



AHCM

Association des Habitants de Charlaix-Maupertuis

Réunion N°2 PLUI révision 1

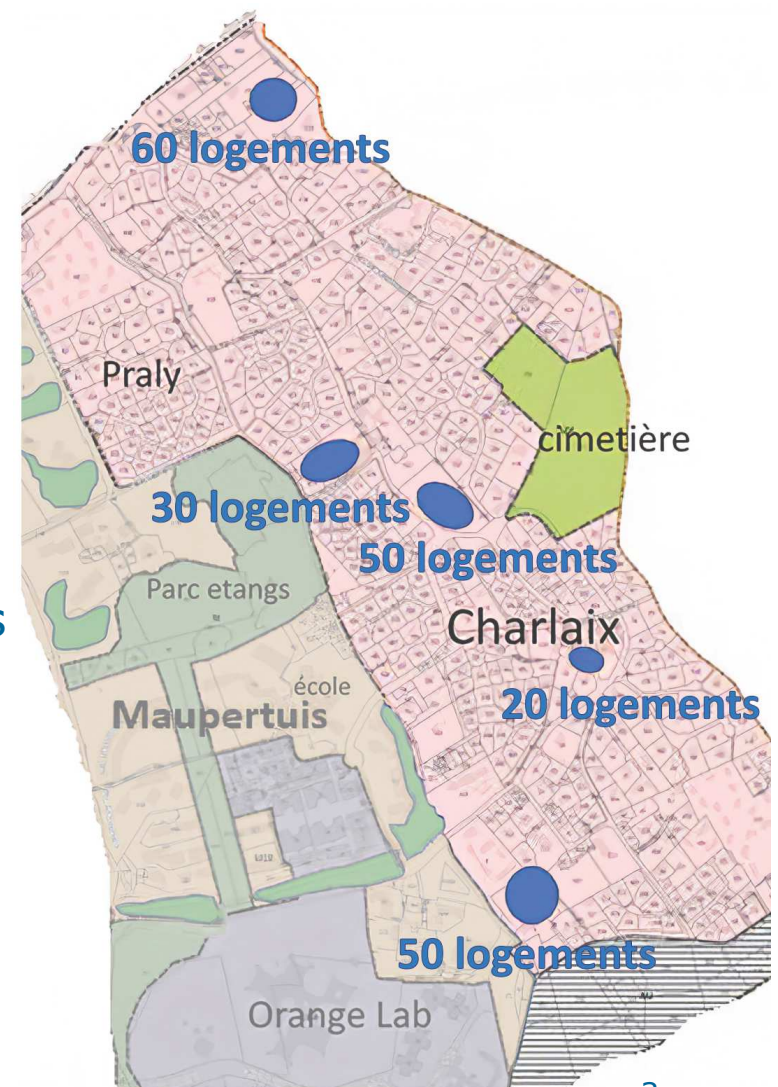
Lundi 13 juin 2022

Ordre du jour

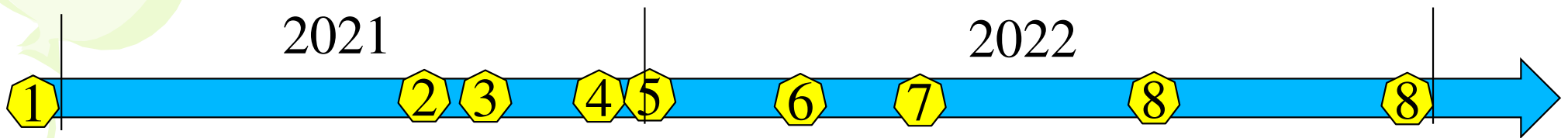
- Introduction
- Rappel et un peu d'histoire
- Avis de la CEM sur la Révision N°1
- Le logement social et la densification sur le Charlaix
- Aperçu de l'existant
- Projection avec les données des projets ERS
- Loi 3DS
- L'enquête d'utilité publique
- Points principaux à retenir

Rappel: Les ERS du Charlaix

- **Révision 1 du PLUi** (*Plan Local d'Urbanisme Intercommunal*)
- Création de **5 Zones ERS** (*Emplacement Réservé mixité Sociale*)
 - But: Rattraper le déficit SRU de la ville
 - 210 logements en immeubles R+1/R+2
 - Dont 150 logements SRU
- **Bouleversement majeur du quartier**
 - **+33% de logements supplémentaires**
 - Tous les grands terrains restant sont urbanisés
- **Densité 2-3x les collectifs existant**
 - ~60-65 logements / hectare de terrain
 - Equivalent à PLM (68 logements/ha)



Un peu d'histoire



1. Fin 2020 : Instruction PLUI Rev 1 Mairie – Metro
2. Sept 2021 : Information CEM et avis « en 4j ». → **Alertes, et manques d'infos.** (Charlaix à 17% → 32% - chiffres inconnus de tous)
3. Oct 2021 : Vote mairie révision 1 → **en l'état** (Equilibre → renforcement +160)
4. Dec 2021 : Information AHCM → **Opposition à densification**
5. Janv 2022 : Permis Monaries → **Densité non répliable**
6. Février 2022 : Vote loi 3DS → **Du temps pour mieux réussir la mixité sociale**
7. **Juin-Juillet 2022 : Information AHCM, Enquête utilité publique → Mobilisation pour infléchir « la rev 1 en l'état »**
8. Sept 2022 : **Retour enquêteur**
9. Déc 2022 : **vote Métro et Mise en application**

