



Avis de l'AHCM sur l'enquête d'utilité publique de la
modification N°3 du PLUi (Plan Local d'Urbanisme
intercommunal) appliqué à la ville de Meylan.

(Enquête du 17 février au 21 mars 2025)

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
L'avis de l'AHCM sur la modification numéro 3 du PLUi	4
Informations complémentaires, justifications et références	9
Annexe 1 : L'avis de l'AHCM sur la modification numéro 1 du PLUi	26
Annexe 2 : L'avis de l'AHCM sur la modification numéro 2 du PLUi	27

Lien vers le cahier numérique de la modification n°3 du PLUi : [lien cahier numérique](#)

L'Association des Habitants de Charlaix-Maupertuis - AHCM

L'objet de L'AHCM est précisé 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.

L'AHCM assure 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. Représentation à 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.

L'avis de l'AHCM sur la modification numéro 3 du PLUi

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

En préambule, nous saluons la création d'une OAP Bioclimatique qui propose des orientations urbaines et architecturales face aux enjeux bioclimatiques. Nous souhaiterions que cet engagement bioclimatique soit accompagné par des dispositions réglementaires renforcées et surtout par une réduction des objectifs de densification et de bétonisation toujours présents.

Au niveau de la métropole

Le rapport de présentation explique que, pour les communes astreintes à la loi SRU ayant moins de 25% de logements sociaux, le PLUi instaure des Emplacements Réservés « *pour garantir la production de petites opérations autonomes en 100% social* »

Lors de la concertation préalable, nous avons demandé à définir « *une petite opération autonome* » et Bruno Magnier, directeur des services de l'urbanisme de la métropole, nous avait indiqué que cela correspondait à « *une opération de 20, maximum 25 logements, soit typiquement le nombre de logements d'une montée d'escalier d'un petit immeuble en R+3 ou R+4 (ce qui n'est pas possible en zonage UD3). Au-delà, une opération 100% social n'est pas souhaitable.* » [\(Ref.1\)](#)

➔ **Nous demandons que la notion de « *petites opérations autonomes* » soit clairement définie dans la réglementation et en fonction des zonages, afin d'enlever toute ambiguïté et interprétation. Pour l'UD3 (maximum R+1+Comble) le calcul donne une valeur maximale de 12 logements.**

Au niveau de la commune

Nous regrettons que la modification numéro 3 augmente les droits à construction de certains secteurs de la ville (Avenue du Granier, Inovalée, ...) continuant à dégrader le caractère Ville-Parc, cher aux Meylanais.

Ainsi, nous nous interrogeons sur les raisons qui ont conduit au reclassement (MEY-1) le long de l'avenue du Granier, de UC1a (Habitat Collectif en R+5) en zone économique UE4 (activités tertiaires et technologiques) alors que tous les indicateurs démontrent un excès de bureaux dans l'Y Grenoblois et la présence d'environ 60000 m² de bureaux vides dans l'ensemble d'Inovalée. [\(Ref.2\)](#)

Nous constatons que ce changement est un moyen d'accroître la densification et de supprimer des contraintes sur l'intégration des bâtiments (hauteur de 20m sans écrêtement et diminution considérable des obligations de Pleine Terre et Surfaces Végétales minimum) [\(Ref.3\)](#). Il prive accessoirement la commune d'un apport potentiel de logements sociaux pour rattraper ses objectifs SRU. Nous nous demandons alors pourquoi la pression de construire des logements sociaux reste si forte dans d'autres quartiers, pourtant mal adaptés et mal desservis en termes d'infrastructures.

➔ **Somme toute, nous pensons que cette modification n'est pas judicieuse compte tenu des impacts négatifs sur les plans économiques, de densification du territoire, de problèmes de stationnements et de possibilités d'intégration sociale.**

Nous constatons également que les dernières données démographiques [\(Ref.4\)](#), ne sont toujours pas prises en compte ni les possibilités de réduction des objectifs de production de logements offertes par la loi 3DS. [\(Ref.5\)](#)

Et nous regrettons l'absence de traitement des divisions parcellaires avec une réglementation permettant une exécution équitable. Il s'agirait par exemple dans le cas d'une parcelle déjà construite, de s'assurer que la division ne génère pas un déficit de pleine terre ou de surface végétalisée sur la ou les parcelles des bâtiments existants, au bénéfice de la parcelle détachée.

