



Association des Habitants de Charlaix Maupertuis - AHCM

Avis de l'AHCM sur l'enquête d'utilité publique de la modification N°1 du PLUi de Meylan

20 Juin au 22 Juillet 2022

Le four à pain, Allée de Chateaufieux – 38240 MEYLAN – ahcm.meylan@orange.fr

Table des matières

 Association des Habitants de Charlaix-Maupertuis	3
L'Association des Habitants de Charlaix Maupertuis - AHCM	3
Les risques et aléas induits par la modification n°1 du PLUi	4
L'environnement législatif	7
Historique des informations concernant la modification n°1 du PLUi	9
Intégration sociale à Meylan et au Charlaix	13
Taux de SRU actuel à Meylan	13
Taux de SRU projeté par la modification numéro1 du PLUi et les programmes en cours	14
Concernant le Charlaix	16
Comparaison des densités des collectifs existants, par rapport aux futurs ERS. Unité : nombre de logements par ha de terrain	18
Contexte du quartier	21
Conclusion de l'avis de l'AHCM sur la modification numéro1 du PLUi	23



L'Association des Habitants de Charlaix Maupertuis - AHCM

L'AHCM a pour objet, dans l'article 2 de ses statuts :

- a) « La défense des intérêts de ses adhérents, ces intérêts étant entendus dans le sens le plus large du terme.
- b) D'assurer le bien-être des habitants du quartier. Elle intervient à cet effet sur tous les problèmes d'aménagement du quartier, en liaison avec les différents services municipaux. Pour ce faire, elle participera aux réunions et a connaissance des projets avant toute exécution.
- c) D'assurer un usage aussi large que possible et de participer éventuellement au fonctionnement des équipements sociaux, culturels et sportifs du quartier.
- d) De défendre les revendications liées au bon usage et à la gestion de ces mêmes équipements.
- e) De représenter la population du quartier à toutes les instances inter quartiers, municipales et autres, ainsi qu'à tous les organismes de gestion d'équipements collectifs.
- f) D'assurer l'accueil des nouveaux arrivants.
- g) De travailler en liaison avec les autres unions de quartier de Meylan sur les problèmes d'urbanisme et d'environnement.

La durée de l'association est illimitée. »

Elle assure également les liens avec les **autres associations de Meylan et la Mairie** :

1. Visites de quartier
2. Gestion des Gymnases communaux pour ses activités
3. Conseil Local de Sécurité et de Prévoyance de la Délinquance – CLSPD
4. Représentants dans la CEM (commission extra municipale) de Meylan et participation active aux groupes de travail :
 - PLUi
 - Projets Urbains (incluant une vision amont sur certains permis de construire)
 - Malacher
 - Haies et clôtures
 - Biodiversité
 - Entrée de ville

Avec plus de 250 adhérents elle montre sa forte activité d'animation et de représentativité des habitants de Charlaix et Maupertuis

Les risques et aléas induits par la modification n°1 du PLUI

L'AHCM souhaite mettre en lumière les **risques et aléas** que l'urbanisation projetée par cette modification du PLUI créerait. Il y a potentiellement **une mise en danger des habitants** actuels et futurs par la non prise en compte de ces divers risques (sociaux, environnementaux, climatiques, naturels...).

1. Risques liés à l'urbanisation massive

Créer 210 logements sur une durée courte, et sur l'ensemble des parcelles encore disponibles, représenterait un bouleversement majeur du quartier :

- **1/3 de logements supplémentaires** en quelques années.
- Tous les grands terrains encore non construits seraient urbanisés sans possibilité de **planifier pour le futur**.

Il faut remettre le calendrier dans le bon sens et **AVANT** de mener une politique du chiffre :

1. **Protéger l'existant** et la **biodiversité** :
EBC (Espaces Boisés Classés) à créer
2. **Créer les boisements**, les **trames vertes** et les cheminements
3. Créer les **espaces communs** indispensables (lieux de rencontres, aires de jeux, espace de détente, etc.)

2. Risques sociaux

Cette densification mettrait en péril la qualité de vie pour tous et pénaliserait la mixité sociale réussie, atout actuel du quartier, avec 17% de logements SRU, voisin de la moyenne meylanaise (voir pages 13 à 17).

- La **densité de logements** prévue sur les ERS est **3 fois supérieure** (~60 logements/ha de terrain) à celle des **petits collectifs existants** aujourd'hui sur le quartier (voir page 18)
 1. Ces petits collectifs existants sont un **modèle de qualité de vie** et de réussite de la mixité sociale : espaces de rencontre, **~300m² de pleine terre** et **d'espace de verdure** par logement, **moins de 25 logements/ha de terrain**, bâtiments à taille humaine.
 2. Ces logements ont été **réalisés progressivement**, dans la même échelle de temps que les constructions pavillonnaires.
- Les ERS projetés dans la modification n°1 du PLUI risqueraient de créer de l'exclusion : Le quartier ne dispose aujourd'hui d'**aucun espace collectif**, ni de **grands espaces verts** de détente, de loisirs, de fraîcheur et de rencontres.
- En l'état, **les ERS prioriseraient le nombre de logements** en remplissant totalement l'espace constructible, au détriment de la qualité et du cadre de vie, de l'acceptabilité sociale, de l'architecture...

Des collectifs de 30 et 50 logements en 100% logement social de type SRU (locatifs + bail réel et solidaire) seraient construits en plein cœur d'un quartier pavillonnaire sans assurer la qualité de vie des futurs habitants.

3. Risques environnementaux et sur la biodiversité

- **Le réchauffement climatique** menace nos vies et notre survie, par ses effets directs (fortes chaleurs) et indirects (accidents climatiques, crues, inondations...).
- **La trame verte doit primer sur l'urbanisation** : Le quartier ne dispose pas de grands espaces boisés à même d'assurer à la fois des **îlots de fraîcheur** (indispensables à la survie face aux vagues de chaleur extrêmes qui nous attendent), le maintien de la biodiversité, mais également des lieux de rencontre, de balade et de lien sociaux.
 1. Il est impératif de **recréer**, avant toute urbanisation, de **grandes trames vertes**, protégées au PLUi par des Espaces Boisés Classés (EBC), véritables espaces de fraîcheur et poumon naturel en plein cœur de notre quartier urbanisé
 2. Le besoin d'espaces boisés est d'autant plus important que le **quartier vient de perdre en son cœur une bande boisée d'un hectare, quelques 200 grands arbres dont des chênes séculaires le long du torrent de Jaillères**. – cf photo ci-dessous – Cet espace de fraîcheur était également un très riche espace de biodiversité qui est maintenant totalement perdu.