AVIS de la CEM (Rappel)

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**

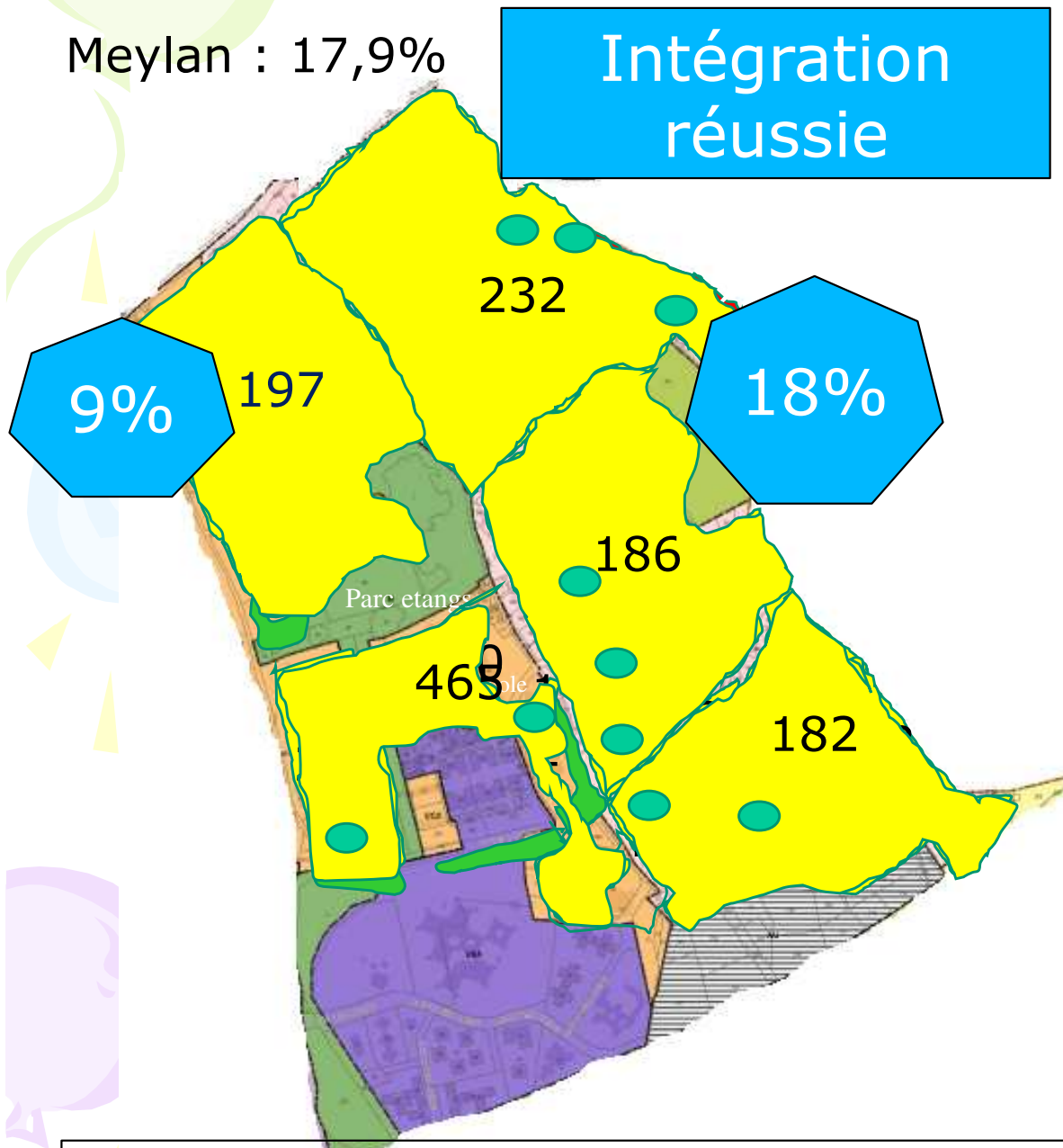
la CEM **demande la mise à disposition d'outils et d'indicateurs** permettant d'objectiver :

- ✓ 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

Des Logements sociaux existent :

