



Association des Habitants de Charlaix-Maupertuis (AHCM)

Le 25 Mai 2024

Monsieur le Président
Concertation préalable à la modification n°3 du PLUi
Grenoble-Alpes-Métropole
1, place André Malraux
38031 Grenoble Cedex

***Avis de l'AHCM sur la concertation
préalable de la modification n°3 du PLUi
(Meylan)***

Enquête du 02 avril au 28 mai 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 3 du PLUi :	4
Au niveau de Charlaix-Maupertuis	4
Nouvel ERS	4
La transformation annoncée d'Inovalée	5
Toujours plus haut, toujours plus dense	6
Au niveau de la commune et de la métropole	8

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 3 du PLUi :

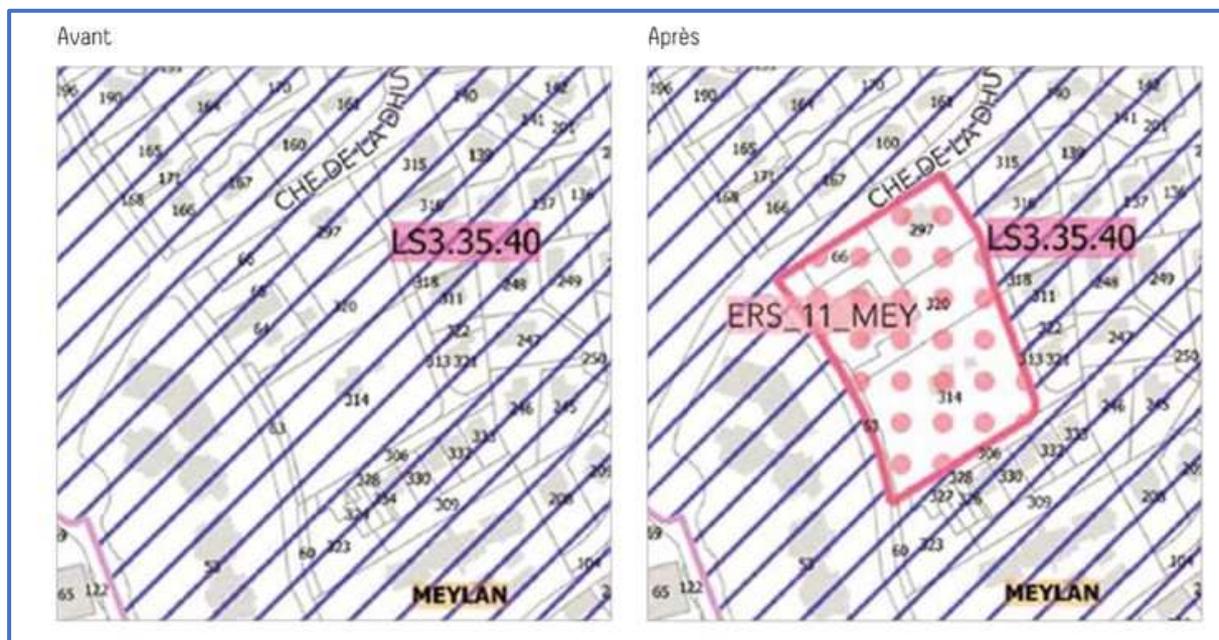
Au niveau de Charlaix-Maupertuis

Nous saluons l'ajout de haies, boisement et bosquets au patrimoine végétal du Charlaix (**MEY-11**), changement qui contribue à préserver notre environnement.

Nouvel ERS

Nous observons avec surprise la création (**MEY-8**) d'un nouvel ERS (ERS_11_MEY) sur un espace privé du Charlaix (parcelles AW :63, 64, 65,66, 297, 298, 314 et 320 pour 10506m² au cadastre), à proximité de l'école de Maupertuis avec un minimum de **20 logements**, au moins 50 % de logements locatifs sociaux dont 40 % de PLAI et le reste en accession sociale, via le Bail Réel Solidaire (BRS). Celui-ci vient s'ajouter aux 5 ERS présents sur notre quartier (dont 4 toujours actifs) qui suscitent déjà beaucoup de remarques, de critiques et d'inquiétudes, notamment sur **l'absence de mixité** engendrée par un taux de logements privés de 0%.