3. Il est impératif de protéger l'ensemble du riche patrimoine naturel et architectural (anciennes fermes, maisons bourgeoises, ruines servant d'habitat pour la faune sauvage...) du quartier.
- **Il faut protéger la biodiversité exceptionnelle** du quartier qui contribue au cadre et à la **qualité de vie de l'ensemble des Meylanais, mais aussi à la survie de certaines espèces** : espèces d'oiseaux remarquables (Chouette chevêche, Faucon crécelle, rossignols, Serin cini, Pics, Fauvettes, Épervier planeur...), faune sauvage (chauves-souris, rongeurs, petits mammifères, castors, renards, amphibiens...) et leurs habitats, végétation variée, grands arbres...

- **Il faut interdire les parkings en sous-sol** : Les densités de logements projetées nécessiteraient la construction de **parkings en sous-sol** : Risque majeur en termes de biodiversité et de sécurité sur des terrains « éponges », traversés par d'importants écoulements d'eau souterrains venus de la Chartreuse.
Nous souhaitons **interdire ce type de parkings** dans le quartier. Pour preuve, l'absence de ces parkings dans les plus de 600 constructions actuelles et l'interdiction jusqu'alors dans les permis de construire au regard des risques environnementaux. Les terrains du Charlaix sont argileux et/ou très humides. Construire des parkings en sous-sol aboutirait à un abaissement de la nappe phréatique et/ou à l'interruption des écoulements d'eau, avec de nombreuses conséquences désastreuses sur la végétation et la stabilité des constructions en aval. La partie basse du bas Charlaix est une zone humide classée remarquable.
- Le **plan des risques naturels** (PPRN) doit absolument être revu AVANT toute urbanisation. Le quartier est traversé par des **torrents** représentant déjà aujourd'hui un **danger majeur de crues torrentielles**. Le réchauffement climatique va inévitablement amplifier très fortement ces risques.
L'ERS central projeté par la modification numéro1 du PLUi est une « éponge » qui absorbe l'eau qui coule depuis la Chartreuse. Il protège donc au moins partiellement des inondations la partie du quartier située en dessous. Ce terrain est globalement une retenue d'eau avec ses couches d'argile, et de nombreuses résurgences.
- **Enfin, les cônes de vue exceptionnels sur les grands massifs seraient gravement menacés** par la construction d'immeubles.

4. Transports, axes routiers et cheminements

- **Mobilité douce** : Les chemins de Beauséjour et de Saint Martin sont incompatibles avec les mobilités douces : trottoirs discontinus, pas de passages protégés isolés de la route, pour cycles et piétons...
Nous demandons des réserves foncières sur les nouveaux projets envisagés par la modification numéro 1 du PLUi.
- Les constructions projetées entraînent un risque de **circulation automobile excessive** sur les chemins au cœur du quartier, sachant que les axes de sortie du quartier sont déjà saturés aux heures de pointe.
 1. Chemins, anciennement agricoles, aucunement prévus pour accueillir la circulation automobile supplémentaire qu'entraînerait cette densification.
 2. Mise en danger des usagers et nuisances sonores.
- **Transports en commun** : Aucun transport en commun au coeur du quartier. Seulement deux axes à l'extrême nord et sud du quartier sont desservis par les transports en commun (C1 et T80).
- **Stationnements** : Les densités prévues sur les terrains ne permettraient pas d'assurer le minimum de **1,5 stationnement par logement** indispensable dans cette zone semi-rurale.

Classification du zonage :

Les zones à plus de 200m d'un arrêt de bus fréquent sont classées en zone S4. Par dérogation, certaines zones sont reclassifiées en S2 qui diminue la contrainte du nombre de parkings/ logement. Si cette requalification en S2 a du sens au centre de Grenoble où il y a des parkings publics, elle n'a pas de sens à Meylan, et encore moins au Charlaix, en zone quasi rurale.

Nous demandons à maintenir la classification en S4 sur la totalité du Charlaix. Les transports en commun actuels ne sont pas compatibles avec la classification S2.

A titre d'exemple, Le lotissement des Monarie, en cours de construction, ne compte que 8 places de parkings pour les 20 logements sociaux et pas de place visiteur.

5. Points complémentaires :

- Nous exigeons que le **zonage UD3 ne soit pas remis en cause** même à l'échelle d'un lotissement (UD3= 60% de pleine terre, Hauteur maxi de 10m en toiture et 7m à l'égout, Toiture pentes privilégiées, etc...)
- Nous souhaitons une **OAP GLOBALE pour le Charlaix** pour intégrer tous les besoins des habitants (OAP=Orientations d'Aménagement et de Programmation).
- Nous exigeons que soit garantie dans les nouveaux programmes une **densification maximum de 25 logements/ha**, gage de qualité de vie par le respect d'un minimum d'espaces de verdure, l'inclusion d'espaces collectifs suffisants (lieux de rencontre et de fraîcheur, jeux d'enfants, cheminements typiques de l'urbanisme meylanais, etc.), de logements d'une surface suffisante et des distances permettant l'intimité des logements.
- Nous demandons que toutes **constructions nouvelles** soient en **accord avec l'identité architecturale du quartier** : Toitures en pente, couleur de façades, balcons pour chaque logement, bandes boisées masquant les façades...
- Nous exigeons le **maintien des cheminements** et la création de nouveaux cheminements dans les nouveaux lotissements pour maintenir la porosité des lotissements, typique de l'urbanisme meylanais.
- Nous exigeons des **haies végétales et variées** de façon réglementaire pour favoriser la biodiversité et diminuer l'impact sur le réchauffement climatique.

L'environnement législatif

La loi n°2022-217 relative à la Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification a été votée le 21 février 2022.

Elle comporte notamment des mesures sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme. Une bonne partie de ces mesures vise à lutter contre la consommation d'espaces naturels et de fraîcheur.

La loi 3DS permet de réfléchir dans la durée à d'autres solutions : **réhabilitation de l'existant, privé et tertiaire**. Affectation des logements SRU à des populations variées : **actifs de proximité, étudiants, personnes âgées en privilégiant une vision à long terme**.

La priorité devient l'anticipation à long terme et la vision 2040 de Meylan sans urgence et avec une intégration réussie de la mixité sociale.

La Loi 3DS ne fixe plus de date pour atteindre le taux de 25% de logements de type SRU : Il s'agit d'une cible à moyen terme.

