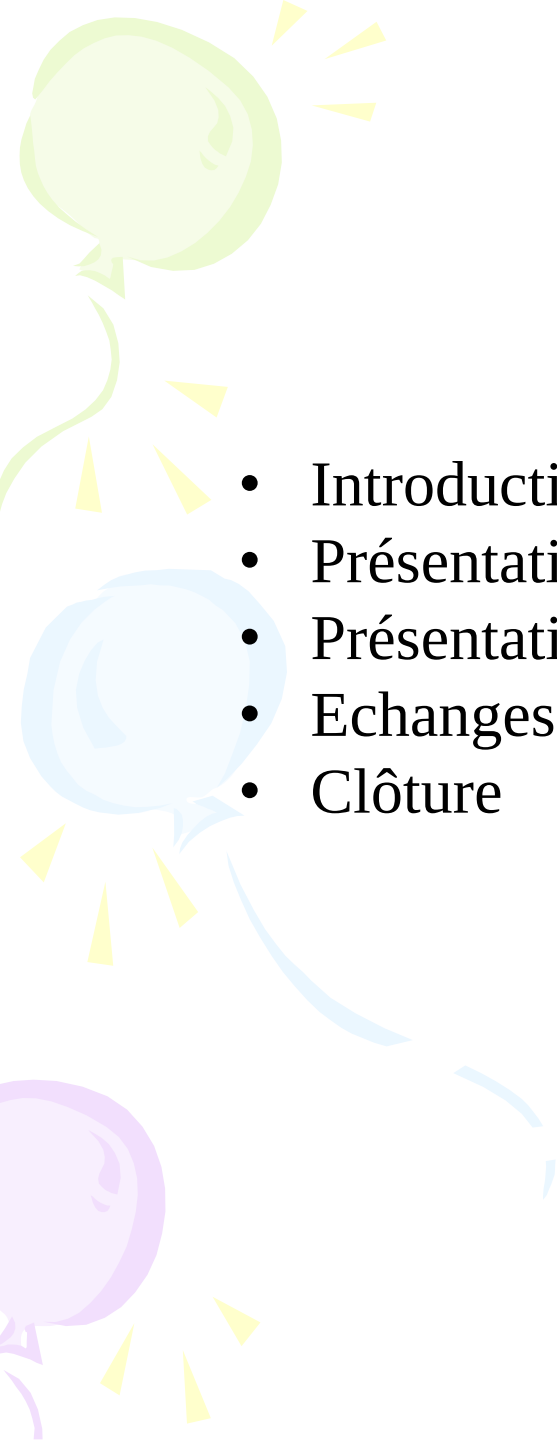




AHCM

Association des Habitants de Charlaix-Maupertuis

Réunion PLUI révision 1
Jeudi 16 Décembre 2021



Ordre du jour

- Introduction AHCM : 20h30 5 mn
- Présentation mairie : Antoine Jammes 30 mn
- Présentation AHCM : Alain Glatigny 30 mn
- Echanges et discussions 45 mn
- Clôture 22h30

Le Plan Local d'Urbanisme interurbain

Qu'est-ce ?

Le **cadre juridique** qui définit les **règles de construction et d'occupation des sols** à partir de **2020**.

Qui pilote ?

Compétence « Metro » depuis la loi ALUR. <https://www.lametro.fr/646-les-documents-du-plui.htm>

