



Association des Habitants de Charlaix-Maupertuis

Le 05 Février 2024

Monsieur le Président de la commission d'enquête du PLUi
Grenoble-Alpes-Métropole
1, place André Malraux
38031 Grenoble Cedex

***Avis de l'AHCM sur l'enquête publique de la
modification n°2 du PLUi (Meylan)***

Enquête du 8 janvier au 9 février 2024

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

Table des matières

| | |
|---|-----------|
| L'Association des Habitants de Charlaix-Maupertuis - AHCM | 3 |
| Synthèse de l'avis de l'AHCM sur la modification numéro 2 du PLUi :..... | 4 |
| Analyse détaillée de la modification n°2 du PLUi (Le CHARLAIX) | 6 |
| Les oublis majeurs de la modification n°2 du PLUi..... | 15 |
| Analyse du document décrivant l'OAP (107) CHARLAIX | 19 |
| Rappel, avis de l'AHCM sur la modification numéro 1 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

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

Synthèse de l'avis de l'AHCM sur la modification numéro 2 du PLUi :

Synthèse des points que nous avons relevés dans les documents fournis par la Métropole, et plus précisément sur les éléments concernant notre quartier.

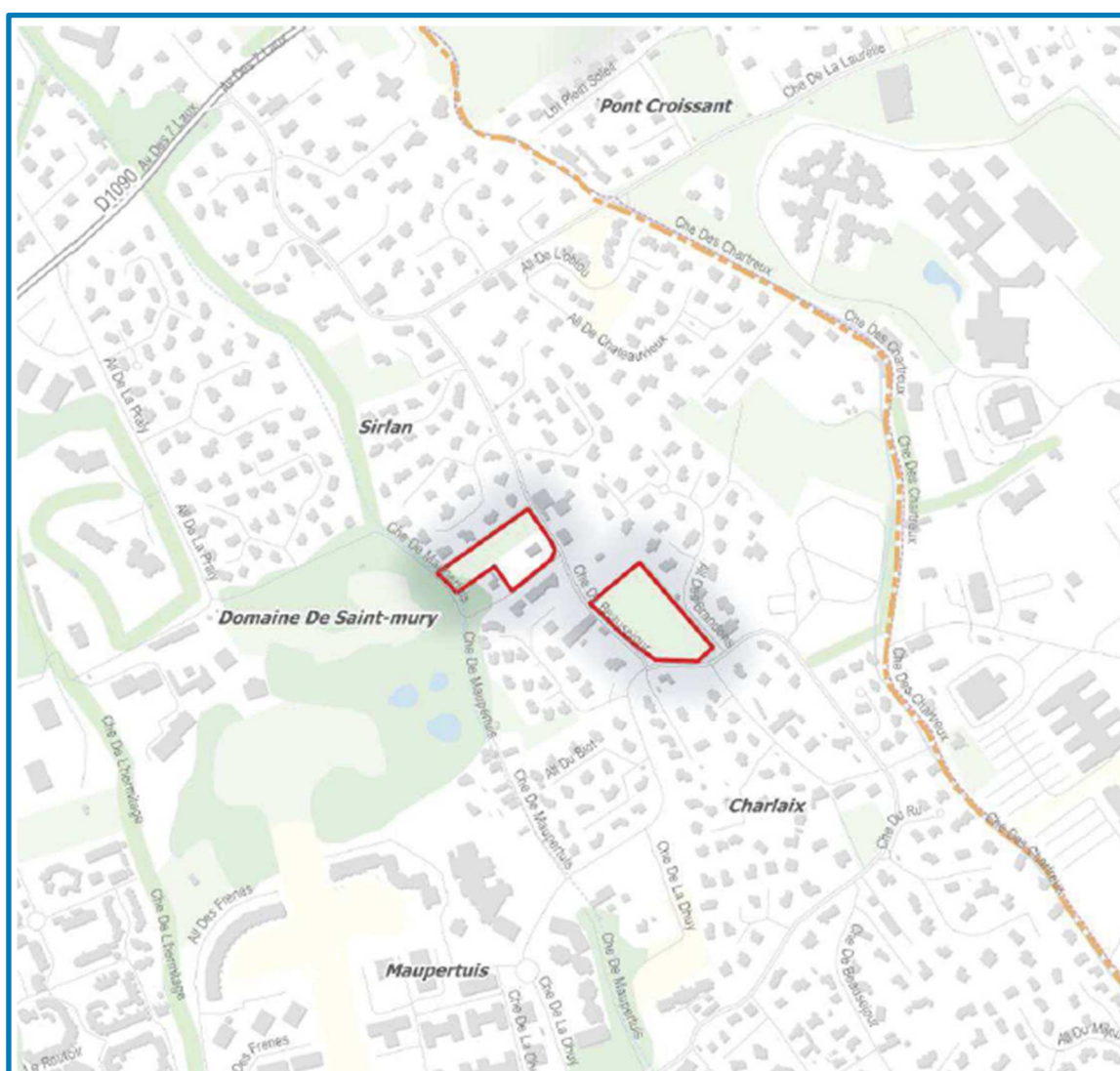
Au niveau de la commune :

Nous regrettons que l'administration n'ait pas profité de cette modification pour introduire des règles au niveau de Meylan afin de limiter la densification, verticalisation et bétonisation généralement constatées dans notre commune et qui remettent en cause la notion de ville parc chère aux Meylanais. Ceci sans tenir compte des nouvelles données démographiques sur la métropole, revues à la baisse, ni de l'impact des îlots de chaleur, ni enfin de la loi 3DS « *Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification* » de février 2022 qui favorise l'intégration sociale à la politique du nombre (allègement de la loi SRU « *Solidarité et Renouvellement Urbain* »).