Malgré l'artificialisation continue des sols que ce nouvel ERS engendre à marche forcée dans le quartier Charlaix, il est intéressant de noter que les caractéristiques de cet ERS en nombre de logement minimum rejoignent nos recommandations formulées à maintes reprises (compte tenu des caractéristiques du zonage UD3 du quartier et ses contraintes en termes de voirie, d'éloignement des transports en commun et commerces...) avec une cible **de 20 logements par hectare**. Nous insistons à nouveau pour que les autres ERS en place soient modifiés en conséquence dès que possible.



Pour être complet, un autre ERS (**MEY-9**) a également été annoncé dans le Haut-Meylan portant à 12 le nombre d'ERS sur la commune avec un objectif cumulé de production de logements sociaux bien au-dessus des obligations légales de la commune et conduisant à une **sur-densification du territoire**.

Pour référence, voici la copie d'une précédente étude réalisée à la date de la modification 1 du PLUi.

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 Paquelage	9500	24	25
C3 - Allée de l'Obiou	16400	50	30
C4 - Chemin de Beauséjour	2050	11	53
Les Béallères 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 ».

- *Nous regrettons que cette modification numéro 3 ne tienne toujours pas compte des demandes déjà exprimées lors de nos précédents avis et notamment :*
 - *La prise en compte des nouvelles données démographiques de l'INSEE de 2023 et l'adaptation des objectifs de construction ;*
 - *La diminution du nombre de nouveaux logements imposés sur les ERS, aujourd'hui incompatible avec une intégration réussie ;*
 - *La révision du zonage de stationnement incorrect sur une partie de Charlaix Maupertuis. Le zonage S2 actuel, « cœur métropolitain à moins de 500m des stations de transports en commun en site propre et des principales gares », et incorrect et doit être remplacé par le zonage S4, « cœur métropolitain – Eloigné (+200m) des réseaux structurants de transport en commun et des axes chrono-vélo ».*

La transformation annoncée d'Inovalée

Nous nous inquiétons fortement des modifications annoncées dans le secteur d'Inovalée. C'est une zone très proche de nos habitations dans plusieurs cônes de vue et qui constitue une porte d'entrée et de sortie pour beaucoup d'entre nous.

La modification annoncée (**MEY-2**) avec un passage de zonage UE4 vers UE1i va changer la destination première de la zone économique : activités productives et artisanales au lieu d'activités tertiaires et technologiques.

Nous nous interrogeons sur les motivations d'un changement de zonage avec modification de réglementation dans un secteur **inconstructible à ce jour** (zone BLU : *Zone d'interdiction en attente de révision*, en violet ci-dessous) selon les règles du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI). A moins que la **fin des travaux « Isère amont » du SYMBHI** ne viennent lever certaines interdictions non publiques à ce jour, **mais déjà anticipées sur les divers comptes rendus disponibles sur le site du SYMBHI**.



Planche G3 de l'Atlas des Risques Naturels

Toujours plus haut, toujours plus dense...

Le zonage UE1i permet des hauteurs de 20m (+3,50m d'installations sur le toit). L'annonce d'un coefficient de pleine terre de 25% sur ce zonage UE1i (au lieu de 20% sur les zonages actuels UE4 ou UE1) ne compense en rien la sur-densification que l'on peut donc craindre dans ce secteur.

La plupart des bâtiments au sud de l'avenue du Vieux Chêne sont aujourd'hui bas, en général R+1 et confèrent une atmosphère de ville-parc au secteur.

Passer d'environ 8m à 20m, multiplie par **x2.5** la surface de plancher bâtie par rapport à l'existant, alors que le transfert de 5% supplémentaires de pleine terre n'enlèvera aucune surface de plancher bâtie, si ce transfert est fait au détriment d'espaces de parking (cas le plus probable aux vues des constructions récentes).

On peut craindre que ces changements de zonage soient les **signes précurseurs d'une urbanisation massive** de l'ensemble du bas de d'Inovalée, avec des bâtiments massifs et hauts de 23,50m, (encore plus haut que le nouveau programme Arteparc sur l'ancien site M4 de Schneider) y compris dans la zone Est, près du bâtiment Orange, et le long de l'avenue des 4 chemins.

Le classement du bâtiment Orange, identifié et protégé (**MEY-12**), en bâti repère de niveau 2, est peut-être une bonne chose mais nous ignorons si cela est suffisant. Nous recommandons que les zones boisées entourant ce site historique soient préservées, par exemple avec une extension du zonage N, zone naturelle en vert ci-dessous, plus protectrice de l'environnement et de la biodiversité.