- **Ce que permettrait la loi 3DS pour Meylan**

La loi 3DS priorise une urbanisation raisonnée et la réussite de la mixité sociale à l'atteinte à court terme de l'objectif de 25% de logements sociaux sur Meylan

Les programmations actuelles dans le PLUi pour Meylan pour un objectif de construction de 547 à 617 logements SRU sur Meylan entre 2023 et 2033 sont les suivantes:

- 700 logements SRU programmés entre 2023 et 2030 dans la PLUi sur Meylan
- 850 logements SRU programmés entre 2023 et 2030 dans la révision numéro 1 du PLUi
 - ➔ 320 à 450 nouveaux logements par an dont un taux moyen de 50% de logements SRU sur les nouveaux programmes

Quel que soit le taux de logements SRU sur les programmes, la loi 3DS permet de réduire fortement la densification annuelle :

- 198 nouveaux logements /an dont 25% SRU
Ou
- 155 nouveaux logements par an dont 35% SRU
Ou
- 135 nouveaux logements / an dont 50% SRU

Le respect de la loi 3DS – Loi 2022-217 votée le 21 février 2022 nécessite pour tout Meylan 150 logements par an, dont 60 SRU par an.

La planification devient posée et permet grâce à la durée d'envisager de nouveaux scénarii.

La construction des nouveaux logements pour tout Meylan avec 35% de logements sociaux permet de respecter la loi 3DS, il est inutile de faire davantage comme préconisé dans la Modification n°1 du PLUi : des ERS à 100%.

Par conséquent nous demandons de diviser par trois la projection d'urbanisation sur Meylan et de garder un taux de 35% sur les programmes neufs sans réserve foncière d'ERS.

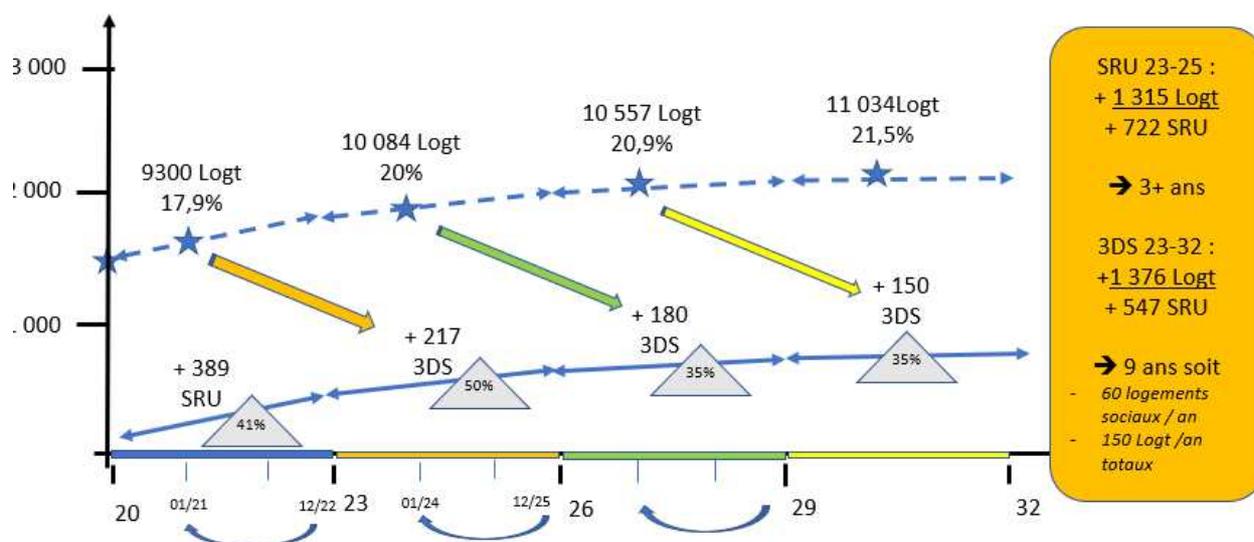
De plus, la loi 3DS donne beaucoup plus de responsabilité aux politiques locaux (Mairie, Metro) pour adapter leur stratégie foncière et sociale à leur environnement, le préfet ne pouvant plus augmenter l'urbanisation sans accord du maire.

La Mairie a le pouvoir de revenir à une urbanisation raisonnée.

La Stratégie foncière basée sur la contrainte obsolète de la loi **SRU DOIT ETRE REVUE** et ne **DOIT** pas impliquer des choix irréversibles sur la modification n°1 du PLUI.

La Loi 3DS en chiffres pour Meylan :

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



Pour rappel : Les indicateurs travaillés en septembre 2021 par le groupe de travail CEM mettaient en évidence que le taux actuel de logements SRU du Charlaix est de 17% (équivalent au taux moyen actuel pour Meylan).

Il deviendrait 31% soit un des plus hauts de Meylan après réalisation des ERS (cf page 17)

Historique des informations concernant la modification n°1 du PLUI

1. Absence de concertation

- Initialisation par la mairie de Meylan janvier à aout 2021

Durant ces presque 6 mois, aucune information n'est faite par la Mairie. Les propriétaires des terrains concernés par les ERS ne sont pas rencontrés non plus.

Contrairement à ce qui avait été annoncé par le maire lors d'une interview dans le journal municipal n°140 oct/nov 2020 :

« Vous parlez de méthode de travail, pouvez-vous nous en dire davantage ? »

Nous voulons être exemplaires d'un point de vue démocratique. Nous allons pour certains projets mettre en place des outils de démocratie participative, que nous expérimenterons et que nous étendrons à d'autres projets en fonction des résultats.

[.....].

A Meylan, nous avons la chance d'avoir un passé de démocratie participative, nous devons construire avec. Ce ne sera pas toujours facile, car à partir de l'expertise d'usage des habitants et de l'expertise technique des spécialistes, il faudra faire émerger l'intérêt général et un projet de qualité. La démocratie, c'est ce compromis.

C'est un beau challenge. Mais au sein de notre équipe, chacun est complémentaire de l'autre et je m'attacherai à jouer mon rôle pour garantir la cohérence du collectif et orchestrer tous ces talents. »

- Information CEM – Groupe de Travail PLUI : 3 sept 2021
- Demande d'Avis à la CEM –14 sept 2021 - Extrait des conclusions de la CEM présentées au conseil municipal du 4 octobre 2022.

« La CEM regrette de n'avoir pu rendre un avis plus complet : 9 jours c'est un peu court d'autant plus que manquent des documents synthétiques d'analyse du PLUI et des données chiffrées qualifiant les différents quartiers de la commune.

La CEM comprend les enjeux globaux de cette modification.

Cependant elle émet des réserves sur :

- *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. »*

- Vote au conseil municipal de Meylan le 4 octobre 2021

Point 25 : Avis sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Approuvé - Rapporteur : Antoine JAMMES

Malgré l'avis de la CEM, la mairie ne change pas ses objectifs de logements SRU. Elle reste sur sa position de ne rien changer sur la modification n°1 de 2022 construite en 2021 avec les objectifs de la loi SRU fixant un taux de SRU de 25% pour une date butée de 2025.