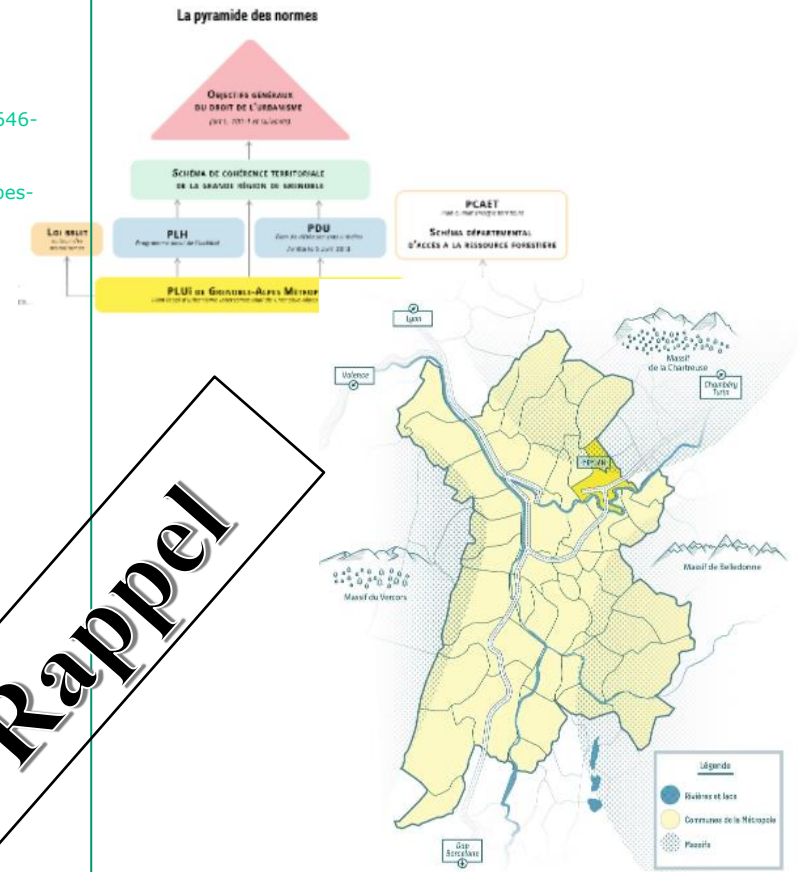
Cahier spécifique Meylan <https://www.registre-numerique.fr/plui-grenoble-alpes-metropole/voir?document2=13020>

Dates-clés du PLUi initial

- Construction & « concertation » 2016-2018 ; rôle de la CEM
- Validation au conseil métropolitain du 8 sept. 2019
- Enquête d'utilité publique du 1^{er} avril au 24 mai 2019
- Approbation fin 2019