Au niveau du quartier :

- Nous restons très attachés au classement (inchangé) du Charlaix en **zone UD3**, « *zone pavillonnaire en évolution modérée* », dont les principales caractéristiques sont des hauteurs limitées (typiquement R+1+Combles au maximum) et un fort coefficient de pleine terre de 60%.
- Nous continuons à réclamer le reclassement d'une plus grande partie du bas Charlaix pour le stationnement en **zonage S4** « *cœur métropolitain éloigné - plus de 200m – des transports en commun à forte fréquence* » car le **zonage S2** actuel « *cœur métropolitain à moins de 500m d'une station de transports en commun en site propre* » est incorrect.
- Nous prenons acte de la formalisation d'une **OAP sectorielle** pour le Charlaix (qui concerne uniquement les ERS-5 et ERS-6) et qui reprend une partie de nos recommandations précédentes pour une meilleure intégration environnementale et architecturale.
- Nous regrettons néanmoins que ces recommandations ne soient reprises que sous la forme d'orientations, alors que nous demandions que certaines soient intégrées au règlement (plus protecteur). Nous regrettons également **l'absence d'une vraie OAP globale** pour tout le Charlaix (au-delà des deux ERS) afin de mieux anticiper l'urbanisation du secteur dans sa globalité (par exemple, intégrant l'encadrement des divisions parcellaires).
- Nous notons des inexactitudes et incohérences dans la définition des sites 1 et 2, le périmètre de l'OAP, les calculs des surfaces, les parcelles cadastrales incluses et d'autres exclues ...
- Nous constatons que le nombre (194) de nouveaux logements imposés par les nouvelles constructions (4 ERS et lotissement Monarié) du quartier Charlaix est **incompatible** avec les capacités constructibles des terrains visés (en tenant compte des surfaces réelles, règlements et OAP). Il est également toujours imposé 135 logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété soit une augmentation de +123% de ceux-ci dans le quartier et l'atteinte d'un taux de 30% (17,2% aujourd'hui). Ces augmentations accélérées et inutiles au regard de la démographie locale, du nombre de logements **rendent impossible une intégration réussie**.
- Pour une meilleure intégration sociale au travers de l'accession sociale à la propriété, nous recommandons une diminution du nombre de logement sur l'ERS-5 et un taux de 100% de logements dits Baux Réels Solidaires (BRS).

- Dans le respect d'une approche écologique et responsable, nous demandons que les **parkings souterrains** soient clairement interdits et que l'on privilégie la **réhabilitation** de l'habitat existant plutôt que sa destruction/reconstruction (cas de la maison située dans le site n°2, ERS-5 par exemple). De même il nous semble dommageable de créer une surface goudronnée pour la création d'une place en autopartage, alors qu'à moins de 100m du site le cimetière du Gamond a de nombreuses places déjà créés et peu utilisés.
- Enfin, nous déplorons l'absence de concertation préalable avec la population de **Charlaix Maupertuis** et/ou de **l'association AHCM** sur la nouvelle OAP (définition découverte le 8 janvier lors de l'ouverture de l'enquête publique), alors que cette concertation préalable avait été **expressément demandée par le commissaire enquêteur (remarque n°7)** à la suite de l'enquête publique de la modification n°1 du PLUi.



Analyse détaillée de la modification n°2 du PLUi (Le CHARLAIX)

Au niveau du quartier nous confirmons les grandes orientations pour l'urbanisation.

- Le classement confirmé du Charlaix en **zone UD3**, « zone pavillonnaire en évolution modérée », dont les principales caractéristiques sont (Cf : règlement des zones urbaines UD3) :

- Un taux de **60% de Terre Pleine (TP)**
- Une hauteur de **10m maximum au faitage**
- Une hauteur de **7m maximum à l'égout et/ou l'acrotère.**
- Une logique de **densification qualitative**, typiquement en **R+1+combles**,
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait
- La préservation d'espaces d'intimité** vis-à-vis du voisinage, avec une attention particulière apportée au traitement de la co-visibilité.

Sauf classement en PPRN, la hauteur correspond à la projection verticale en tout point, entre le niveau du terrain existant avant travaux (TN) et un point défini de la nouvelle construction (Cf : jurisprudence et cahier-recommandations-PADD-PLUi)

- Le classement en **zonage S4** « cœur métropolitain éloigné - plus de 200m – des transports en commun à forte fréquence » qui implique pour l'ensembles des ERS un nombre minimum de stationnements. « Règlement graphique : H Atlas du stationnement.pdf ».

| Destinations Sous-destinations | Secteur 1 | Secteur 2 | Secteur 3 | Secteur 4 | Secteur 5 | Absence de zonage stationnement | Secteur C |
|--|--|--|---|---|---|---|---------------------------------------|
| Logement social | Pas d'obligation | 0,5 place mini par logement | 0,7 place mini par logement | | | | |
| Logement très social (PLAI ou niveau de loyers équivalent) | Pas d'obligation | | | 1 place mini par logement | 0,8 place mini par logement | 1 place mini par logement | 1 place mini par logement |
| Autres logements | 1 place mini pour 140 m ² de SP | Jusqu'à 150m ² de SP : 1 place mini Au-delà : 1 place pour les premiers 150m ² SP, puis 1 place mini pour 80 m ² de SP | Jusqu'à 150m ² SP : 1 place mini Au-delà : 1 place pour les premiers 150m ² SP, puis 1 place mini pour 70 m ² de SP | Jusqu'à 60m ² SP : 1 place mini De 61 à 150m ² SP : 2 places mini Au-delà : 2 places pour les premiers 150m ² SP, puis 1 place mini pour 60 m ² de SP | Jusqu'à 150m ² SP : place mini Au-delà : place pour les premiers 150m ² SP, puis 1 place mini pour 70 m ² de SP | Jusqu'à 60m ² SP : 1 place mini De 61 à 150m ² SP : 2 places mini Au-delà : 2 places pour les premiers 150m ² SP, puis 1 place mini pour 45 m ² de SP | 1 place mini pour 80m ² SP |
| Résidences universitaires | Pas d'obligation | 0,15 places mini par place d'hébergement | | 0,3 places mini par place d'hébergement | | | Non concerné |

- En résumé, un ERS de 20 logements sociaux doit avoir 10 places de parking en S2 et 20 en S4, dont 5% minimum en accessibilité à mobilité réduite
- Chaque place doit être de 2,5 m * 5m minimum
- Stationnement cycles : 1 emplacements pour 35m² de surface de plancher
- De plus en UD3, il est demandé une place de parking visiteur pour 3 lots hors logements sociaux

Nos demandes :

Reclasser en S4 l'ensemble des surfaces actuellement en S2 situées à plus de 200m de l'arrêt du C1.

Exiger des places visiteurs en S4 même pour les programmes sociaux.

Zonage stationnement du Charlaix et positionnement des ERS_5, 6, 7 et 9



• Parkings souterrains :

- Demande de limiter ceux-ci dans l'OAP de la modification numéro 2
- Pour une approche écologique et responsable et afin de minimiser les impacts sur les écoulements des eaux sous-terraines présents sur l'ensemble du quartier.