2 Mai 2022, signature d'un contrat de mixité sociale avec la préfecture. Extrait du communiqué de presse :

« Le contexte d'élaboration des Contrats de Mixité Sociale :

La période triennale 2020-2022 ayant débuté dans une conjoncture sanitaire délicate, l'objectif pour les communes qui ont choisi de se lancer dans l'élaboration d'un Contrat de Mixité Sociale, était de proposer une programmation de production de logements sociaux afin d'atteindre les objectifs de production réglementaires et de pouvoir réaliser un premier bilan de l'exercice du contrat courant 2023.

*Pour la période suivante 2023-2025, les communes engagent une réflexion sur leur future production de logements sociaux. La Loi 3DS promulguée en février 2022 a modifié certaines dispositions de la Loi SRU. En conséquence, ces contrats seront **révisés et adaptés courant 2023 afin de permettre aux communes de préciser leur programmation en fonction des nouveaux objectifs fixés par la Loi 3DS.** »*

- Durant la phase d'élaboration de la modification numéro1 du PLUi, il est à noter l'absence de

concertation avec les intéressés (habitants du Charlaix, propriétaires fonciers). Jusqu'à la présentation à la CEM, le 3 septembre 2021, aucune information n'a été donnée par la Mairie. A l'issue du conseil municipal du 4 octobre 2021 et du vote de la modification n° 1 du PLUi, **seule l'AHCM a informé les habitants en particulier lors de son Assemblée Générale de novembre 2021, et de la réunion publique qu'elle a organisé le 16 décembre 2021. C'est sur notre insistance lors de notre Assemblée Générale que M. Jammes, adjoint délégué à l'urbanisme, a accepté de présenter le projet aux habitants. Cette présentation s'est faite lors de la réunion publique que nous avons organisée le 16 décembre 2021.**

Enfin, nous avons informé les habitants du début de l'enquête publique lors d'une réunion, le 13 juin 2022.

Pourtant déjà lors de la mise en place du PLUi, les commissaires enquêteurs avaient fait les remarques suivantes, extraites du rapport de la commission d'enquête publique volume 2

Absence de concertation

La Commission d'enquête considère que le PLUi à Meylan n'a pas fait, pour l'instant, l'objet d'une analyse suffisamment fine. En témoignent les grandes zones juxtaposées qui sont certes justifiées dans le livret communal mais qui ne permettent pas de traduire les objectifs de diversification des formes urbaines et d'une densification douce et modérée de qualité. La Commission d'enquête estime que le PLUi s'attache trop à une application de la loi SRU, à répondre à des impératifs de production de logements, et que cette réponse est trop simpliste, ce qui a conduit à ces grandes zones, dont le grand triangle UC1a. La Commission d'enquête ne remet pas en cause la densification, le PLUi doit la prévoir pour limiter à l'inverse une extension sur les espaces agricoles et naturels et pour permettre à la commune de combler son manque de logements sociaux. 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.

La Commission d'enquête note les avancées déjà proposées par la Métropole

2. Publicité insuffisante sur l'enquête publique portant sur la modification numéro1 du PLUi

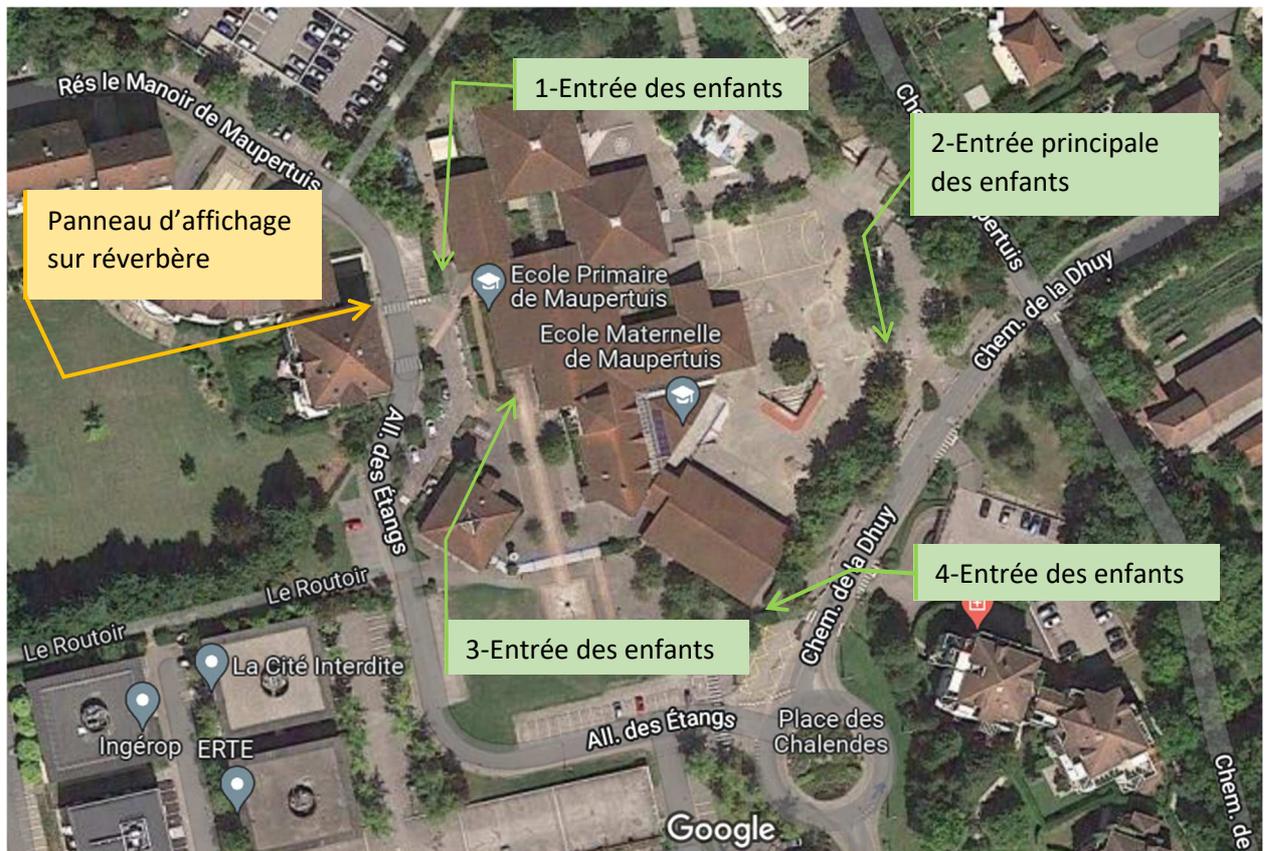
- Enquête publique initiale, Janvier/Février 2022, annulée
- Enquête publique en cours Juin/Juillet 2022

Depuis le 20 juin 2022, la nouvelle enquête publique est lancée. Pour Meylan les points d'affichage sont : Mairie ; Bibliothèque des Aiguinards ; Ecole élémentaire du Haut-Meylan ; Groupe scolaire Maupertuis ; RIE OChêne Inovallée.