Au niveau du quartier :

- Nous rappelons notre attachement 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%. Cette modification numéro 3 est aussi sans changement de zonage pour Maupertuis.
- Nous saluons l'ajout de protections végétales sur 6 haies et un boisement du Charlaix (MEY-11), changement qui contribue à préserver notre environnement.

➔ **Nous demandons à connaître les critères de choix et la cohérence ayant conduit à la sélection de ces 6 haies plutôt que d'autres tout à fait semblables dans le quartier.**

➔ **Nous regrettons par ailleurs que les propriétaires concernés n'aient pas été impliqués dans le processus décisionnel.**

- Nous notons l'abandon de l'Emplacement Réserve à la mixité Sociale près de l'école de Maupertuis qui avait été annoncé lors de la concertation préalable. En remplacement, l'exploitation agricole sera reclassée en zone agricole (MEY-8), respectant ainsi le souhait du propriétaire. Nous constatons qu'il est tout à fait possible de revenir sur certains classements ERS, ce qui a été confirmé par notre maire lors d'une réunion publique le 13 mars 2025.
- Nous regrettons d'autant plus le maintien des ERS introduits lors de la modification numéro 1 dont le nombre total minimal de nouveaux logements (194) est incompatible avec la capacité des terrains visés (en tenant compte des surfaces réelles, règlements et OAP). Il est de plus imposé un minimum de 135 logements sociaux soit une augmentation de +123% dans le quartier et l'atteinte d'un taux SRU de 30%, bien au-delà de l'objectif final de 25%.

Cette augmentation minimale de logements neufs est incompatible avec une intégration paysagère réussie et inutile au regard de l'évolution de la démographie et des derniers efforts de rattrapages SRU déployés par la commune, comme en attestent plusieurs justifications. [\(Ref.6\)](#)

Un nouvel ERS est présenté, dans le Haut-Meylan, chemin de l'ancienne mairie (MEY_9). Nous remarquons que le nombre minimum de logements à produire sur ce tènement, situé en zonage UD3 comme Le Charlaix, est fortement réduit par rapport aux autres ERS (23 logements à l'hectare, en

ligne avec nos préconisations) [\(Ref.7\)](#). Pour information, c'était également le ratio annoncé sur l'ERS abandonné près de l'école de Maupertuis (19 logements par ha).

➔ **Nous réitérons notre demande que la densité de 20-25 logements maximum par hectare soit appliqué à tous les tènements du Charlaix et donc aux ERS si ces derniers sont conservés.**

- Par ailleurs, lors de la réunion publique du 13 mars 2025, la mairie et les habitants ont convenu qu'il est préférable, pour une intégration réussie dans notre quartier, de remplacer les logements locatifs sociaux (LLS) par de l'accession sociale à la propriété (BRS, Bail Réel Solidaire) compte-tenu de l'absence de services et de transport.

➔ **Nous demandons que les LLS sur notre quartier soient remplacés par des BRS**

- Nous regrettons que le zonage de stationnement S2 ne soit toujours pas modifié, corrigeant une erreur manifeste qui pénalise notre quartier, que nous dénonçons régulièrement depuis la modification numéro 1 et pour laquelle nous avons obtenu la confirmation de la métropole. [\(Ref.8\)](#)

➔ **Nous demandons le reclassement en zonage S4 pour la partie du Charlaix au-delà de 200m d'un arrêt de transports en commun à forte fréquence et en zonage S3 pour la partie en-deçà.**

- Et dans le respect d'une approche écologique et responsable, nous continuons à réclamer 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 l'ERS-5 par exemple).

➔ **Nous demandons que l'interdiction des parkings souterrains ainsi que la priorité donnée à la réhabilitation de l'habitat existant soient intégrées dans une OAP.**

La transformation d'Inovallée

Nous nous inquiétons fortement de la transformation annoncée d'Inovallée. 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 notre quartier.