Valoriser les modes actifs dans l'aménagement des parkings :

- Limiter au maximum l'implantation des parkings souterrains et organiser le stationnement aérien de façon à ce que son impact visuel soit le plus faible possible en s'aidant du végétal (bosquets, haies pour masquer les stationnements), ou d'aménagements ou d'installations (murets, carport, ombrières, etc) ;
- Aménager et organiser les stationnements vélos de façon à ce qu'il soit plus rapide, direct et pratique de prendre son vélo plutôt que sa voiture, sauf les stationnements réservés aux Personnes à Mobilité Réduite ;
- Compléter l'aménagement de parkings couverts vélos par des stationnements vélos de plein air, pour faciliter les stationnements de courte durée et accueillir des visiteurs en vélos ;
- Porter une attention particulière à l'aménagement d'un nombre de places de stationnement suffisant à destination des visiteurs ;
- Prévoir si possible une place réservée à l'auto-partage

Notre demande :

Les parkings souterrains doivent être clairement interdits

• **Places de parking autopartage**

- Il nous semble dommageable de créer une surface goudronnée pour la création d'une place en autopartage proposée par l'OAP, alors qu'à moins de 100m du site le cimetière du Gamond a de nombreuses places déjà créées et peu utilisées.
- De plus, **la mise en place d'une place de ce type induit une réduction de 15 % du nombre de places de parking minimum**, ce qui est aberrant compte tenu de l'éloignement des sites des commerces et des transports en commun.

Notre demande :

Mettre en place les parkings d'autopartage sur l'espace public existant, cimetière du Gamond, proche des sites 1 et 2.



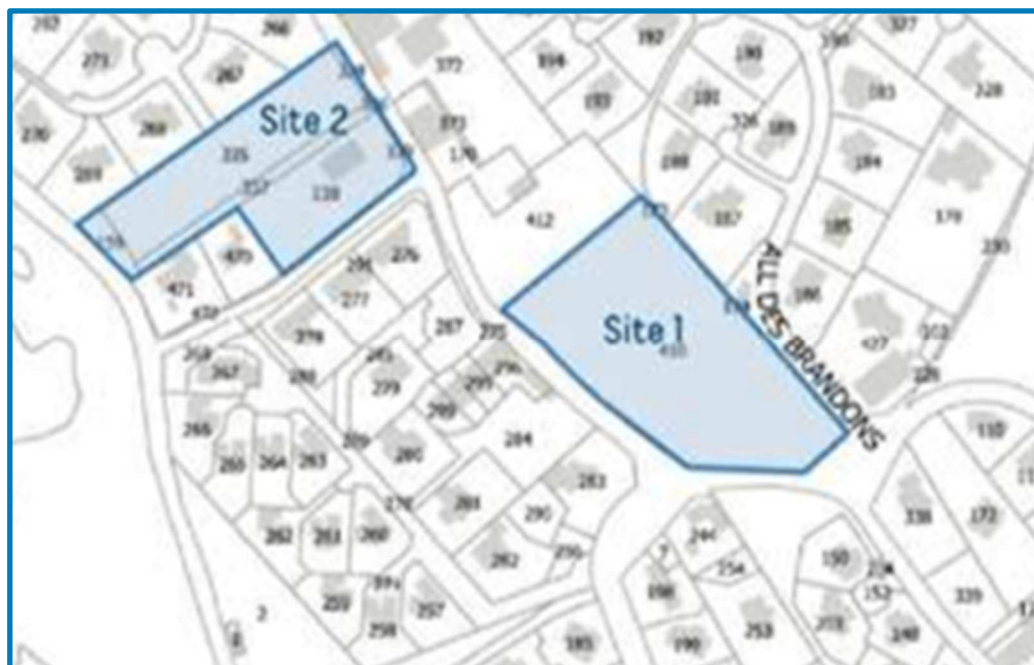
- Nous constatons que le nombre (194) de nouveaux logements imposés par les nouvelles constructions (4 ERS et lotissement Monarié) du quartier Charlaix est **incompatible** avec les capacités constructibles des terrains visés (en tenant compte des surfaces réelles, règlements et OAP). Il est également toujours imposé 135 logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété soit une augmentation de +123% de ceux-ci dans le quartier et l'atteinte d'un taux de 30% (17,2% aujourd'hui).

Ces augmentations accélérées et inutiles du nombre de logements, au regard de la démographie locale, des orientations de la loi 3DS et de la consommation des seules parcelles végétalisées du quartier, **rendent impossible une intégration réussie.**

- Enfin, nous déplorons **l'absence de concertation préalable de la population de Charlaix Maupertuis** et/ou de l'association AHCM sur la nouvelle OAP (définition découverte le 8 janvier lors de l'ouverture de l'enquête publique), alors que **cette concertation préalable avait été expressément demandée par le commissaire enquêteur (remarque n°7)** à la suite de l'enquête publique de la modification n°1 du PLUi.

- **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle pour les sites 1 et 2 :**

- Cette OAP apporte des éléments positifs et reprend une partie de nos recommandations précédentes pour une meilleure intégration environnementale et architecturale sans malheureusement une réduction souhaitée du nombre de logements pour tenir compte des contraintes de mixité réussie



Considérer l'environnement proche des formes urbaines :

- S'intégrer à l'épannelage existant du quartier ;
- Préserver des vues sur le grand paysage depuis les voies publiques ;
- Réaliser des bâtiments dont l'échelle et la volumétrie sont similaires aux bâtiments alentours (maisons et fermes anciennes, grande maison individuelle, etc) ;
- Privilégier l'aménagement d'espaces communs au sein des constructions (buanderie, salle pour du télétravail...)

- Cet OAP demande une urbanisation conforme à l'existant qui conforte notre demande d'avoir **une densité maximum de l'ordre de 20 à 25 logements à l'ha.**
 - La densification moyenne actuelle du Charlaix est de 14 logements par ha (638 logements sur 450 000m²).
 - Le lotissement allée du Paquelage est à 25 logements par ha, allée des Vernes à 19 et allée de l'Obiou à 27.
 - L'OAP de la modification 2 impose une densification MINIMUM de 48 logements par ha pour les ERS_5 et 6, soit le double.
- Nous regrettons néanmoins que ces recommandations ne soient reprises que sous la forme d'orientations, alors que nous demandions que certaines soient intégrées au règlement (plus protecteur).
- **Nous regrettons également l'absence d'une vraie OAP globale pour tout le Charlaix** (au-delà des deux ERS) afin de mieux anticiper l'urbanisation du secteur dans sa globalité (par exemple, intégrant l'encadrement des divisions parcellaires).

Dans cette modification n°2 du PLUi concernant notre quartier, nous trouvons la mise en place d'une OAP 107_Charlaix sur ces deux emplacements appelés site 1 et site 2.