Meylan : 17,9%

Intégration réussie



Maupertuis

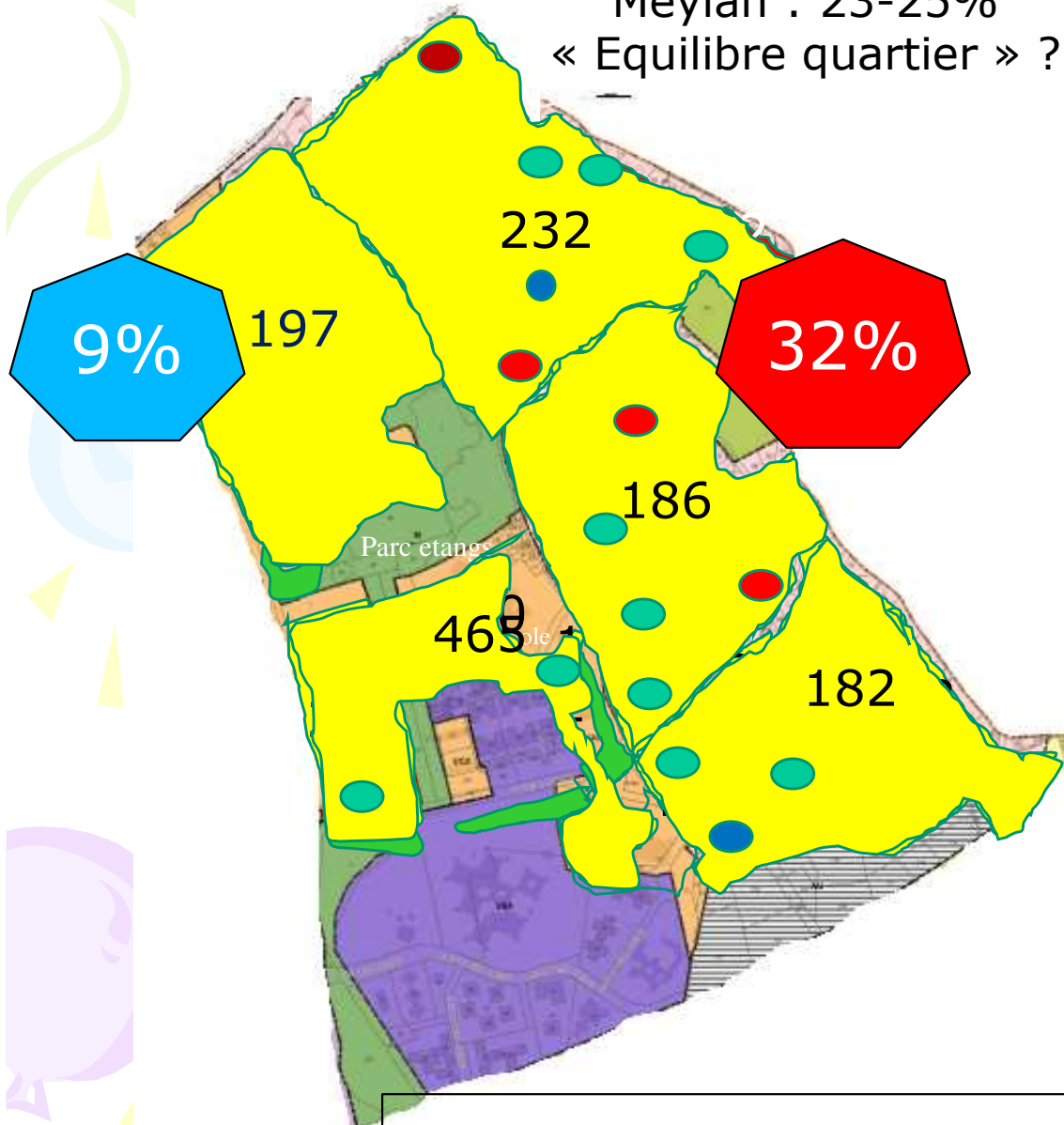
- 685 logements (10% maisons 90% Résidences)
- 62 Logt sociaux soit 9% des logements en immeubles
- Lots moyen de 30

Charlaix

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

Une évolution PLUI rev 1 inacceptable

Meylan : 23-25%
« Equilibre quartier » ?



Charlaix

- 638 Logements (90% maisons 10% Résidences)
→ +210 soit **+33%**
(100% résidences)
- 114 Logt Sociaux soit 18% 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 à x3
- Construction sur 37 ans
→ 5-10 ans ?