Pour le quartier du Charlaix, c'est le groupe scolaire Maupertuis qui est référencé. Après visite sur place, nous avons été très surpris de l'emplacement retenu pour l'affichage.

Constat : le seul panneau présent se trouve sur un réverbère. Il peut être vu uniquement par des parents qui poseraient leurs enfants à l'entrée 1, où se trouve la crèche et la maternelle, et qui utiliseraient un véhicule. Il est à l'entrée des parkings de la résidence du Manoir.

Le panneau d'information de l'enquête publique est à l'endroit le plus éloigné du flux principal, et contrairement à ce qui est annoncé, n'est pas dans le périmètre de l'école, mais sur le trottoir d'une résidence (résidence le Manoir de Maupertuis).



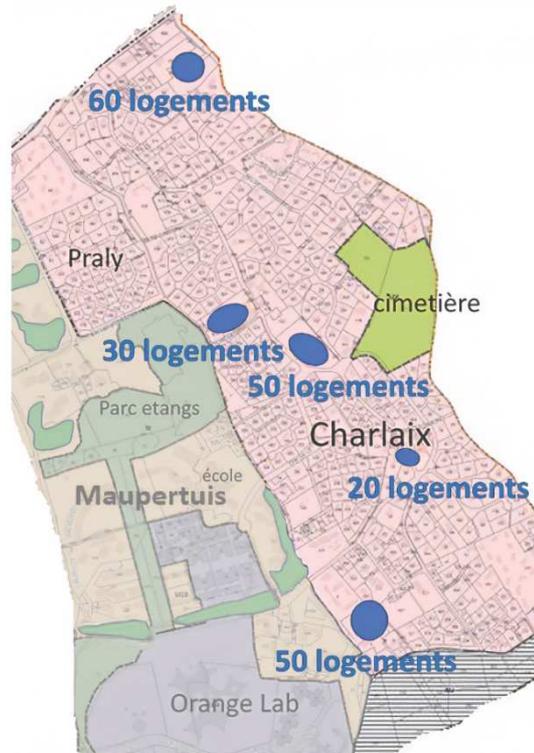
Intégration sociale à Meylan et au Charlaix

Les grandes lignes de la modification 1 du PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) sont les suivantes :

Création de 5 Zones ERS (Emplacement Réservé mixité Sociale)

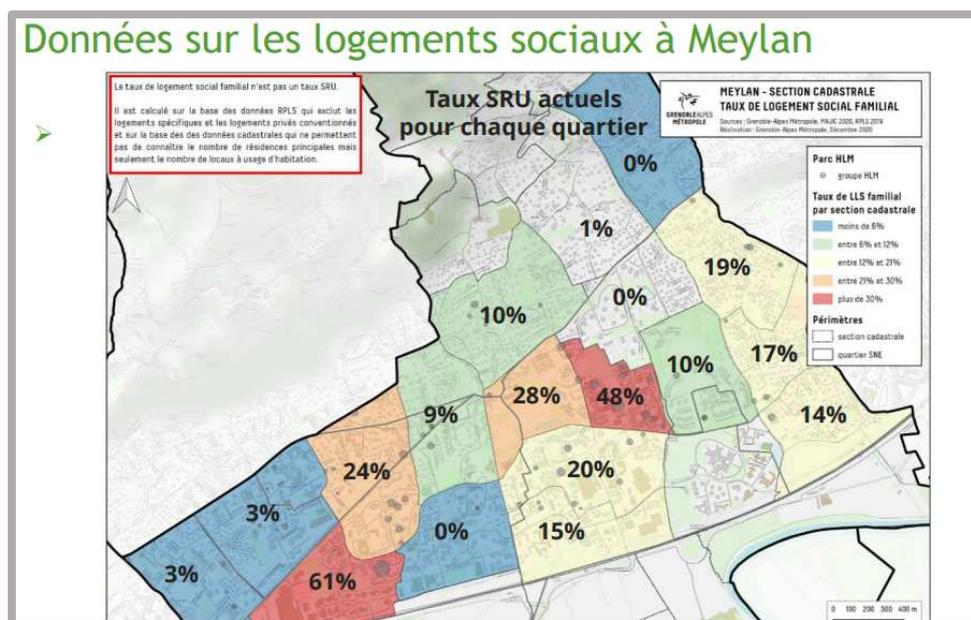
But : Rattraper le déficit SRU de la ville,

- 210 logements en immeubles R+1/R+2.
- Dont 150 logements SRU.
- Bouleversement majeur du quartier, +33% de logements supplémentaires.
- Tous les grands terrains restants sont urbanisés.
- Densité 2-3 x les collectifs existants.
- ~60-65 logements / hectare de terrain.
- Equivalent à PLM (68 logements/ha)



Taux de SRU actuel à Meylan

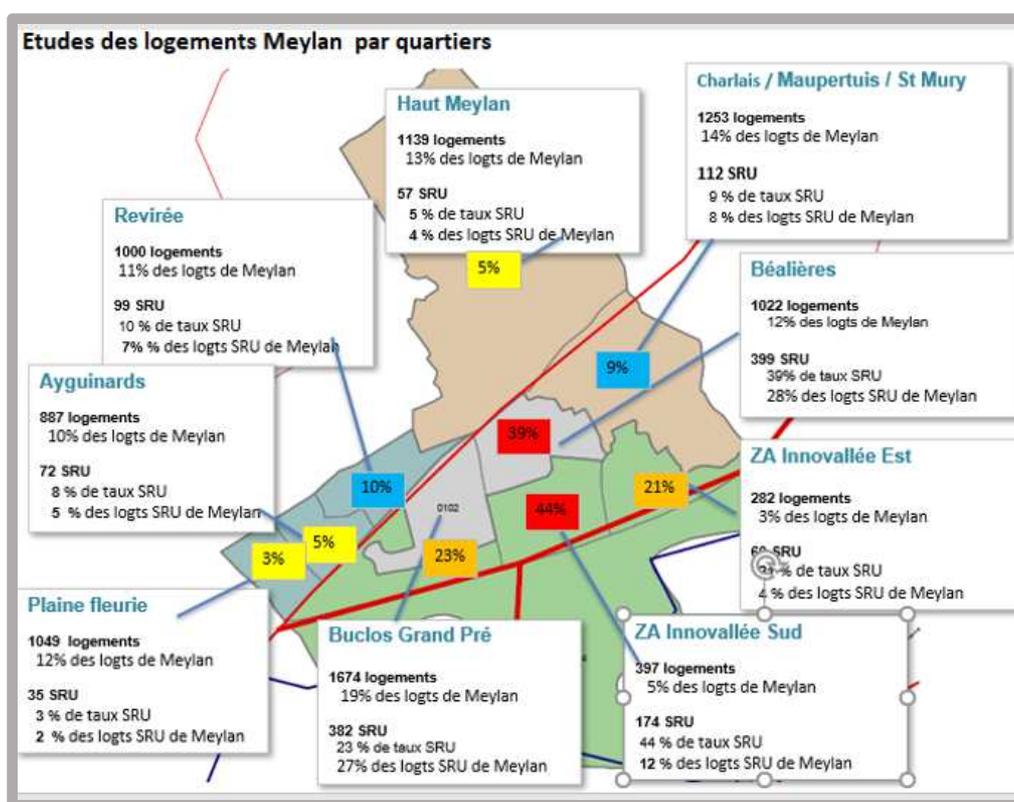
Le taux de SRU est de 16,7% à Meylan au 1^{er} janvier 2020. L'urbanisation de l'ordre de 400 logements sur la période triennale 2020-22 vise un taux de 19,1% en 2023.



