavillons rue Farçat et des jardins verront leurs caractéristiques préservées.

LES LOGEMENTS

Accompagner les nouveaux projets permettant de répondre aux besoins de logements tout en disposant de services et de modes de transports accessibles. Définir une implantation qualitative du bâti par rapport à son environnement, penser une place plus grande pour les espaces publics et verts et offrir des logements de qualité pour tous. Le Plan guide fixe les grandes lignes de cette mutation en fonction de caractéristiques de chaque secteur. Cette transformation assumée permettra d'intégrer de nouveaux projets, dont les hauteurs seront réajustées à la baisse par rapport aux possibilités du PLUi, ainsi que réfléchir à leur implantation, leur orientation et leur recul pour une intégration qualitative dans leur environnement.



AGENDA

Venez échanger avec les élus et les techniciens sur l'avenir de l'avenue Jean Jaurès.

Réunion publique

MARDI 9 AVRIL, 18H, L'ODYSSÉE
En présence de Ludovic Bustos, vice-président de Grenoble Alpes Métropole, Nicolas Richard, maire d'Eybens, Pierre Bejjaji, conseiller métropolitain et conseiller délégué à l'urbanisme et Henry Reverdy, adjoint à la transition écologique.

Les permanences du Plan guide

- Venez poser vos questions spécifiques aux élus et techniciens de la Ville.
- VENDREDI 12 AVRIL, 17H30-19H30, MDH LES COULMES**
- MARDI 16 AVRIL, 17H-19H, MDH LES COULMES**
- JEUDI 18 AVRIL, 17H-19H, MAIRIE**
- VENDREDI 3 MAI, 17H-19H, MAIRIE**
- 📌 Inscription obligatoire sur un créneau de vingt minutes au 04 76 60 76 51.**

Pour aller plus loin...

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

 grenoblealpesmetropole.fr
Accueil > Mon quotidien, ma Métropole > Les feuilles de route de la Métropole

QU'EST-CE QUE LE PLUI ?

 grenoblealpesmetropole.fr
Accueil > Mon quotidien, ma Métropole > Connaitre les règles d'urbanisme

LE SCOT EN SYNTHÈSE

 scot-region-grenoble.org

C'EST QUOI UN SCOT ?

 fedescot.org

VIDÉOS

MIEUX COMPRENDRE L'AMÉNAGEMENT URBAIN

L'étalement urbain...
version dessin animé !



La problématique de
densification des villes