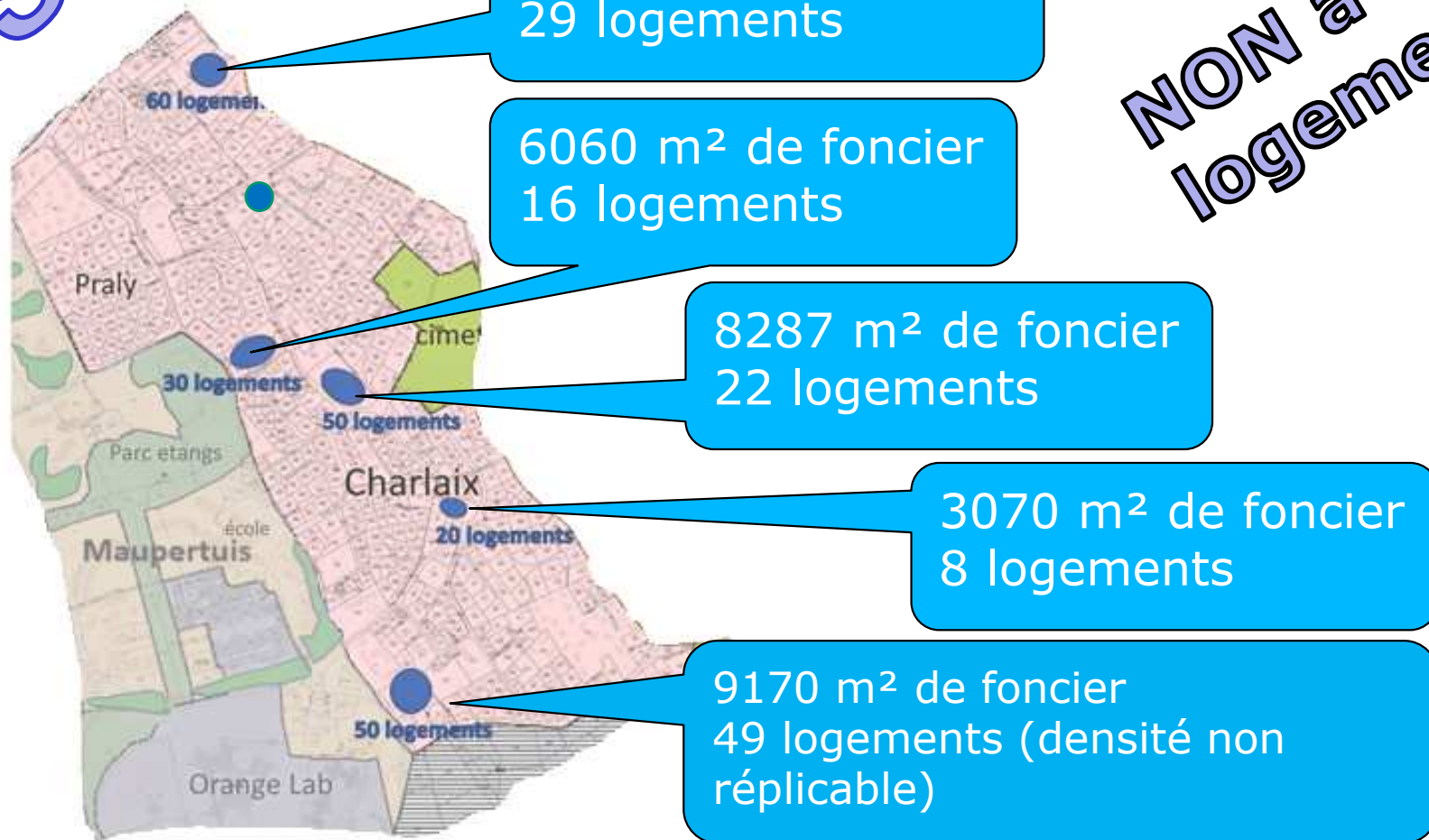
Sources : CM du 4 octobre

● 100% LLS

● 50% LLS

Une densification inacceptable et non nécessaire

3DS



NON à 210 logements

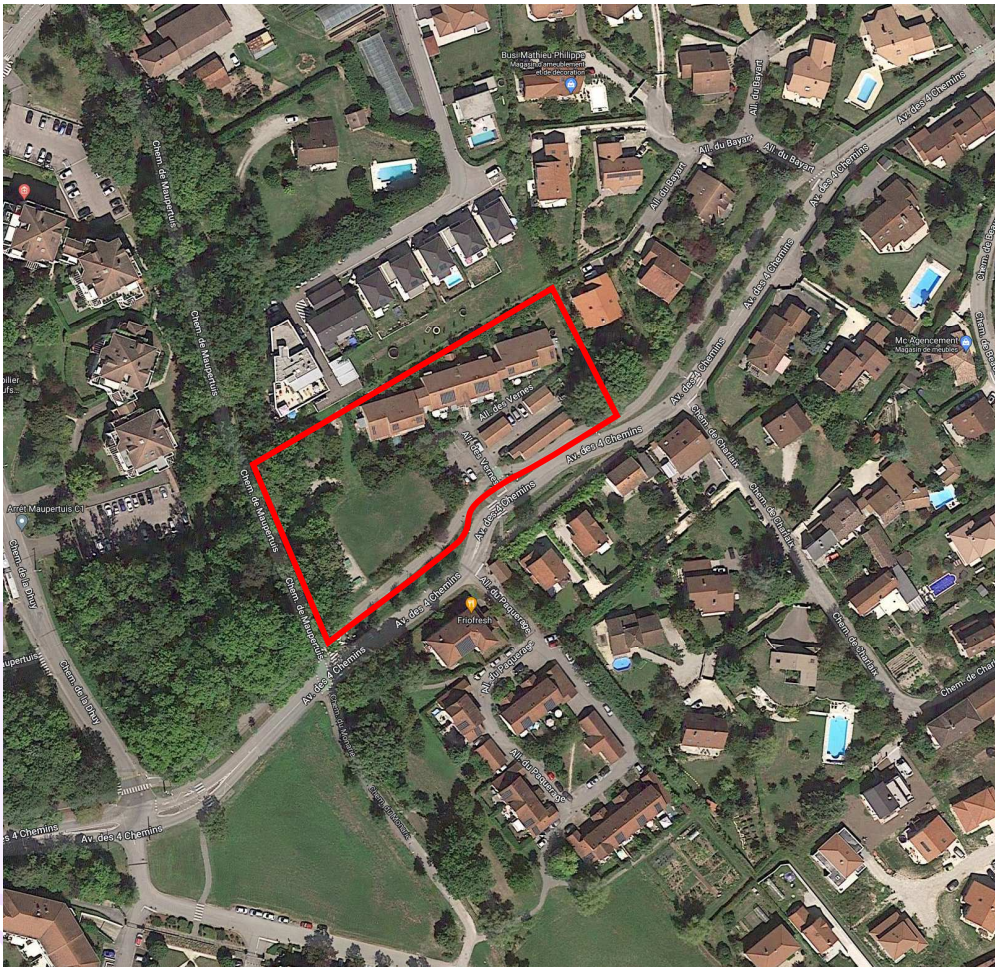
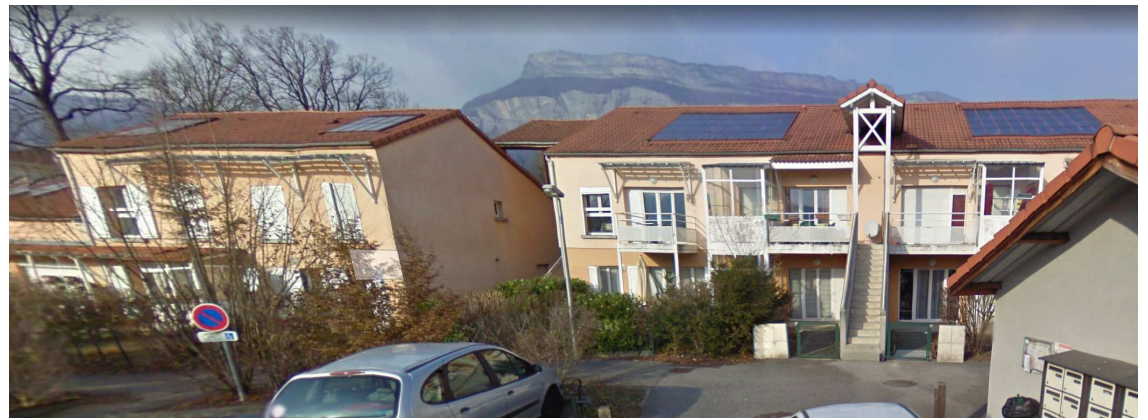
→ AOP sur le Charlaix donnant priorité à l'acceptabilité sociale et architecturale AVANT le Nombre de logements