Il est à noter **que le quartier du Charlaix avec 17% est à la moyenne, voire au-dessus, du taux de mixité de Meylan.**

« **L'image** » d'un quartier qui ne contribuerait pas à la mixité sociale est fautive et induite par les indicateurs disponibles au début du processus de la modification numéro1 du PLUI présentés le 3 septembre au groupe de travail PLUI CEM.

Le quartier Charlaix était intégré dans un découpage Insee seul disponible, « Charlaix, Maupertuis, Saint Mury » à 9%, comportant des erreurs par l'affectation de LLS de Maupertuis sur Innovallée Est, et la baisse significative par la résidence privée de Saint Mury à 0%. Résidence « hors les murs » du quartier car uniquement accessible par la route départementale, à l'inverse des deux autres.



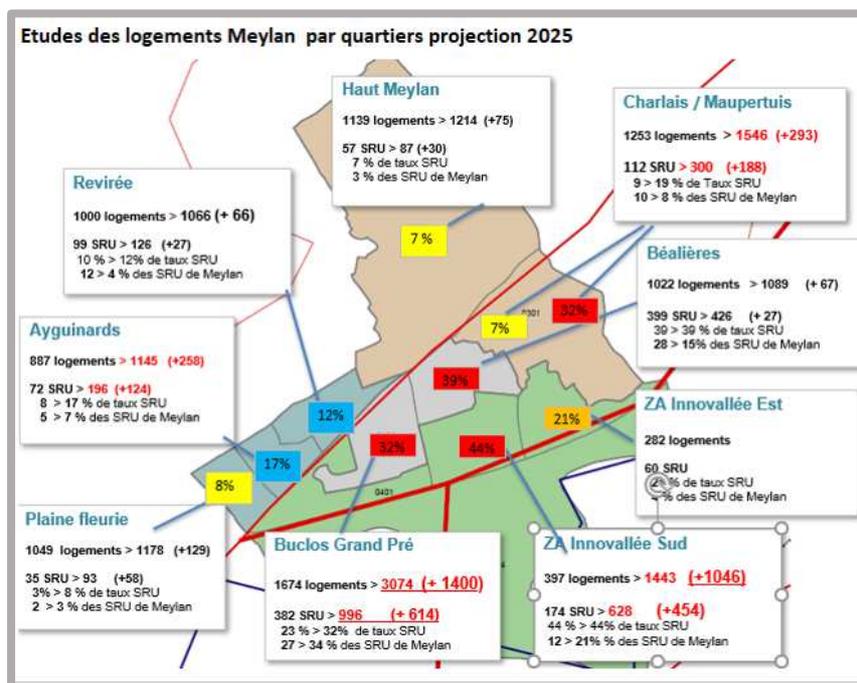
Taux de SRU projeté par la modification numéro1 du PLUI et les programmes en cours

Les objectifs de la période triennale suivante, même s'ils comportent une certaine incertitude sur la vitesse de déploiement des programmes (en particulier fac pharmacie), **visent une urbanisation de plus de 1300 logements** en 3 ans (soit plus de 400/an) dont près de 700 SRU. **Cette croissance est irréaliste et injustifiée :**

- Le taux de croissance de la population de la Metro est estimé à +0,5% dans le SCOTT/PLH actuel, qui demande à Meylan une construction maximum de 130

logements par an (dont 82 LLS) → Trois fois moins que la planification projetée par la modification numéro1 du PLUi

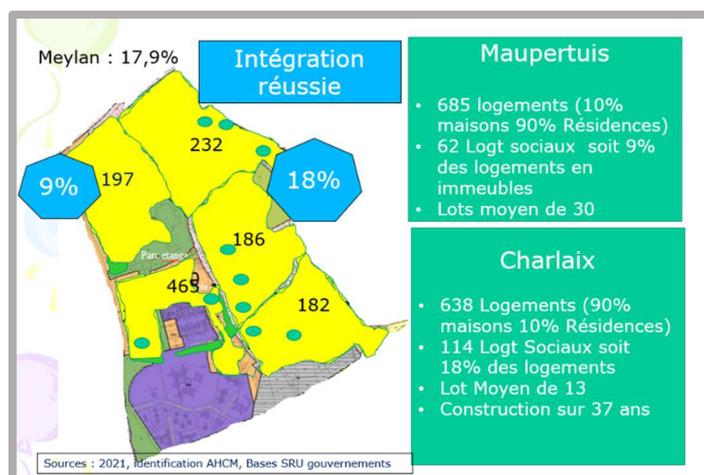
- Le taux de croissance réel de la Metro Grenobloise, observé et réajusté aujourd'hui, est plutôt de 0,1%. Ce qui diminue encore ces chiffres.
- **Le respect de la loi 3DS – Loi 2022-217 votée le 21 février 2022 nécessiterait pour tout Meylan 150 logements par an, dont 60 SRU par an.** La loi 3DS imposant une modification du PLH en accord avec les nouveaux objectifs.
- L'urbanisation des 20 dernières années de Meylan, passe de 8000 logements en 2000 à 9000 en 2018 (source Insee arrondies), soit **une croissance réalisée inférieure en 20 ans à celle planifiée sur 3 ans**
- Les indicateurs travaillés en septembre 2021 par le groupe de travail CEM mettaient en évidence que le taux actuel du Charlaix de 17% se retrouverait à 31% soit un des plus hauts de Meylan après réalisation des ERS.