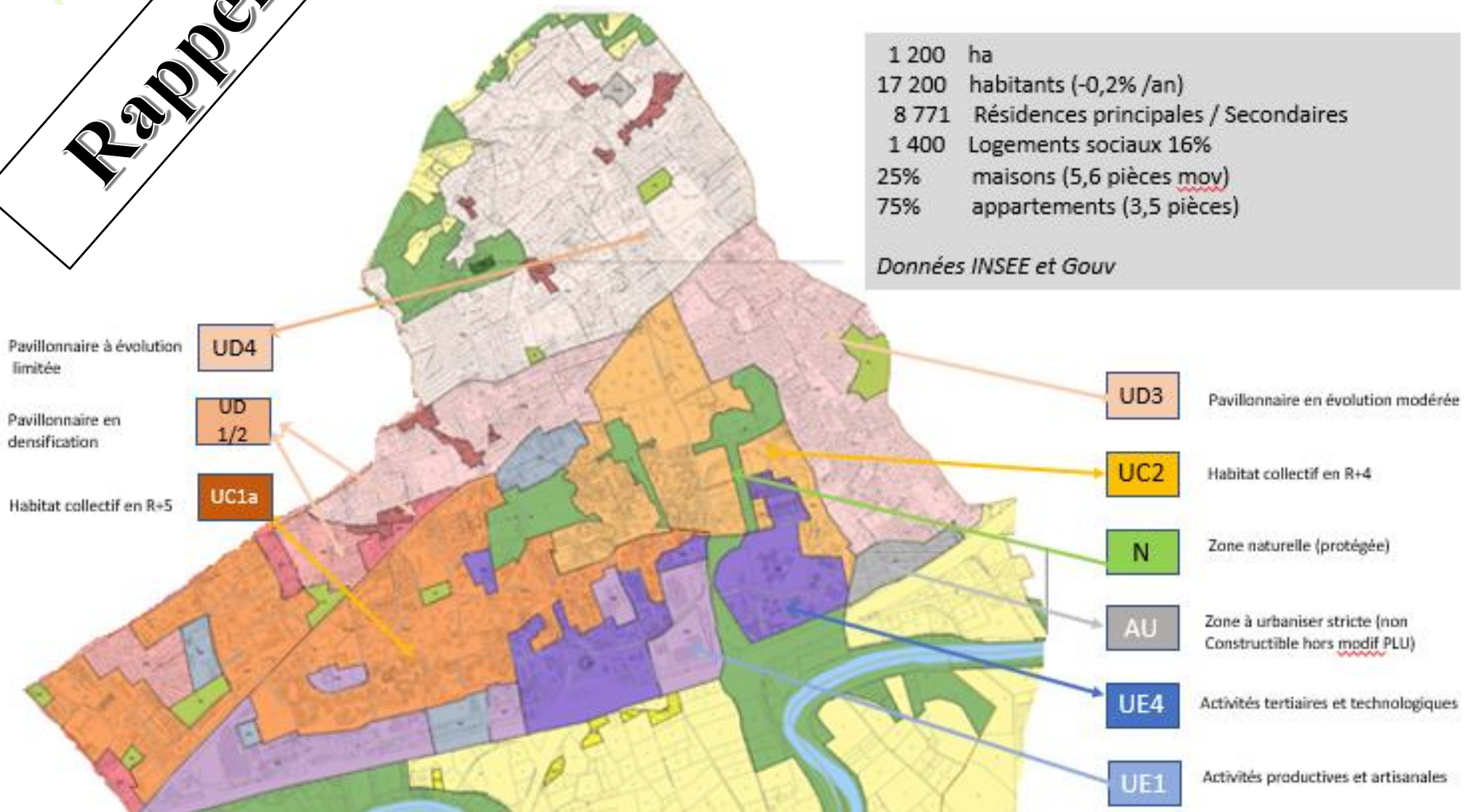
Révision1

- Initialisation par la mairie janv-août 2021
- Information CEM – GT PLUI 3 sept 2021
- Avis CEM – 14s ept 2021 (+9jours !!)
- Vote conseil municipal – 4 oct 2021
- Enquête publique Janvier/Février 2022
- Application juillet-dec 2022



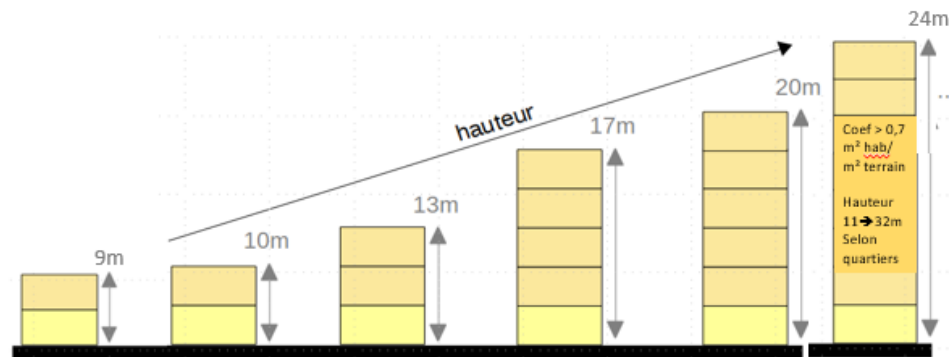
Le zonage de Meylan Initial

Rappel



Les zones en fortes évolutions identifiées PLUI

Rappel



	UD4	UD3	UD1	UC2	UC1/1a	F5
Habitat	Individuel évolution limitée	Individuel évolution modérée	Individuel en <u>densification</u>	Collectif R+4	Collectif R+5	Densification urbaine R+7
Distance alignement (Lv, Lr)	H/2 H	H/2 H	H/2 H	H H-2	H H-2	idem
CES	5%	25%	-	-	-	> 14%
% pleine terre	50%	60%	30%	20%	20% / 30%	idem
% terre végétalisée	70%	-	40%	35%	35% / 60%	idem

DENSIFICATION

Malacher, Inovallée nord
(partiellement faite)

Zone PLM, fac pharmacie
Paquet jardin (a faire)

Re-Construction

Inovallée M4,
décibeldonne,...

Sources Site PLUI METRO,

AVIS de la CEM

La CEM regrette de n'avoir pu rendre un avis plus complet:

9 jours de délai et **manque de documents synthétiques** d'analyse du PLUI **et de données chiffrées** qualifiant les différents quartiers de la commune

La CEM comprend les enjeux globaux de cette modification mais émet des réserves :

L'impact de la modification dans le **quartier du Charlaix**, par l'ajout de 4 emplacements ERS pour 150 logements sociaux.

L'offre de logements intermédiaires

La préservation du patrimoine végétal de la commune

D'une manière globale la CEM constate que l'objectif de conserver la qualité de « **Ville Parc » à Meylan se heurte aux directives de densification (+1/3) contenues dans le PLUI •**

Il s'agit d'une part de se donner les moyens de faire évoluer le PLUi vers une mixité sociale plus équilibrée et réussie, d'autre part de concilier deux aspects: Densification et maintien de la qualité de « Ville Parc » .