Petits collectifs existants

Pourquoi les densités
prévues sur les ERS sont 2 à
3 x trop importantes ?

Collectif 1: All. Des Vernes



14 logements
Terrain: 7500m²
Densité: 18 logements/ha

Pleine Terre: 70%
Pleine Terre/logement : 378m²

25 stationnements: 1.8/logement

Espaces communs + aire de jeux

Collectif 2: All. Du Paquelage



24 logements
Terrain: 9500m²
Densité: 25 logements/ha

Pleine Terre: 66%
Pleine Terre/logement : 261m²

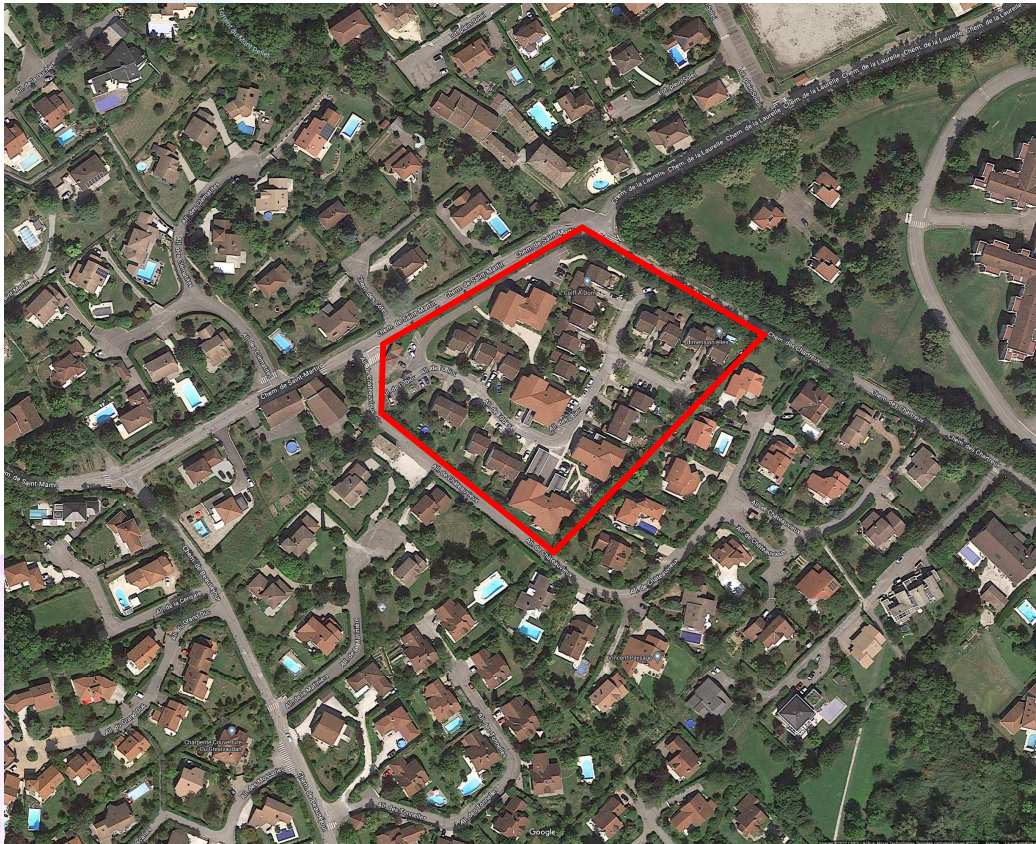
42 stationnements: 1.75/logement

Espaces communs + potager partagé

Collectif 3: All. De l'Obiou



**Non compatible
PLUi 2019**



50 logements

Terrain: 16400m²

Densité: 30 logements/ha

Pleine Terre: 46%

Pleine Terre/logement : 150m²

**Petits espaces communs par
batiment**

Collectif 4: Ch. De Beauséjour



Non compatible
PLUi 2019



11 logements
Terrain: 2050m²
Densité: 53 logements/ha

Pleine Terre: 44%
Pleine Terre/logement : 82m²

**Pas d'espace commun, pas d'aire
de jeux, Pas de mixité sociale**

Les habitants se plaignent !