- Nous nous interrogeons sur les motivations d'un changement de zonage dans un secteur inconstructible à ce jour à moins que la fin des travaux « Isère amont » du SYMBHI ne viennent lever certaines interdictions (ce qui semble très probable aujourd'hui compte tenu du projet de modification du PPRI.) [\(Ref.9\)](#)
- Symbole de la Ville-Parc de Meylan, la ZIRST devenue Inovallée, a été construite sur des décennies, avec un patrimoine végétal très dense qui masque des bâtiments de faible densité et de faible hauteur (typiquement R et R+1) et qui contribue à l'objectif bioclimatique recherché par cette modification numéro 3 (forte biodiversité, réduction des îlots de chaleur, ...). Cette conception fait la force de son attractivité.

➔ **Nous refusons qu'Inovallée perde les atouts de son attractivité et devienne dans les prochaines années une copie de la presqu'île de Grenoble.**

- La modification (MEY-2) est présentée comme « *un passage de zonage UE4 vers UE1i afin de destiner l'espace aux activités productives et artisanales* ». Ceci aurait pu se faire simplement en utilisant le zonage UE1 existant. Rappelons que dans les faits, les bâtiments en UE1 sont généralement en R ou R+1 (activités de production au RDC et bureaux associés à l'activité à l'étage).

La création et l'utilisation du nouvel indice « i » (UE1i) avec des hauteurs de 20m va permettre une forte densification d'Inovalée (jusqu'à x6) contraire à l'esprit « Ville-Parc » revendiqué dans la justification, et absolument non compensée par les nouvelles règles de Pleine Terre. [\(Ref.10\)](#)

Ce nouvel indice est destiné « à permettre le développement de bureaux dans les zones d'activités productives et artisanales sans qu'il n'y ait de liens fonctionnels entre ces derniers » [\(Ref.11\)](#). Nous nous interrogeons sur l'intérêt de produire encore plus de bureaux alors que ceux-ci sont déjà en excès sur le territoire.

➔ **Si le changement de destination vers des activités productives et artisanales doit se faire pour des raisons économiques, dans le respect de l'esprit Ville-Parc de Meylan et de l'attractivité d'Inovalée, nous demandons de modifier les zonages UE4 en zonages UE1 en augmentant la pleine terre minimale à 25% ou plus dans l'Atlas D1 des formes urbaines.**

- Par ailleurs, un grand nombre de parcelles initialement classées en zonage UE1 (hauteur 15 m) ont été reclassées en zonage UE1i (hauteur portée à 20 m), augmentant ainsi les droits à construire de façon significative, sans qu'aucune mention de ce changement ne figure dans les documents fournis. Cela semble, à notre sens, en contradiction avec les obligations de transparence prévues dans le cadre de l'enquête publique. [\(Ref.12\)](#)

➔ **Nous demandons d'annuler les modifications de zonage non documentées (de UE1 à UE1i) et, en lien avec la demande précédente, de conserver l'ensemble de la zone d'activités productives et artisanales dans le zonage historique UE1.**

- Pour finir, nous saluons la modification (MEY-12) qui identifie et protège le bâtiment dit « Orange Labs » situé au n° 28 chemin du Vieux Chêne. Nous pensons que la protection de ce patrimoine historique devrait être étendue à l'environnement naturel remarquable dans lequel s'inscrit, participant ainsi à l'objectif bioclimatique de la modification 3. [\(Ref.13\)](#)

➔ **Nous demandons que les boisements au Nord et à l'Est du bâtiment soient en même temps classés en zone naturelle N comme le sont les zones à l'Ouest et au Sud des mini-parcs ou tout au moins en Espace Boisé Classé comme les zones de l'autre côté de l'avenue des 4 chemins.**

Nous ne souhaitons pas voir dans l'Inovalée une copie de l'urbanisation de la Presqu'île de Grenoble.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES,
JUSTIFICATIONS ET
REFERENCES

Informations complémentaires, justifications et références

Ref.1 : Définition des petites opérations autonomes et réponse des services de la métropole

Le rapport de présentation Tome 4, page 243, explique que, pour les communes astreintes ayant moins de 25% de logements sociaux (le cas de Meylan), le PLUi instaure des Emplacements Réservés « *pour garantir la production de petites opérations autonomes en 100% social* »