Comparaison Site 1 / ERS_6 et Site 2 / ERS_5

| Parcelles | PLUi Mod1 | | | | PLUi Mod2 | | | |
|-----------|--------------|------------------|------------------|---------------------|---------------|------------------|------------------|---------------------|
| | Zone Définie | Surface Indiquée | Surface Calculée | Détail des Surfaces | Zone Définie | Surface Indiquée | Surface Calculée | Détail des Surfaces |
| AE334 | ERS_5 | 6249 | 6248 | 89 | Site 2 | 6249 | 6537 | 89 |
| AE335 | | | | 3213 | | | | 3213 |
| AE336 | | | | 12 | | | | 12 |
| AE337 | | | | 601 | | | | 601 |
| AE338 | | | | 2243 | | | | 2243 |
| AE339 | | | | 90 | | | | 90 |
| AE159 (*) | | | | | | | | |
| AE410 (*) | ERS_6 | 8307 | 8412 | 8283 | Site 1 | 8283 | 7028 | 7028 |
| AE173 | | | | 16 | | | | 16 |
| AE174 | | | | 87 | | | | 87 |
| AE295 | | | | 26 | | | | 26 |

Notes(*)

La parcelle AE159 n'était pas mentionnée dans le périmètre de l'ERS-5

La surface de la parcelle AE410 a été réduite suite à une division parcellaire entre les deux modifications

Site 1 défini dans l'OAP par : « Le premier site, au Sud (voir carte ci-dessous) mesure 8307 m² et se situe au croisement du Chemin de Beauséjour et du Chemin de la Dhuy ».

Il est dit constitué dans cet OAP de la parcelle AE 410. Or, au niveau cadastral cette parcelle mesure 8283m².

Ce site 1 correspond à **l'ERS_6 de la modification n°1** du PLUi. A l'époque, il était constitué des parcelles : AE 410, AE 173, AE174, AE 235 pour un total de 8412m².



Notre demande :

Pour quelle raison certaines parcelles présentes à la création de l'ERS_6 ont disparu dans le Site 1 ? Modification volontaire ou erreur technique ?

En 2020, et avant l'approbation de la modification n°1 du PLUi, cette parcelle a fait l'objet d'une **division parcellaire**. La parcelle **AE410 mesure actuellement 7028m², soit une diminution de 15%**.

Ceci implique, à densification constante, une réduction du nombre de logements sur l'ERS_6. Soit 42 logements au lieu de 50. La modification n°2 qui prévoit 15 logements en moins, **n'intervient finalement que pour 7 logements sur les 15**.



Nous contestons la faisabilité d'urbaniser la parcelle à ce niveau, compte tenu des consommations de terre pleine proposées :

- La limitation au maximum de parkings sous-terrain (1 par logement minimum)
- Les accès aux bâtiments et à leurs stationnements en aérien.
- Placette et jeux d'enfants
- Place d'autopartage
- Les parkings pour cycles
- Les cheminements piétons

L'OAP reconnaît le point de vue de ce site, la présence d'écoulements importants des eaux et la nécessité de ne pas faire de parkings souterrains sur cette parcelle. Éléments que nous avons demandé lors de la précédente révision.

Malheureusement, cet OAP ne relève pas la criticité de l'impact de la croissance de la circulation sur le chemin de Beauséjour, et sa totale inadéquation actuelle sans réserve foncière, à un accroissement de 65 logements.

Pour un quartier pavillonnaire sans aires de jeux, sans commerces, avec un axe principal Beauséjour totalement inadapté à la croissance de flux (des trottoirs exigus, pas de piste cyclable, un croisement de bus impossible,)

Notre demande :

Nous confirmons la cible de 25 logements maximum pour un hectare pour une mixité réussie déjà exprimée lors de la précédente évolution du PLUi.

Site 2 défini dans l'OAP par : « Le second site, au Nord (voir carte ci-dessous) mesure 6249 m² et se situe à l'angle du Chemin de Beauséjour et du Chemin de Sirland. »

Il est dit constitué des parcelles AE159, 334, 335, 336, 337, 338 et 339 soit une **surface cadastrale de 6507m²** une fois ajouté les 259m² de la parcelle AE159, **au lieu des 6249m² annoncé.**

Ce site 2 correspond à **l'ERS_5 de la modification n°1** du PLUi. Il était constitué des parcelles AE 334, 335, 336, 337, 338 et 339, pour une surface de 6248m².



Notre demande :

Pour quelle raison la parcelle AE159 a été ajoutée au Site 2 ? Modification volontaire ou erreur technique ?



Pour des raisons rédactionnelles d'arrondi, cet ERS est modifié, mais toujours sans AUCUNE PRISE EN COMPTE DES ATTENTES DES HABITANTS.

- Une intégration sociale réussie avec une densification et un taux de logements sociaux comparables aux lotissements actuels
- La réduction de 10% de la surface réelle de l'ERS liée à une réserve foncière impliquée par le traitement nécessaire du flux de circulation voiture, piétons et cycles de Beauséjour
- Aucun projet architectural réaliste présenté intégrant l'ensemble des contraintes OAP, UD3, PPRN, nombre de parkings en sol, 60% de terres pleines

Notre demande :

Nous réaffirmons notre position, compte tenu de la surface du terrain 6 249m², qui demande une limite d'urbanisation à 15 logements pour l'ERS_5 sans intégration de la parcelle AE 159.

Pour une intégration réussie, plus de mixité au sein de ce programme par l'intégration de BRS.

La non destruction d'une maison située sur l'ERS, alors que celle-ci pourrait-être probablement réhabilitée.

Les oublis majeurs de la modification n°2 du PLUi

La modification n°2 du PLUi n'intègre pas les évolutions démographique, sociales, législatives et environnementales de ces trois dernières années.

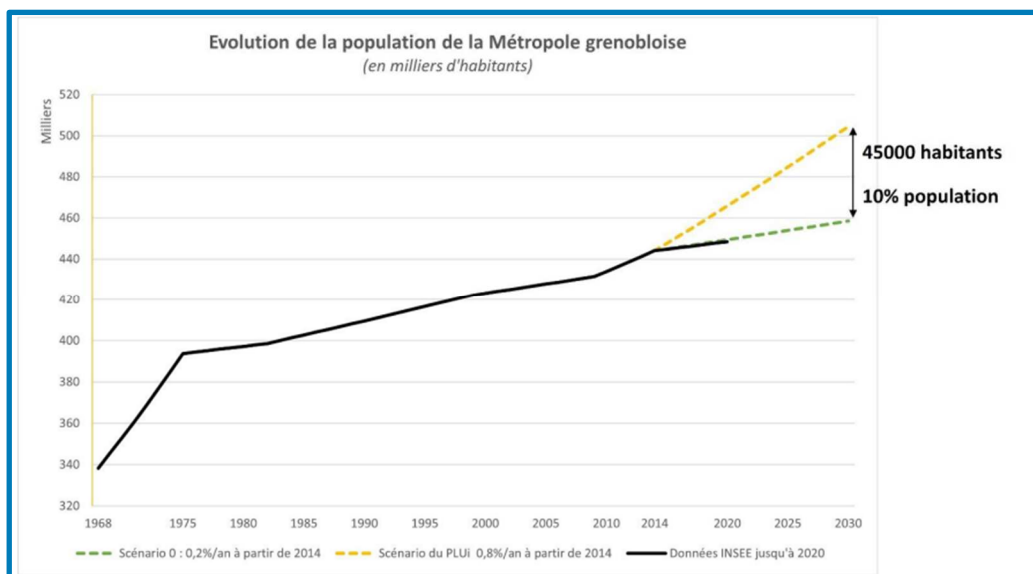
Nous regrettons que la métropole et la mairie n'aient pas profité de cette modification n°2 pour introduire des règles, au niveau de Meylan, qui permettraient de **limiter la densification, la verticalisation et la bétonisation généralement constatées dans notre commune, et qui remettent en cause la notion de ville parc chère aux Meylanais.**