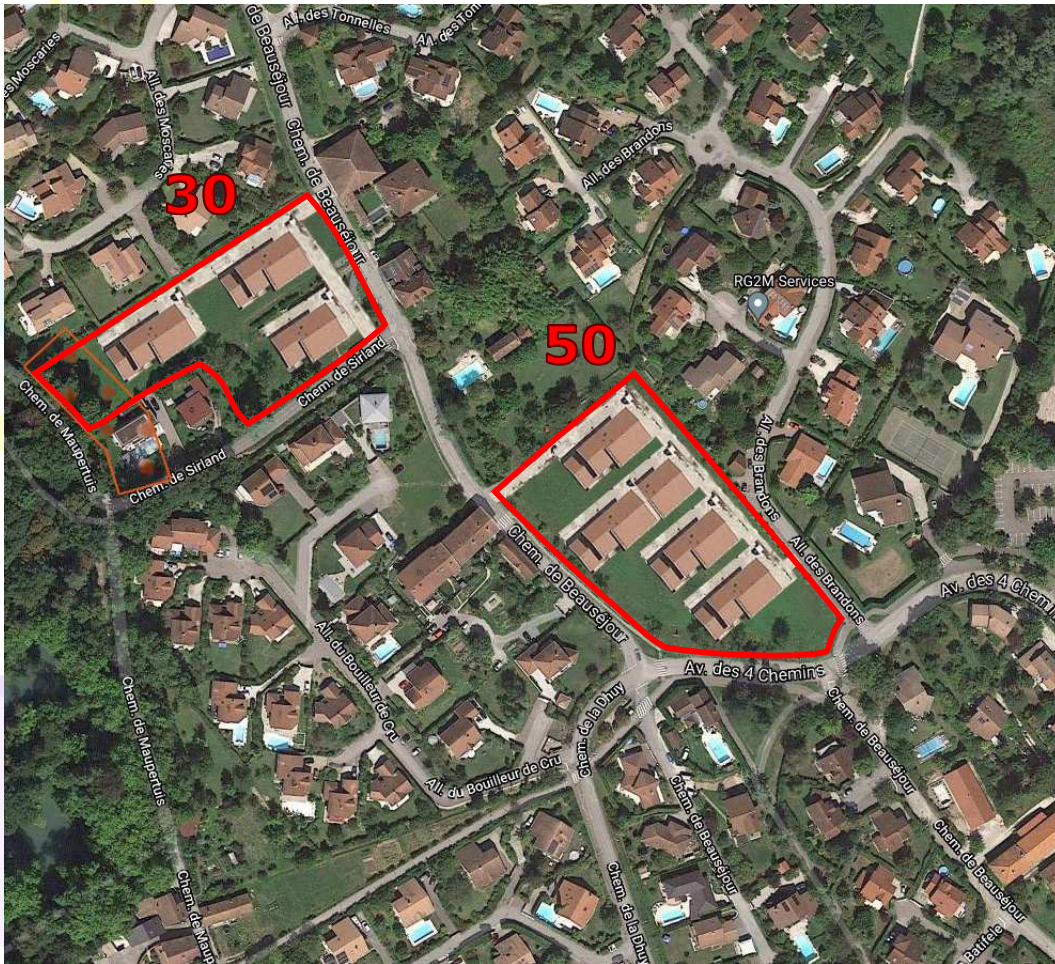


Simulation vision rev n°1

Coeur du Charlaix

Simulation Coeur Charlaix

Projection rev. 1
Respect zonage PLUI
Parkings souterrains uniquement
-> inacceptable



7.5x

80 familles (50+30)
~120 Enfants

Densité: ~56 logements/ha
→ 2.5x les collectifs existant !

Parkings: Entièrement en sous sol
→ Danger sécurité et biodiversité !

Pleine Terre/logement : 94m²
→ 1/3 de l'existant !

- Espaces communs de détente et de loisirs ? Parcs ? Lieux rencontre ?
- Mixité sociale ?
- Arbres et fraîcheur ?
- Risques climatiques - Ilots de chaleur*
- Transports en commun ? Trottoirs et mobilité douce ?

Monaries : une densification non répliquable

1. Densification de 53 logt / ha

- 25 réussite
- **65 planifiée** « comme PLM »

2. Hauteurs toiture et gouttières >UD3 car PPRI « local »

- + **combles aménageable**

3. Classement S2 (S3?) ou S4

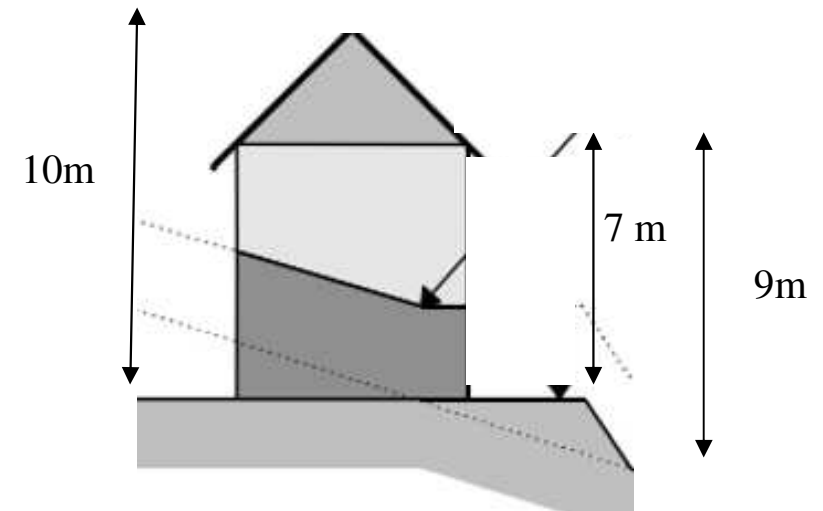
(40 parkings réalisés pour 71 en S4)