Pour les 16 communes astreintes ayant moins de 25% de logements sociaux : Grenoble, Eybens, Domène, Gières, La Tronche, Saint-Égrève, Varcis-Allières-et-Risset, Jarrie, Seyssins, Meylan, Sassenage, Seyssinet-Pariset, Vif, Vaulnaveys-le-Haut, Corenc, Claix
Il s'agit de permettre la production de logements / hébergements sociaux à hauteur des objectifs de la loi SRU et du PLH, et de poursuivre la diversification du parc locatif social **en intégrant une part minimale de logements / hébergements sociaux à bas loyers (PLAI) et** en veillant à la répartition de l'offre sociale. Le PLH précise les modalités à mettre en place dans le PLUi pour atteindre les objectifs chiffrés de production pour ces communes. **Le PLUi instaure sur ces communes :**

- **Des emplacements réservés** sur des secteurs circonscrits garantissant une programmation minimale de logements dont un pourcentage de logements sociaux ou pour garantir la production de petites opérations autonomes en 100% social ;
- **Des secteurs de mixité sociale (LS)** dont les taux sont différenciés en fonction de l'offre existante à l'échelle des quartiers (notamment pour Grenoble), ou à l'échelle des communes, délimitée sur les zones urbaines mixtes ayant des capacités constructives suffisantes pour produire du logement social dans le diffus. Le seuil de déclenchement des secteurs de mixité sociale est fixé à 3 logements ou 210 m² de surface de plancher.

Le 23 mai 2024, lors d'une réunion de présentation de la modification numéro 3 avec l'association Civipole et dans le cadre de la concertation préalable, en présence de Ludovic BUSTOS, vice-président de la Métropole, en charge de l'urbanisme, et Bruno MAGNIER, directeur de l'urbanisme et de l'aménagement des Services de la Métropole, qui faisait référence à cette règle, nous avons demandé de préciser la définition d'une « *petite opération autonome* ».

Monsieur Magnier avait répondu que cela concernait « *une opération de 20, maximum 25 logements, soit typiquement le nombre de logements d'une montée d'escalier d'un petit immeuble en R+3 ou R+4 (ce qui n'est pas possible en UD3). Au-delà, une opération 100% social n'est pas souhaitable.* »

[↑Retour](#)

Ref.2 : Bilan 2025 de la FNAIM Entreprises 38 <https://www.fnaim38.com/fnaim-entreprises/>

Dans son dernier rapport de février 2025, la FNAIM Entreprises 38 constate la nette contraction des volumes placés en bureau. La demande recule de -24% par rapport à 2023 avec une baisse des surfaces moyennes recherchées reflétant un ralentissement marqué de l'activité immobilière.

Le volume de 2024 se situe à -42% en dessous de la moyenne décennale de l'activité. Les programmes neufs ont du mal à trouver preneur et le stock de bureaux disponibles est un niveau inédit correspondant à 4 ou 5 ans de production.

Par ailleurs, nous avons également appris que l'Inovallée dans son ensemble (Meylan et Montbonnot) disposait aujourd'hui de 60000 m² de surfaces de bureaux vides.

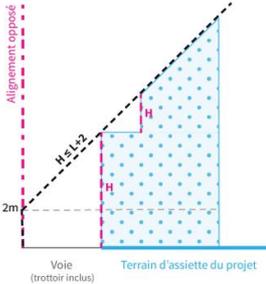
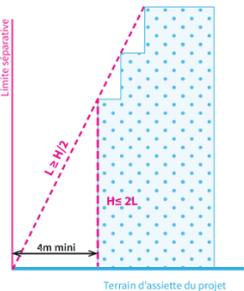
[↑Retour](#)