Alors que des éléments factuels militent dans ce sens :

- **Des nouvelles données démographiques sur la métropole qui renvoient à la baisse la croissance de la population.**

En effet le PLUi a été construit sur la base d'une croissance démographique de 0,8% (dont un solde migratoire positif de 0,2%) sur la métropole, exprimée dans le SCOT sur la période antérieure à 2014. Or, depuis les chiffres plus récents de l'INSEE publiés début 2023, montrent une croissance sur la période 2014-2020 de 0,2% avec un déficit migratoire de 0,4%, probablement partiellement liée à l'attrait de métropoles de proximités telles que le Nord Grésivaudan.

Ceci induit une surestimation de 45.000 habitants à l'horizon 2030 pour le périmètre de la métropole et introduit des objectifs de sur-construction de 1.500 logements neufs par an. Meylan en étant un fort contributeur.

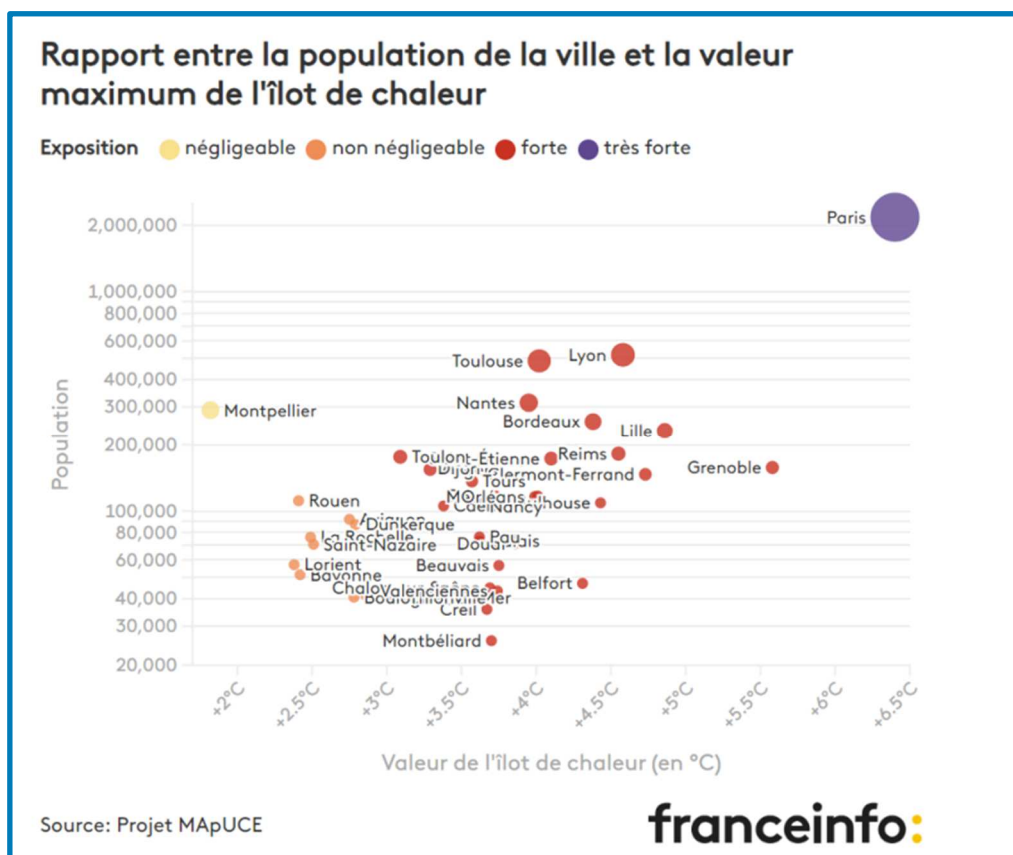


L'AHCM appui les recommandations **d'autres unions de quartiers comme l'UQGBP, en demandant aussi, une pause dans l'urbanisation de Meylan. Urbanisation que nous constatons tous, et qui remet en cause la notion de ville parc de Meylan.**

➤ De l'impact des îlots de chaleur,

Grenoble et les villes de proximité telle que Meylan sont impactées par le phénomène d'accroissement d'îlots de chaleur accentués par l'urbanisation.

La comparaison avec d'autres villes montre la forte sensibilité de la « cuvette » grenobloise à l'accroissement de la population.