- LLS :
 - 6 places pour 18 LLS !!!! (Pas de visiteurs)
 - 24 places en S4
- Corriger classement S4 (TOUT BAS CHARLAIX)
 - Impact sur la terre pleine et donc **Moins de logements possibles**

4. Parkings en sous-sol

1. NON : Ecologique et biodiversité
 2. NON : Economique pour Logt sociaux à 100% (report budget 65% sur 35%)
- Impact la terre pleine donc **Moins de logements possibles**

	Surfaces m ²	Nb de logements	Densité Lgt/ha
Allée des Vernes	7500	14	18
Allé du Paquerage	9500	24	25
Chemin de Beauséjour	2050	11	53
Les Béalières 100% LRU	38800	850	22
Opération PLM	74000	502	68
ERS Bas Charlaix Centre	8280	50	60
ERS Bas Charlaix Sud	3070	20	65
ERS Bas Charlaix Nord	6150	30	49
ERS Fournier Rivoire	10700	60	56



également respecter les exigences de loi ALUR, du Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) et du Plan de Déplacement Urbain (PDU)

	Périmètre « Tram + gares » 500m autour des stations tramways et des principales gares (cf. loi ALUR)	Périmètre « Réseaux structurants TC et cycles » 200m autour des arrêts de TC (0min en HP - cf. SCoT) et des axes structurants cycles	Zones éloignées des réseaux structurants TC et cycles
Centre-ville élargi de Grenoble	Zone S1	Non concerné	Non concerné
Reste du métropolitain	Zone S2	Zone S3	Zone S4

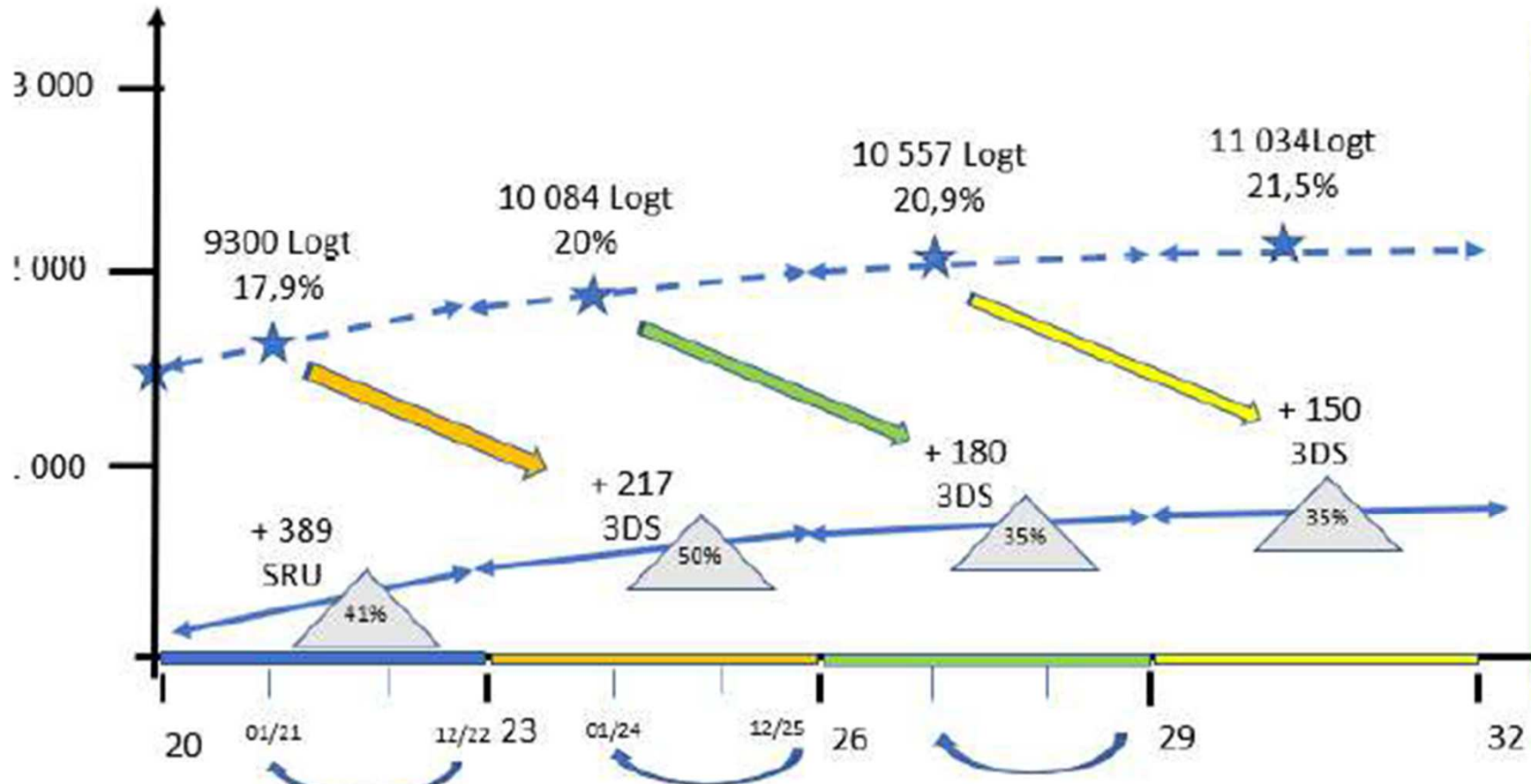
La Loi 3DS en chiffres pour Meylan

Une densification beaucoup plus lente pour permettre une approche plus posée de la mixité