Concernant le Charlaix

Charlaix taux actuel SRU : 17,2% = 110/638

Rue / résidence	Logements Sociaux
Lotissement 3 massifs	11
Allée du Paquering	24
Allée des Vernes	14
Allée de Chateauioux	6
Allée de l'Obiou	36
Chemin des chartreux	5
Esprit Village	11
Allée du bouilleur de cru	3
Total	110

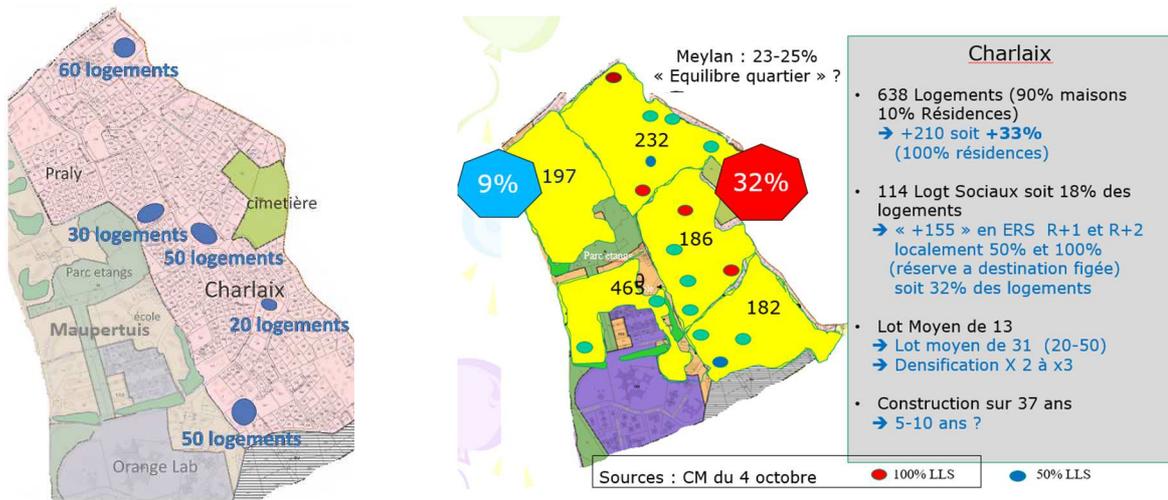


Nous constatons **que l'actuelle mixité est une réussite dans le quartier du Charlaix,**

Tout en étant au même niveau que celle de Meylan, c'est un quartier pavillonnaire avec très peu de locatif et beaucoup d'accession à la propriété.

Charlaix taux futur SRU : 31,2% = (110+155) / (638+210)

	Tot	Lgt SRU	
ERS_5_MEY	30	30	Programme comportant au moins 30 logements et 2100 m ² de surface de plancher : comportant au moins 50% en PLUS-PLAI dont au moins 40% de logements PLAI et comportant au moins 50% en accession sociale via le BRS, 6249m ²
ERS_6_MEY	50	50	Programme comportant au moins 50 logements et 3500 m ² de surface de plancher, dédiés en 100% à l'accession sociale via le BRS, 8307m ²
ERS_7_MEY	20	20	Programme comportant au moins 20 logements et 1400 m ² de surface de plancher 100% dédiés en PLUS-PLAI comportant au moins 40% de logements PLAI, 3075m ²
ERS_8_MEY	50	25	Programme comportant au moins 50 logements et 3500 m ² de surface de plancher comportant au moins 50% PLUS-PLAI dont au moins 40% de logements PLAI, 9169m ²
ERS_9_MEY	60	30	Programme d'au moins 60 logements et 4200 m ² de surface de plancher, comportant au moins 35% de PLUS-PLAI dont 50% de PLAI minimum, et comportant au moins 15% de logements en PLS spécifiques et/ou en accession sociale via le BRS, 10616 m ²
	210	155	



Les objectifs de densification des ERS projetés dans la modification numéro1 du PLUi, qui nous le rappelons seraient des MINIMUMS à construire et non des possibilités permises pour toute autre parcelle UD3 du PLUi, ne permettent pas cette intégration.

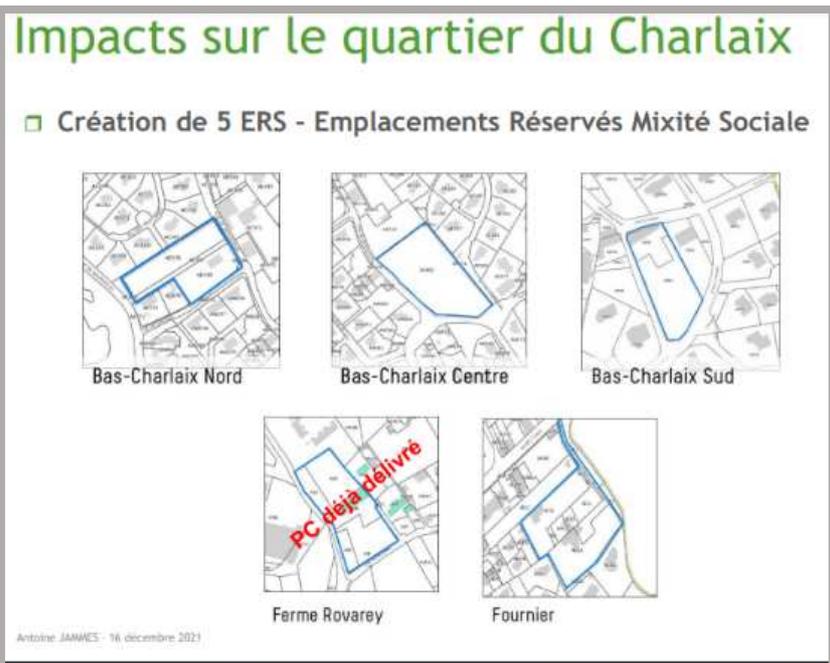
- **Une densification locale à 100% de 50 logements sur une seule parcelle est un grave risque d'échec d'intégration sociale.**
- **Une intégration sociale réussie viserait 35% de logements SRU et ne justifierait pas d'ERS**
- **L'urbanisation des parcelles nécessitera la réalisation de pistes cyclables et trottoirs piétons à prendre sur le foncier ce qui réduira de fait la capacité de densification.**

Nous pensons que les principaux critères de réussite d'intégration sociale sont :

- Des logements intégrés à des lotissements de petite taille (De 5 à 25 logements)
- Un nombre de BRS prépondérants sur les logements locatifs
- Des bâtiments avec une architecture comparable à l'habitat actuel R+1 ou R+1+C
- Des parkings pour les personnes habitants ces logements SRU
- Une densification raisonnée (le seul exemple du bâtiment en R+2 actuel (2020) est d'ailleurs le moins bien intégré)
- Des taux de terre pleine proche de 60%
- Mais surtout des taux de m² de foncier non terre pleine (route accès, piétons, parkings,etc...) de l'ordre de 150m² par logement permettant une vie sociale et la construction de parkings adaptés au quartier.

CONCLUSION :

Le taux d'urbanisation et la densification sociale envisagés sur la modification n°1 de PLUi est INCOMPATIBLE avec une mixité réussie dans le quartier du Charlaix.