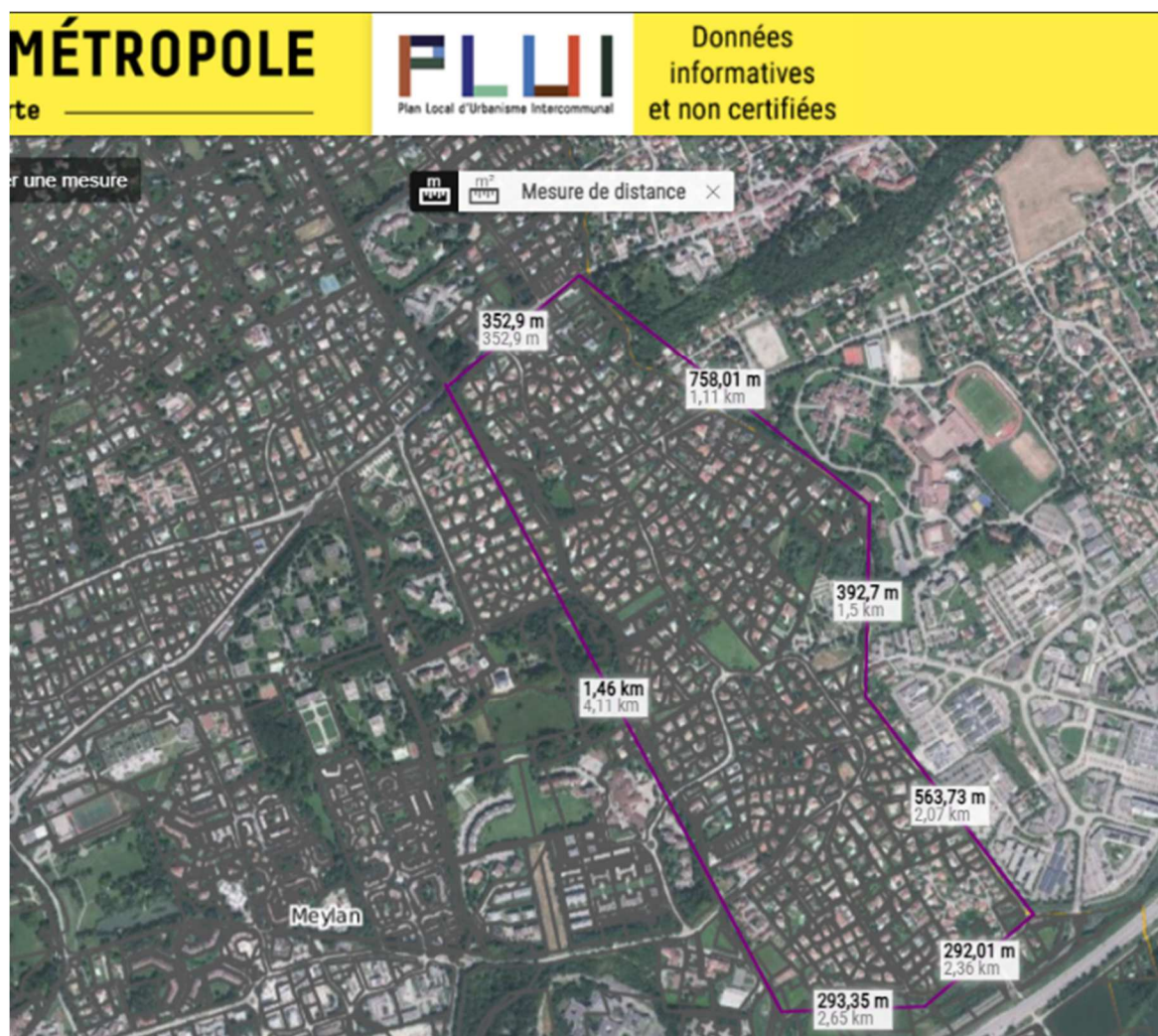
L'accélération de ce phénomène par le remplacement des surfaces végétales existantes par du bâti est prouvée. **Ceci est critique sur certains quartiers de Meylan mais aussi pour le quartier du Charlaix ou la mise en œuvre des ERS accapare les dernières surfaces libres avec un niveau de densification encore jamais atteint.**

Les prévisions d'évolution du Charlaix avec le dernier lotissement du Monarié et les 4 ERS projetés dans le PLUi, impliquent **une croissance de 30% de logements avec une densité 4 fois supérieure à la moyenne de l'existant.**

- Une croissance de **209 logements** sur un quartier qui en compte **638 (+30%)**,
- Sur une surface foncière cumulée de 35 391m² soit **55 logements à l'ha**,
- Alors qu'actuellement le Charlaix a une moyenne de densité de **14 logements à l'ha**. (Bande de 450m x 1450m soit 650 000m², ramenée à 400-500 000 m² hors axes routiers de desserte).
- **5 % de la surface** du Charlaix va recevoir **30% de nouveaux logements**

| | Surface foncier | Nbr logements | Dont sociaux | Nbr logement / ha |
|---------------|-----------------------------|---------------|--------------|-------------------|
| ERS 5 | 6 249 m ² | 30 | 30 | 55 |
| ERS 6 Modif 2 | 8 307 m ² | 35 | 35 | |
| ERS 7 | 3 075 m ² | 20 | 20 | |
| Monarié | 7 144 m ² | 49 | 20 | |
| ERS 9 | 10 616 m ² | 60 | 30 | |
| Total | 35 391 m² | 194 | 135 | |

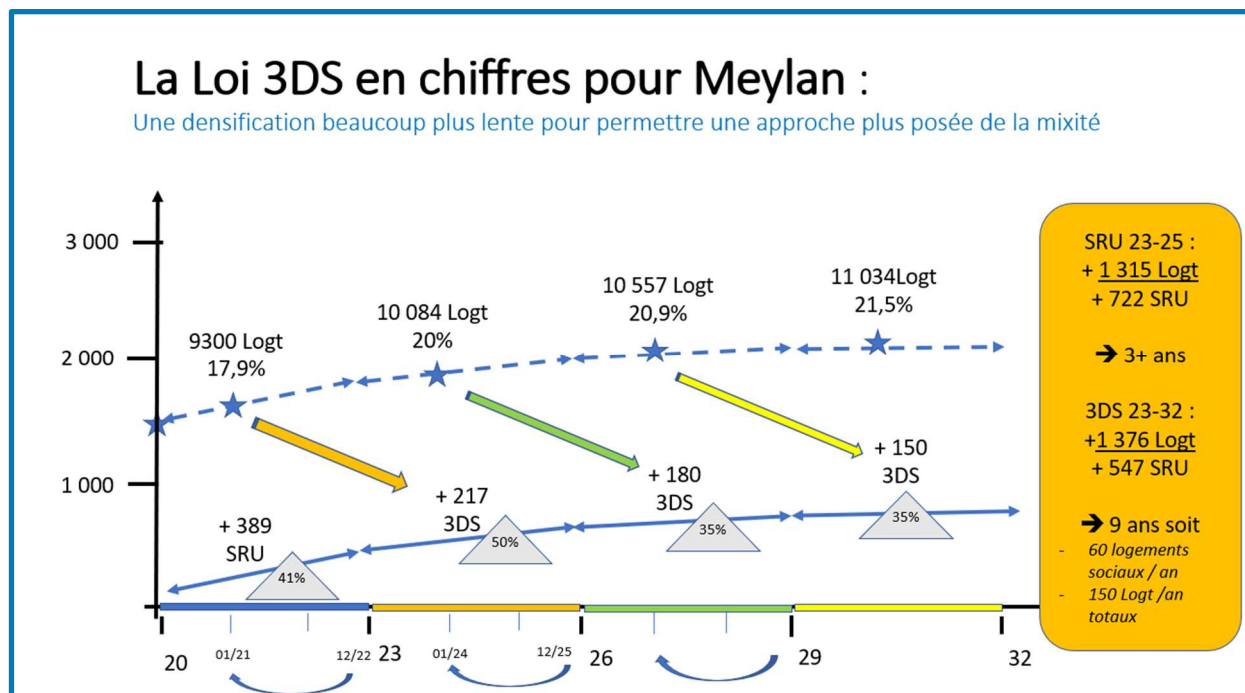
Surface foncière du Charlaix :



- De la loi 3DS « *Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification* » de février 2022 qui favorise l'intégration sociale à la politique du nombre (allègement de la loi SRU « *Solidarité et Renouvellement Urbain* »).