Si le suivi quantitatif des objectifs de densification peut être fait aisément, **le suivi qualitatif de l'impact sur la qualité de vie dans la commune est plus complexe à réaliser mais doit être anticipé**

la CEM demande **la mise à disposition d'outils et d'indicateurs** permettant d'objectiver :

- ✓ l'impact des opérations immobilières futures sur le patrimoine naturel de la commune
- ✓ L'adéquation avec les infrastructures et les lieux de vie
- ✓ les décisions de répartition des logements sociaux sur le territoire

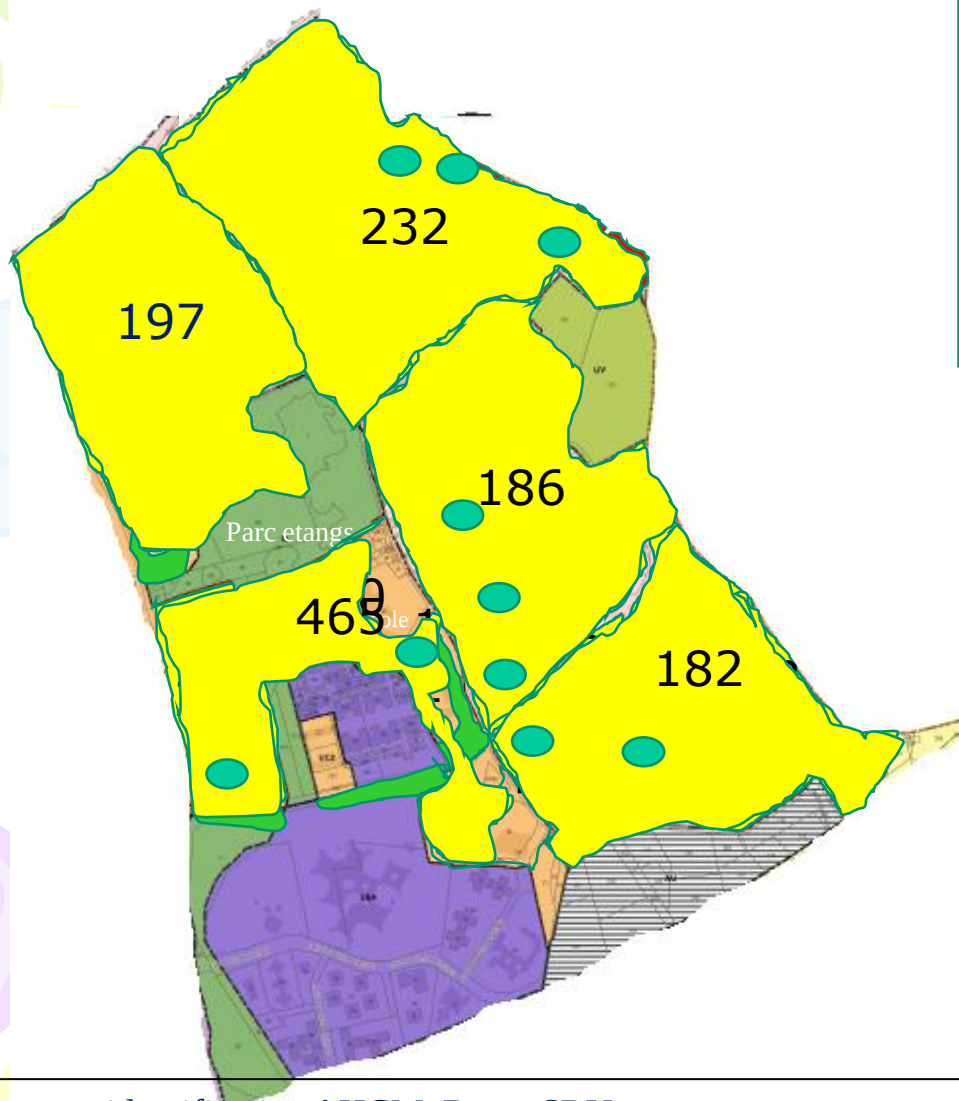
Charlaix Maupertuis 2021

Maupertuis

- 685 logements (10% maisons 90% Résidences)
- 62 LLS soit 9% des logements en immeubles
- Lots moyen de 30