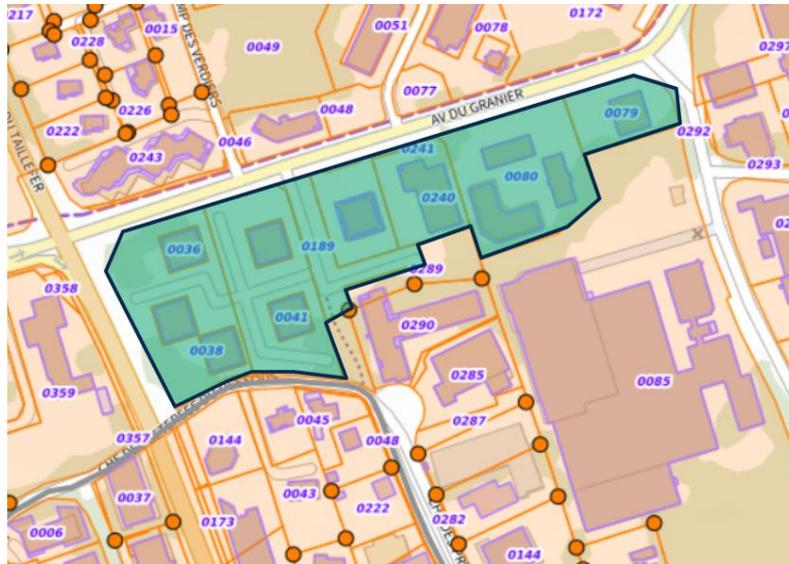
Ref.3 : Impacts des zonages UC1a et UA4 (dans le cadre de la modification MEY-1)

En intégrant les exceptions spécifiées dans le règlement graphique pour cette zone, on constate 3 différences majeures qui contribuent à une forte densification (exemple typique d'unité foncière de plus de 1000 m²) :

1. Surface de Pleine Terre minimum (réduite de 60% à 30%)
2. Surface de Terre Végétale minimum (réduite de 40% à 25%)
3. Absence de règles d'écrêtement en limite de voirie ou de limite de parcelle

Zonage	UC1a	UE4
Description	Tissus Collectifs Habitat collectif en R+5	Zone Economique Activités tertiaires et technologiques
Hauteurs (§4.6) hors exceptions	20m au faitage ou au sommet du dernier acrotère en cas de toiture terrasse sans dépasser R+5	La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 20 m.
Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques (§4.6)	<p>Règle spécifique d'écrêtement pour réduire les effets canyons</p> 	<p>Pas de règle spécifique d'écrêtement.</p> <p>La hauteur maximale de la construction (20m) s'applique en tout point.</p>
Hauteur par rapport aux limites séparatives (§4.6)	<p>Règle spécifique d'écrêtement pour réduire les effets canyons</p> 	<p>Pas de règle spécifique d'écrêtement.</p> <p>Quelle que soit leur implantation par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent atteindre la hauteur maximale de 20m en tout point.</p>
Emprise au sol des constructions (§4.4)	Non réglementé	Non réglementé
Surfaces perméables minimum (§6.2)	Selon la surface de la parcelle, 20-30% en espace de pleine terre 40-60% en surface végétalisée ou perméable <i>On retiendra 30% et 60% pour une unité foncière supérieure à 1000 m²</i>	Sauf indication contraire, au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.
Surfaces perméables minimum corrigées (document graphique, Atlas D1 des formes urbaines)	+10% PT Soit 40% en espace de pleine terre et 60% de surface végétalisée ou perméable pour une unité foncière supérieure à 1000 m ²	30% SV et 25% PT Soit 25% en espace de pleine terre et 30% de surface végétalisée ou perméable pour une unité foncière supérieure à 1000 m ²

Par ailleurs, la zone modifiée représente environ 23900 m². Avec une densité de la moitié de celle de l'opération PLM (68 logements par ha), afin de conserver une urbanisation maîtrisée, le potentiel de construction serait de 81 nouveaux logements dont 29 logements sociaux (en appliquant la règle classique des 35%).