La présentation de la loi faite en commission de la CEM en février 2022 montre que celle-ci a un impact très important sur l'urbanisme de Meylan. En effet contrairement au PLUi en vigueur et à sa modification numéro 2, il devient possible de répondre aux exigences de logements sociaux **en divisant par deux le taux de construction à Meylan sur l'horizon 2023-2030.**

Cette loi favorise l'intégration sociale, et donne le pouvoir d'attribution des logements localement afin de mieux répondre aux attentes.



Analyse du document décrivant l'OAP (107) CHARLAIX

Le texte original est en italique de couleur noire, et notre analyse de couleur bleue.

CONTEXTE (extraits partiels)

« Stationnements souterrains sont évités en raison des désordres hydrauliques redoutés,... »

Nous comprenons que les programmes seront exécutés avec des stationnements en surface et ceci en cohérence avec les demandes des habitants exprimés lors d'enquête publique de la modification n°1

« Les vues sont remarquables sur le grand paysage des massifs de Belledonne, de Chartreuse et du Vercors en certains endroits, maintenues par une relative homogénéité des hauteurs et la préservation d'espaces libres :

- *site au Sud : Des vues sont remarquables sur les trois massifs, en particulier Belledonne, visibles depuis le site lui-même mais également depuis le Chemin de Beauséjour. Encaissé au nord du site, le Chemin de Beauséjour s'ouvre progressivement en longeant le site vers le sud,*
- *site au nord : La frange nord est végétale avec 4 maisons à l'arrière et le débouché d'une sente privée de lotissement. Via l'Allée des Moscaries, la sente permet de rejoindre l'entrée nord du Parc des Etangs et le Local Commun Résidentiel de la Praly. L'entrée à l'est du parc se situe plus au Sud à égale distance soit environ 100 m ; la frange sud est occupée par 3 maisons dont 2 sont hors périmètre de l'OAP, et dont le projet devra tenir compte au même titre que les maisons au Nord »*

Nous comprenons que les futures constructions respecteront ces spécificités, afin de préserver cette caractéristique identitaire du quartier en notamment au niveau des hauteurs, des types de toitures et des implantations.

OAP (extrait complet)

« Sauf mention contraire, ces orientations s'appliquent aux deux sites.

Orientation 1 : Favoriser l'intégration urbaine, paysagère et la convivialité au sein des programmes d'habitat et avec le quartier

- *Prendre en compte la gestion de l'eau pour l'aménagement des sites :*
 - *Ne pas détourner ou aggraver les écoulements d'eaux souterraines pour éviter le risque de désordres aux environs du projet dans la phase de construction et de vie du ou des bâtiments ;*
 - *Gérer l'eau pluviale en surface de façon à maximiser son infiltration et sa mise en valeur in situ ;*
 - *Sur le premier site, le plus au sud : mettre en valeur le point d'eau autour d'une petite placette ombragée. »*

Ce point renforce le caractère « éponge » des parcelles actuelles et tout projet qui impactera fortement cette caractéristique ne sera pas compatible.

Il est à noter qu'aucun élément actuel de la modification n°2 ne laisse supposer cette prise en compte sur l'ERS 5.

« Considérer l'environnement proche des formes urbaines :

- S'intégrer à l'épannelage existant du quartier ;
- Préserver des vues sur le grand paysage depuis les voies publiques ;
- Réaliser des bâtiments dont l'échelle et la volumétrie sont similaires aux bâtiments alentours (maisons et fermes anciennes, grande maison individuelle, etc) ;
- Privilégier l'aménagement d'espaces communs au sein des constructions (buanderie, salle pour du télétravail...) »

Ce point conforte le respect du règlement UD3 et aussi les maisons ou petits collectifs qui sont édifiés en R+1 et à toiture inclinée.

« · Valoriser les modes actifs dans l'aménagement des parkings :

- Limiter au maximum l'implantation des parkings souterrains et organiser le stationnement aérien de façon à ce que son impact (qualifier l'impact) soit le plus faible possible et en s'aidant du végétal (bosquets, haies pour masquer les stationnements), ou d'aménagements ou d'installations (murets, carport, ombrières, etc) ;
- Aménager et organiser les stationnements vélos de façon à ce qu'il soit plus rapide, direct et pratique de prendre son vélo plutôt que sa voiture, sauf les stationnements réservés aux Personnes à Mobilité Réduite ;
- Compléter l'aménagement de parkings couverts vélos par des stationnements vélos de plein air, pour faciliter les stationnements de courte durée et accueillir des visiteurs en vélos ;
- Porter une attention particulière à l'aménagement d'un nombre de places de stationnement suffisant à destination des visiteurs ;
- Prévoir si possible une place réservée à l'auto-partage. »

Le nombre de constructions exigées sur les ERS visés est incompatible avec le stationnement aérien auquel nous pouvons être favorable.

Ce point implique le traitement cyclable du chemin de Beauséjour qui implique des réserves foncières sur les ERS 5 et 6.

« · En termes de déplacements, favoriser les modes doux par l'aménagement des entrées et des espaces piétons/cycles :
– Les aménagements dédiés aux circulations des véhicules seront adaptés pour que les piétons soient prioritaires sur tous les espaces de circulation ; »

Ce point est redondant et moins complet que le suivant, il s'agit probablement d'une erreur.

Néanmoins ceci rend encore plus critique l'aménagement de voies piétonnières de qualité sur Beauséjour.

« · En termes de déplacements, favoriser les modes doux par l'aménagement des entrées et des espaces piétons/cycles :
– Adapter les aménagements dédiés aux circulations des véhicules pour que les piétons soient prioritaires sur tous les espaces de circulation ;
– Prévoir des cheminements que seuls les piétons peuvent emprunter en fonction des besoins du projet et en fonction des orientations relatives aux itinéraires de sentes piétonnes décrites ci-dessous ;
– Orienter les entrées piétonnes et cyclables au plus court vers les avenues et chemins amenant aux arrêts de transports en commun, les écoles et vers les parcs (Chemin de la Dhuy, Avenue des Quatre Chemins, chemin de Beauséjour au Nord)

– pour le site 1, privilégier l'entrée principale du site au Sud. Pour le site 2, la privilégier sur le chemin de Beauséjour sur le chemin de Beauséjour. Améliorer les franchissements et les continuités piétonnes sur voiries publiques pour réaliser un aménagement en cohérence avec l'aménagement public de la voirie. ; »

Ce point est crucial mais il conviendra d'adapter les voies de circulation en conséquence également dans le quartier ou la cohabitation entre voitures, cycles et piétons est source de dangers permanents ; les flux de circulation seront à repenser en conséquence.