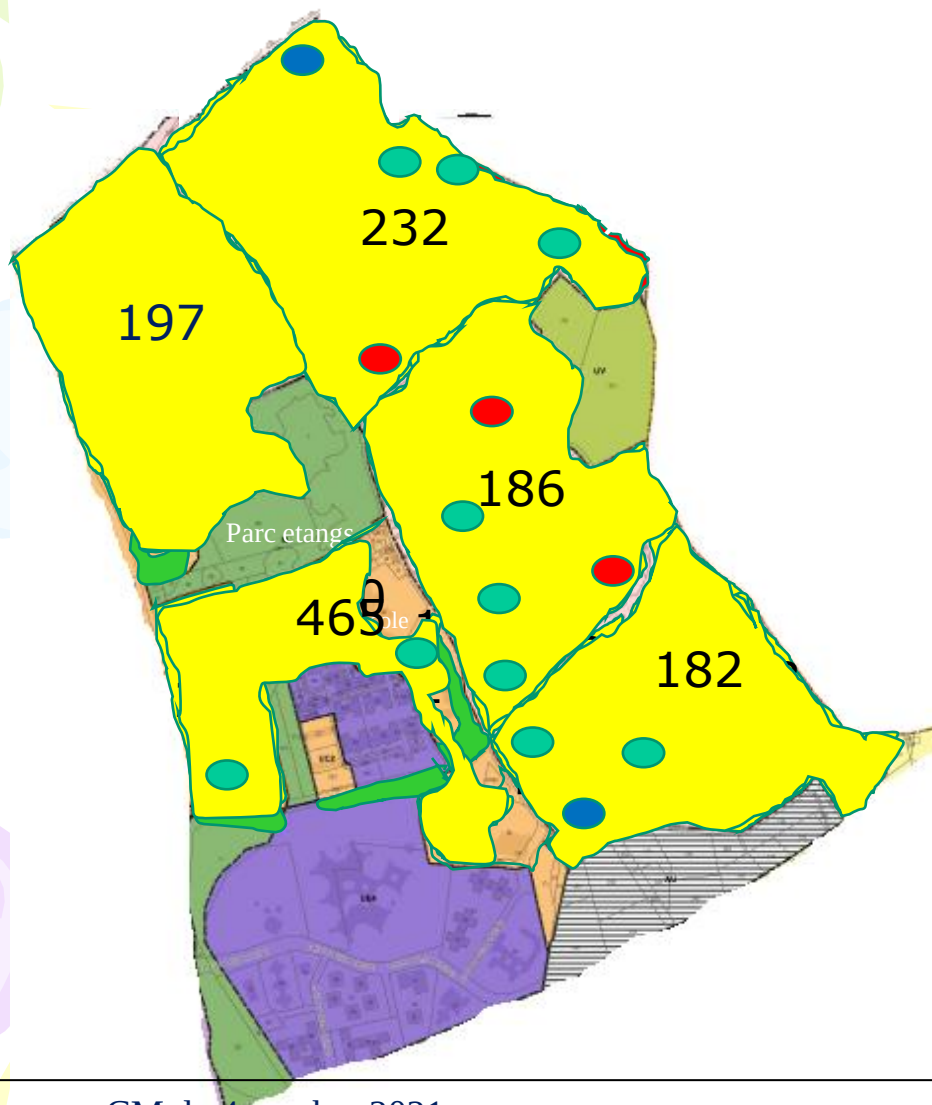
Charlaix

- 638 Logements (90% maisons 10% Résidences)
- 114 LLS soit 18% des logements
- Lot Moyen de 13
- Construction sur 37 ans



Evolution PLUI rev 1

Charlaix



- 638 Logements (90% maisons 10% Résidences)
➔ +210 soit +33% (100% résidences)
- 110 LLS soit 17% des logements
➔ +155 en ERS R+1 et R+2 localement 50% et 100% (réserve a destination figée) soit 32% des logements
- Lot Moyen de 13
➔ Lot moyen de 31 (20-50)
➔ Densification X 2
- Construction sur 37 ans
➔ 5-10 ans ?