- Cible 25% conservée mais sans date limite
- Plus de rattrapage en % mais 1/3 de l'écart chaque période triennale
- Une attribution des logements décentralisée et adaptée au bassin d'emploi
- **La planification de l'urbanisation devient posée**
 - Priorité à l'intégration et pas au nombre
 - **35% partout dans Meylan EST SUPPORTABLE** (hors projets déjà lancés < 2025)
 - Permet grâce à la durée d'imaginer de nouveaux scénarios (ERS ?, réhabilitation, PPRI, ...)
- **Moins d'urbanisation nécessaire au global Meylan**
 - 1000 logements en plus sur Meylan sur 2000-2018
 - 1400 logements en plus sur Meylan sur 2020-2025
 - **On peut faire une pose à +150 / an** et viser les 25% après 2040 en respectant la loi
- **Pourquoi prévoir 1400 Logements sociaux SRU** sur 2019-2030 ?
 - 850 nécessaires (465 sur 19-23 et 397 sur 23-30)
 - Déjà 1083 prévus PLUI

La Loi 3DS en chiffres pour Meylan

Une densification beaucoup plus lente pour permettre une approche plus posée de la mixité



SRU 23-25 :
 + 1 315 Logt
 + 722 SRU
 → 3+ ans
 - 60 logements sociaux / an

3DS 23-32 :
 + 1 376 Logt
 + 547 SRU
 9 ans
 - 150 Logt / an totaux

La Loi 3DS en résumé

- Priorité à l'intégration réussie
- Pendre du temps pour planifier l'avenir
- Ce qui permettra de mieux gérer les conséquences du réchauffement climatique
- La loi 3DS n'impose que 160 logements au total, dont 60 SRU, soit 1/3 de ce que demandait loi SRU (150 logements SRU par an).

L'enquête d'utilité publique

Le projet de modification sera soumis à enquête publique du 20 juin au 22 juillet 2022.

Pourquoi ?

Lorsqu'un projet est susceptible d'avoir des conséquences sur la propriété privée, la population et son environnement, tout citoyen doit pouvoir en prendre connaissance et donner son avis.

A quoi ça sert ?

L'enquête publique est une procédure de participation qui permet au public de s'informer sur le projet et de formuler des observations auprès d'un tiers indépendant : le commissaire enquêteur.

L'enquête publique intervient après les phases de concertations. Si ces dernières ont permis de construire le projet, l'enquête publique présente l'avantage de porter sur un projet abouti et donc sans ambiguïté pour le public.

L'enquête d'utilité publique

Comment ça marche ?

- **Elle est juridiquement** encadrée, par l'article L.123-1 du Code de l'environnement,
 - Elle est conduite par un **commissaire enquêteur indépendant et impartial**
 - Elle permet au public sur un délai déterminé : de prendre connaissance du projet, de formuler des observations orales ou écrites, favorables ou non au projet et de proposer des suggestions ou des contre-propositions.
- Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur rédige **un rapport** relatant le déroulement de l'enquête et analysant les observations et contre-propositions du public. **D'autre part, il formule des conclusions par lesquelles il donne son avis personnel et motivé sur le projet**, qu'il soit favorable, défavorable ou avec des réserves.

Points principaux pour l'enquête

1. **Bouleversement Majeur du quartier:**
 - 1/3 de logements supplémentaires en quelques années
2. **Exiger une densification compatible avec la mixité réussie**
 - de 30 logements / ha maxi
 - Si 100% SRU lotissement < 20
 - Projets ERS: 2-3x supérieurs aux collectifs actuels- Excessif
3. **Souhaiter une OAP GLOBALE pour le Charlaix**
 - Priorisant l'acceptabilité sociale, cadre de vie, architecture sur politique de nombre
 - UD3 non remis en cause localement (60% de TP, Hauteur, Toiture pentes, ect ..)
 - Des lotissements traversants
 - Des haies végétales et variées
 - Ne pas urbaniser TOUS les m² encore libre :
Quid des aires de jeux, des commerces de proximités, des cônes de vue, des arbres,...

Points principaux pour l'enquête

5. Intégrer la loi 3DS qui questionne :

- l'urbanisation, la nécessité d'ERS et le volume de logements dont sociaux de la rev 1
- 35% pour tout Meylan

6. Parking :

- Exiger le passage en S4 du zonage bas Charlaix.
- Pas de Parking en sous-sol.

7. La mobilité douce à intégrer sur les réserves foncières des nouveaux projets

- Chemin de Beausejour

Points principaux pour l'enquête

8. Avant d'urbaniser : Remettre le calendrier dans le bon sens

- Protéger l'existant et la biodiversité: EBC
- Créer les boisements et trames vertes + cheminements: EBC à créer
- Créer les espaces communs indispensables (lieux de rencontres, aires de jeux,
- Réserver des zones non urbanisées pour faire face à l'avenir

9. Anticiper les changements climatiques :

- Ne pas créer de nouveaux ilots de chaleur.
- Boiser, ne pas couper d'arbres et protéger les racines pour créer des ilots de fraîcheur
- Mettre à jour les plans des risques
- Effets directs (fortes chaleurs) et indirects (accidents climatiques, crues, inondations...)
- Enjeu de vie et survie pour tous dans les décennies