« · Proposer une offre d'habitat attractive en aménageant différents types d'espaces extérieurs :

– Positionner et aménager les espaces d'articulation avec le domaine public pour permettre les rencontres fortuites avec d'autres habitants (entrée piétonne et de véhicules) afin qu'un groupe puisse échanger sans gêner le passage d'autres personnes (mini-placettes ; dégagements, etc)

– Prévoir des espaces privatifs intimistes et ombragés (jardinets, terrasses, balcons, loggias, etc) ;

– Réserver certains espaces à des usages spécifiques : notamment aménager un espace commun de jardinage ; petits jeux pour enfant ;

– Offrir des espaces privés collectifs de circulation qui relient entre eux les espaces privatifs et les espaces publics de différentes ambiances (climatiques notamment : ombre, soleil), favoriser les transitions d'un type d'espace à un autre (espaces de stationnements, cheminements internes, jardin collectif, courettes, seuils d'entrée de bâtiment, jardinets, point d'eau, boîtes aux lettres, locaux vélos, etc) ;

– Placer et aménager judicieusement les espaces collectifs et le mobilier urbain aménagés pour ne pas gêner les occupants des logements (bancs, éclairage, etc). »

Ce point reconnaît la porosité actuelle des lotissements du quartier du Charlaix, élément qu'il est nécessaire de conserver dans les ERS.

Ce point devra également veiller à respecter les espaces privatifs intimistes et ombragés existants autour des parcelles concernées ainsi que la tranquillité des occupants actuels des différents maisons.

Le PLUi précise d'ailleurs le caractère vis-à-vis à prendre en compte en UD3.

« · Assurer un traitement qualitatif des clôtures :

– En cas de réalisation de clôtures, installer des clôtures de type végétales composées d'essences variées locales. »

Ce point nous est agréable.

« Orientation 2 : S'adapter au changement climatique sans créer d'effet d'îlot de chaleur par l'aménagement des sites et les constructions

– Rendre attractive l'implantation des constructions et des espaces libres du point de vue bioclimatique : Eviter la création de surfaces absorbant fortement la chaleur ou avec un albédo faible et privilégier la création de surfaces renvoyant la chaleur ou avec un albédo fort ;

– Positionner les cheminements, les espaces de plein air et les ouvertures pour tenir compte de l'exposition, de l'ombre portée des bâtiments et des plantations ;

– Implanter les bâtiments de façon à ne pas piéger la chaleur et faciliter la circulation de l'air et la ventilation des espaces intérieurs et extérieurs ; »

Ces points, quoi que parfois difficiles à mettre en œuvre dans des constructions nouvelles, sont à privilégier.

Ce point rentre en contradiction avec une urbanisation de 194 logements nouveaux sur le quartier du Charlaix sur les SEULES PARCELLES encore vierges d'urbanisation.

- « · Offrir une végétalisation pérenne pour l'aménagement des sites, capable de limiter les effets du réchauffement urbain :
- Minimiser les surfaces minérales et maximiser les surfaces végétales de pleine terre ;
 - Planter des arbres apportant de l'ombre sans créer de masque visuel trop important vers les montagnes ;
 - Préserver si possible la végétation existante ;
 - Prévoir de la terre végétale pour la pleine terre afin de permettre un bon développement végétal ; »

Ces points sont à nouveau favorables à une densification raisonnée afin de ne pas créer des îlots de chaleur.

Ceci entre en cohérence avec l'objectif proposé de 25 logements à l'ha, à la fois cible pour une urbanisation raisonnée et une intégration réussie.

« Orientation 3 : Conforter les déplacements piétons à travers l'aménagement des sites tout en renforçant les continuités végétales

- Aménager une sente sur chaque site tout en se connectant aux espaces publics du quartier selon deux itinéraires :
- Un itinéraire Nord-Sud :
 - depuis le site 2 au Nord : Allée des Moscaries, Chemin de Sirland (au sud du site n°2 le plus au Nord), ouest du Chemin de Beauséjour jusqu'au passage piéton,
 - puis sur le site n°1 au Sud : après le passage piéton pour se connecter au carrefour entre le Chemin de Beauséjour et l'Avenue de la Dhuy, puis en longeant la partie sud du site 1 vers l'Est, jusque le carrefour entre l'Allée des Brandons et l'Avenue des Quatre Chemins ;
 - Un itinéraire Est-Ouest : sur le site n°1 en reliant plus directement l'Allée des Brandons à hauteur du virage et du kiosque, vers le haut du Chemin de Beauséjour et vers l'avenue de la Dhuy. »

Ces aménagements favorisant des traversées des parcelles devront bien entendu être suivis d'un aménagement de la voirie en conséquence.

- « · Aménager ou préserver la possibilité d'une continuité végétale pour renforcer la mise en réseau du quartier entre les deux torrents du Gamond et des Jaillères :
- Sur les deux sites, préserver, renforcer et intégrer la végétation existante et projetée à un projet paysager d'ensemble. Sur le second site, renforcer la continuité végétale au Nord en laissant le passage pour une sente vers le Sud.
 - Sur le premier site au Sud : intégrer la rangée d'arbres creux protégés au PLUi au projet paysager global de l'aménagement
 - Utiliser au choix un mélange d'arbres, d'arbustes, de haies vives variées, en choisissant des espèces adaptées au climat local de plus en plus chaud et sec. »

La volonté de maintenir la végétation existante est à souligner compte tenu du chantier mené sur le torrent des Jallières

Rappel, avis de l’AHCM sur la modification numéro 1 du PLUi :

En préambule, il convient de rappeler que l’AHCM a déjà émis un avis très complet sur la modification N°1 dont la conclusion était la suivante :

« 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

Et 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..... 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. »

Enfin nous voulons préciser que l’enquête publique de la modification 1 du PLUi a mobilisée plus de 200 avis sur le cahier numérique, une implication active de plus de 700 personnes pour la signature de notre pétition, et ceci uniquement pour les évolutions du quartier du Charlaix.

La principale synthèse de ces remarques va vers une réduction du nombre d’ERS et de la densification engendrée sur le quartier.