Les points d'attentions

Perte de la « mixité réussie » qui est l'objectif de tous avec une densification extrême localisée

1. Stabilité et intégration des occupants, BRS mais lotis de 50 !!!
2. Respect de UD3 (10m de H, 60% pleine terre, distances d'alignement,...)
3. OAP paysages, Cônes de vue, biodiversité, haies / paysages, architecture bâtis
4. Accès voiture ET mobilité douce, parking, emprise nécessaire pour pistes cyclable
5. Commerces « actifs » de proximité
6. Centre de loisirs, jeux

Saturation de TOUS les m² disponibles par des opérations dédiées LLS majoritairement

- Construction programmée uniquement de programmes LLS.
- Quid de la mixité sociale avec des programmes de 50 LLS !!
- Quid de la « ville parc » sans espaces libres et sans espaces verts en dehors des haies privatives sur le quartier

Les Logements sociaux types d'aujourd'hui

→ 150m² « non terre pleine » / logement

Année : 2006

R+1

Nombre logements : 14

Densité plancher / foncier : 13% **157m²**

Surface foncier / log : 536

Taux de terre pleine : 70%



Année : 2000

R+1 et R+2

Nombre logements : 24

Densité plancher / foncier : 18% **164m²**

Surface foncier / log : 396

Taux de terre pleine : 53%



Année : 2019

R+1 et R+2

Nombre logements : 11

Densité plancher / foncier : 38%

Surface foncier / log : 186

Taux de terre pleine : 18%

153m²



Simulation :

Insertion LLS3 sur les deux ERS centraux

22 logements
45% de terre pleine

33 logements
37% de terre pleine



**Exemple LLS2 actuel
chemin de Beausejour**



11 logements en R+1 et R+2
Foncier : 2043 m²
Bâtit et non terre pleine : 1681m²

Simulation :

Insertion LLS1 et 2 sur les trois ERS centraux

14 logements
62% de terre
pleine

24 logements
50% de terre
pleine



14 logements
40% de terre
pleine



Exemple LLS1
avenue des 4 chemins



Exemple LLS2
all. du Paquérage



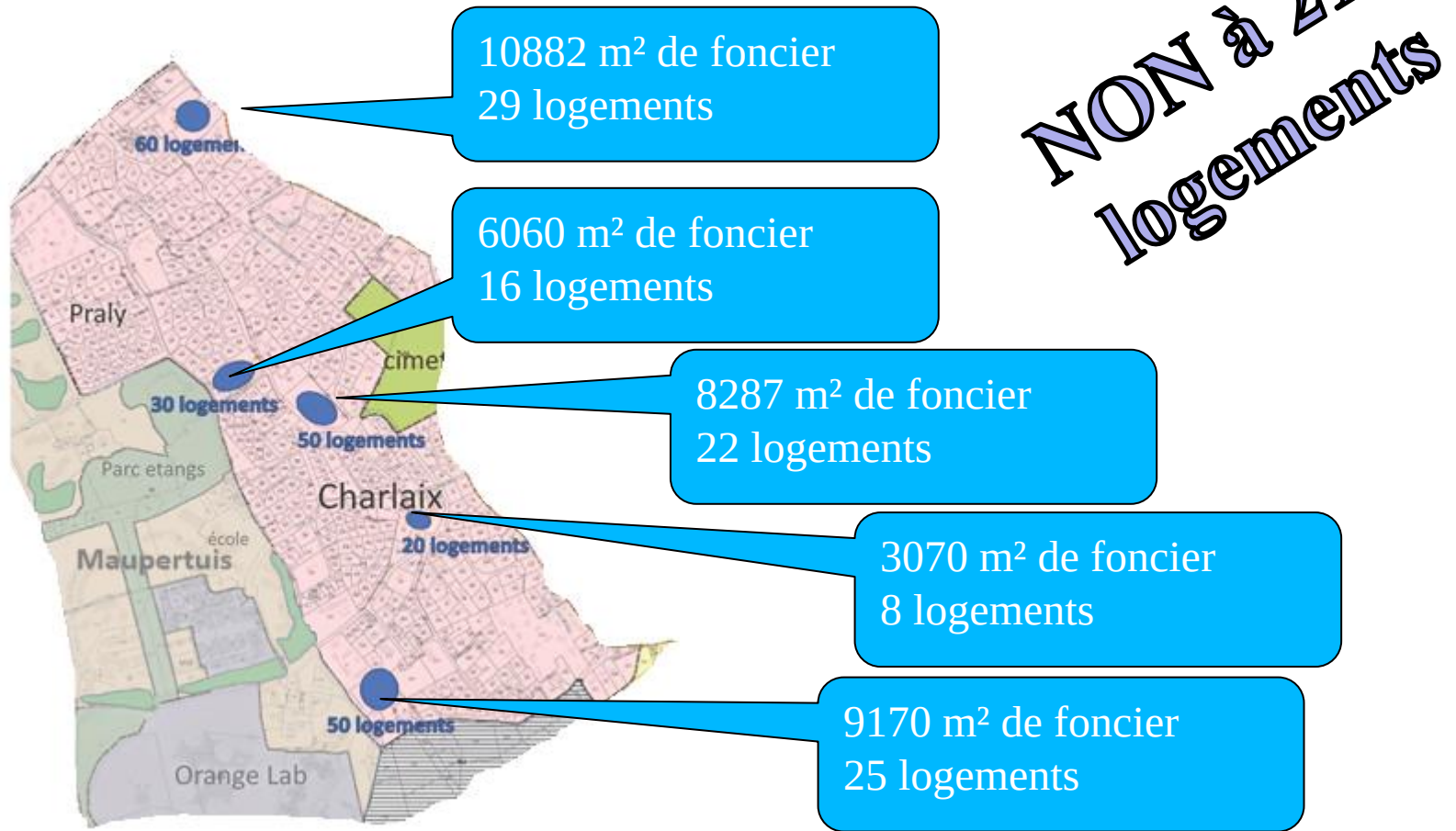
14 logements en R+1
Foncier : 7509m²
Bâtit et non terre pleine :
2194m² avec emprise piste
cyclable