Comparaison des densités des collectifs existants, par rapport aux futurs ERS. Unité : nombre de logements par ha de terrain.

Les opérations réalisées, dites bien intégrées, sont en gras.

	Surfaces m ²	Nb de logements	Densité Lgt/ha
C1 - Allée des Vernes	7500	14	18
C2 - Allé du Paquorage	9500	24	25
C3 - Allée de l'Obiou	16400	50	30
C4 - Chemin de Beauséjour	2050	11	53
Les Béalières 100% LRU	38800	850	22
Opération PLM	74000	502	68
ERS_6 Bas Charlaix Centre	8290	50	60
ERS_7 Bas Charlaix Sud	3070	20	65
ERS_5 Bas Charlaix Nord	6060	30	50
ERS_9 Fournier Rivoire	10880	60	55
ERS_8 Ferme Revarey	9170	50	53

On constate que les futures densités des ERS sont entre 2 et 3 fois plus importantes que les dernières réalisations.

On se situe dans la même densité que l'opération PLM, dite « à ne plus reproduire ».

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 modification n°1 du PLUi sur ERS_5 et ERS_6

Simulation Coeur Charlaix

Projection rev. 1

Implantation immeuble bas-Beauséjour →

Respect zonage PLUi

Parkings souterrains uniquement

→ inacceptable

7.3x



80 logements (50+30)

Densité: ~60 logements/ha

→ **~3x les petits collectifs existant !**

Parkings: Entièrement en sous sol

→ **Danger sécurité et biodiversité !**

Pleine Terre/logement : ~83m²

→ **1/4 - 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 ?

Contexte du quartier

Le quartier Charlaix Maupertuis est situé à l'Est de Meylan.

Résidentiel, il a été principalement urbanisé entre les années 1985 et 2000 et comporte de l'ordre de 1300 logements approximativement répartis 50/50 entre les deux quartiers Maupertuis et Charlaix

Maupertuis à l'Ouest, est issu de l'urbanisation en une seule fois d'une grande propriété privée, avec aujourd'hui de l'ordre de 700 logements, **principalement des immeubles** pour 600 logements dans sa partie Sud et Nord Ouest et une centaine de pavillons dans sa partie Nord Est.

La partie extrême Sud du quartier est une zone tertiaire intégrée dans Innovallée et héberge également un groupe scolaire maternelle/primaire et crèche.

Le quartier est assez bien déservi en pistes cyclables indépendantes de la voirie dont une « Chrono Velo » qui donne l'accès à Grenoble.

Enfin la partie basse est déservie par les transports en commun, C1.

Charlaix à l'Est, est issu d'une urbanisation **de parcelles indépendantes et privées (champs et vergers)** urbanisée au gré des ventes en petits lotissements de 10 à 50 pavillons. L'architecture comporte une grande homogénéité d'intégration dans le paysage avec des **pavillons majoritairement en R+1 ou R+1+C en toiture à pans sur des terrains de 700 à 1500m² très arborés.**



Le cheminement piétons / vélos entre lotissements est libre et permet une porosité forte de circulation douce sur des petits chemins.

Il existe une piste cyclable sur la partie sud du quartier reliée à Maupertuis, et à la Chronovélo. **Les voiries initialement prévues étroites et sinueuses pour limiter les excès de vitesse ne sont pas compatibles avec la densification localisée qu'impliquerait l'implantations de 210 logements. En particulier sur l'axe principal Nord/Sud du Chemin de Beausejour ne comporte pas de pistes cyclables. Les trottoirs sont partiels, le croisement de voitures est limité.**



Vue de la rue qui desservirait 80 logements dans le cadre de deux ERS projetés dans la modification numéro1 du PLUi : 30 logements + 50 logements

Les seules grandes parcelles non encore urbanisées, qui offrent des zones vertes de respiration, sont celles ciblées par **les ERS où la modification n°1 du PLUi envisage une densification importante sans articulation avec les lotissements ou les logements SRU actuels.**

Conclusion de l'avis de l'AHCM sur la modification numéro1 du PLUi :

En conclusion, pour toutes les raisons évoquées ci- dessus et largement détaillées,

Nous estimons que :

L'urbanisation projetée par la modification numéro1 du PLUi sur le quartier du Charlaix par la création de 5 Emplacements Réservés Mixité Sociale est injustifiée au regard du contexte législatif – écologique et social.

Nous demandons :

Pour Meylan :

- Un maximum de construction de 150 logements par an, dont 60 de type SRU par an, ce qui permet d'atteindre les objectifs réglementaires globaux **en revisitant les contraintes au regard de la loi 2022-217 votée le 21 février 2022 et publiée au Journal Officiel le 22 février 2022, dite Loi 3DS.**
- **Des réserves foncières sur tous les nouveaux projets collectifs qui pourraient être envisagés à Meylan de façon à favoriser les mobilités douces et conserver la porosité inter quartiers, typique de l'urbanisme meylanais.**
- **Un maximum de 20 logements par lotissement dans l'hypothèse de logements 100% SRU.**
- **Des haies végétales et variées** pour favoriser la biodiversité

Pour le quartier du Charlaix :

- **La protection de la biodiversité exceptionnelle** du quartier du Charlaix qui sert la ville, la Métro mais plus généralement l'écologie globale et constitue des espaces de fraîcheur que le monde entier tente de recréer dans les espaces urbains et péri urbains.
- **La préservation de grands terrains non urbanisés** pour permettre de planifier et de faire face à l'avenir.
- **L'interdiction des parkings en sous-sol sur le quartier du Charlaix** au regard des écoulements souterrains et sub-souterrains descendant de la Chartreuse.
- **La classification en zone S4** au regard des transports en commun existants et des petits chemins du quartier.
- **La révision du PPRN au regard du réchauffement climatique/ réseaux d'eaux souterrains et sub-souterrains qui descendent de la Chartreuse**
- Le maintien de **la zone d'urbanisme UD3** et de ses caractéristiques dans le quartier du Charlaix
- En cas de constructions d'ensembles collectifs : **la construction de petits collectifs de 25 logements maximum/ ha, avec un espace de pleine terre d'environ 300m2/logement et des emprises réservées pour des espaces de rencontres – jeux pour enfants – cheminements typiques de l'urbanisation meylanaise ; etc. à hauteur de 150m2 par logement**
- Une **OAP globale pour le Charlaix**

Enfin, nous souhaitons rappeler que le Charlaix est actuellement à 17% de logements SRU, dans la moyenne de la ville de Meylan, bien au-delà de l'image d'un quartier qui ne contribuerait pas à la mixité sociale. Ce taux passerait à 31% de logements SRU + suppression de tous les grands espaces verts privés disponibles et disparition d'une biodiversité exceptionnelle si la modification numéro 1 du PLUi venait à s'appliquer.