Nous ne souhaitons pas avoir une **copie de l'urbanisation de la Presqu'île de Grenoble**.

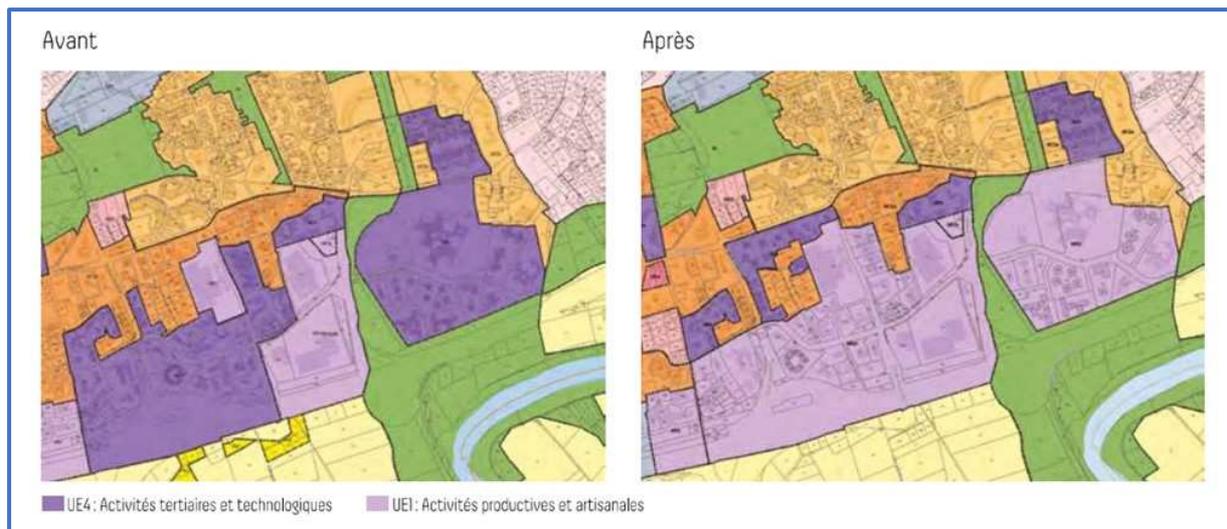


Ancien site Orange – vue cadastre à gauche et zonage PLUi actuel à droite – De larges zones boisées marquées constructibles !

De plus, en observant la représentation graphique ci-dessous, on peut supposer qu'il est également prévu de modifier la zone UE1 en rose à gauche (ancien site Rolls-Royce maintenant Framatome) en zone UE1i **sans que cela soit documenté**. Ce changement non explicité entrainera de fait une augmentation des droits à construire dans cette zone qui était jusque-là limitée à 15m (+3,50m d'installations sur le toit), mais interdite à la reconstruction dans l'attente d'une révision du PPRI.

Si le changement de destination doit se faire, **nous recommandons de changer le zonage de UE4 à UE1 et non UE1i pour toute la zone** (en limitant donc la hauteur maximum à 15m + 3,50m) et en modifiant les règles de pleine terre minimale du secteur à 25 ou 30% en accord avec l'esprit ville-parc de Meylan et traduisant dans les faits l'objectif de PLUi bioclimatique de cette modification 3.

Avec ces mêmes objectifs écologiques et de protection contre les îlots de chaleur, nous soutenons la mise en place de règles strictes pour protéger tous les arbres, les espaces entre bâtiments (*sky view factor*) et l'établissement de cheminements ouverts au travers de l'Inovalée.



Changements de zonage de la modification MEY_2

Au niveau de la commune et de la métropole

Nous constatons une intention et ambition globale annoncée qui va dans le sens d'améliorations au bénéfice des habitants, en particulier **l'objectif de renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux et climatiques**.

Nous regrettons néanmoins, que cette modification continue à ne pas prendre en compte les nouvelles données démographiques, et continue globalement à pousser la densification et la verticalisation du territoire si critiquée par de nombreux habitants de Meylan et de la métropole, et de fait, contraire aux objectifs environnementaux et climatiques.

De même, elle ne propose pas de solution pour accompagner la division des petites parcelles, et la méthodologie utilisée pour le calcul des droits à construire, qui au final, peut conduire à dénaturer certains quartiers.

Les quelques améliorations présentées ici et là et qui corrigent des erreurs passées restent bien insuffisantes au regard de la **menace de bétonisation** continue, que tous les droits à construire conservés font peser sur notre commune en général.