24 logements en R+1 et R+2
Foncier : 9520m²
Bâtit et non terre pleine :
3930m²

Source Cadastre et Google Map à l'échelle

100 Logements « Envisageables » avec 60% de terre pleine

et 150m² de non bâti / log (parking, voirie, ...)



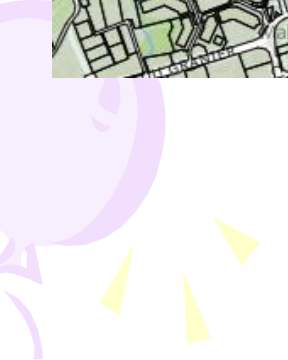
➔ AOP sur le Charlaix donnant priorité à l'acceptabilité sociale et architecturale AVANT le Nbr de logements

Contrat de mixité sociale

Période	Objectif Préfet	Réalisé /projeté	
2017-2019	285	217	Carence car <80% obj « amende » 400K€
2020-2022	393	389	OK
2023-2025	393	722	Pourquoi ? Soit 600 logements de plus sur Meylan à 55% de LLS

➔ Un objectif de 100 logements et 50 logements LLS au Charlaix largement compatibles compte tenu des projets déjà en cours sur Meylan

Principaux programmes :
La Serve (Pharmacie)
EDF
Avenue du Granier
Allée de la Piat
Société Générale
Charlaix (ERS)



Chemin du Beauséjour
incompatible à la mobilité douce:
SANS piste cyclable ni trottoirs

Des projets ERS à 500m – 1000m
du Chrono (pas à 200m)?

Pas de commerces de proximités
à moins d'un km

Seule aire de jeux de proximité :
à Montbonnot !!

Retour commissaire enquêteur PLUI 2019

Densification et mixité :

« Celle-ci impactera forcément un jour les quartiers pavillonnaires (notamment ceux de Buclos Grand Pré), mais cette densification (et la mixité sociale qui l'accompagne) doit être envisagée sur tous les quartiers (y compris Charlaix, Maupertuis, Haut Meylan...) et cela ne pourra se faire que par une analyse précise de chaque quartier et en concertation avec les habitants ».

- ➔ **100 logements à 50% de taux LLS au Charlaix**
- ➔ **Ne pas Urbaniser TOUS les m² encore libre**
- ➔ **OAP priorisant l'acceptabilité sociale, cadre de vie, architecture sur politique de nombre**
- ➔ **La mobilité douce à intégrer sur les réserves foncières**
- ➔ **Des parkings dans les ERS car aucunes aires de stationnement publique**
- ➔ **Quid des aides de jeux, des commerces de proximités,..**