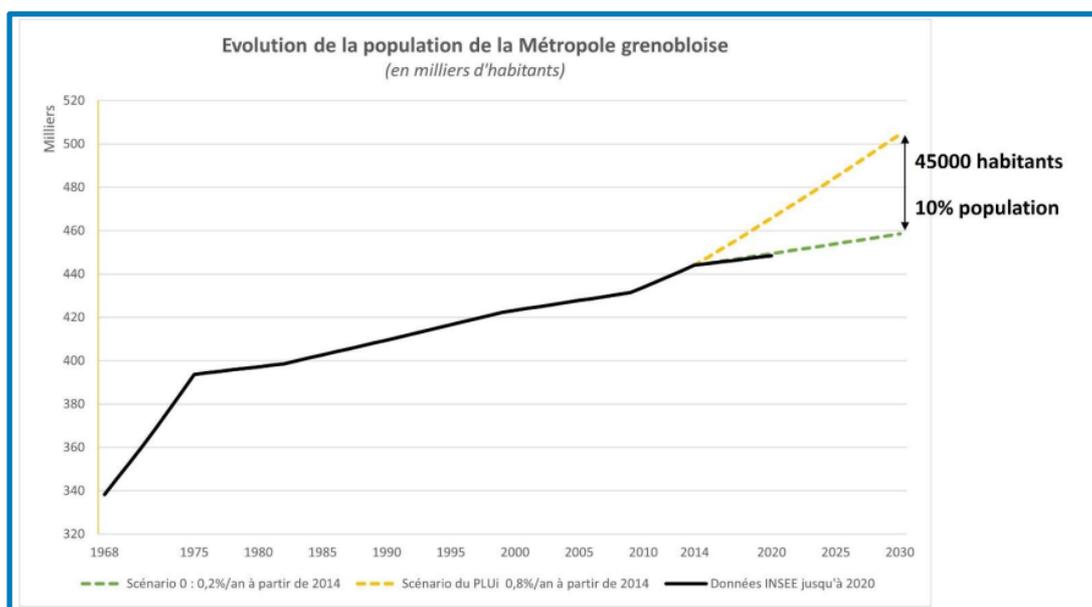
[↑Retour](#)

Ref.4 : Les nouvelles données démographiques de l'INSEE renvoient à la baisse la croissance de la population.

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 appuie les recommandations d'autres unions de quartiers comme l'UQBG (Union de Quartier de Buclos Grand Pré) et nous demandons une pause dans l'urbanisation de Meylan, urbanisation que nous constatons tous et qui remet en cause le caractère Ville-Parc de Meylan.

[↑Retour](#)

Ref.5 : Possibilités de report et de réduction des objectifs de production de logements sociaux

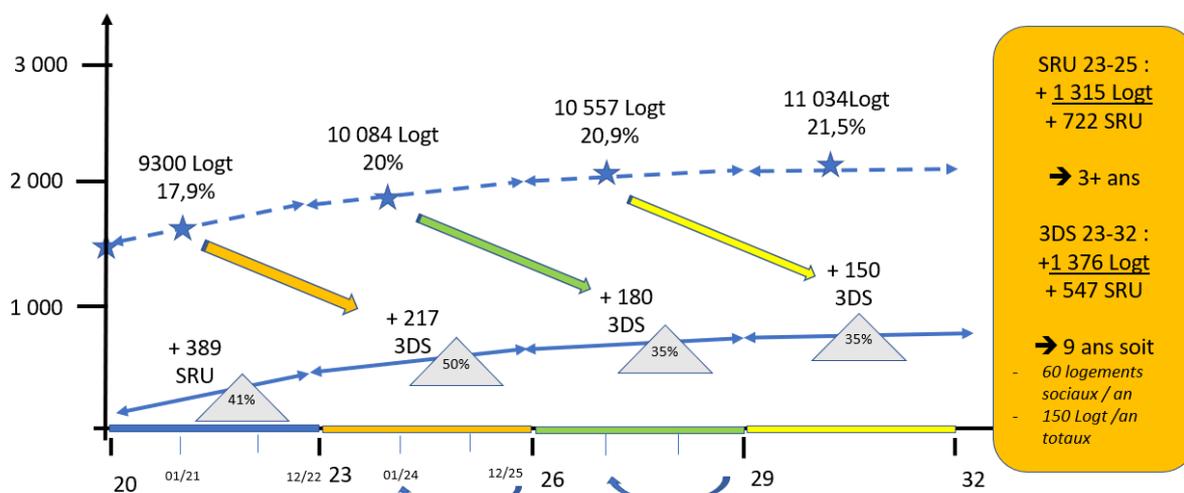
La loi 3DS « Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification » de février 2022 favorise l'intégration sociale à la politique du nombre. Elle permet un allègement de la loi SRU « Solidarité et Renouvellement Urbain ».

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 3, 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.

La Loi 3DS en chiffres pour Meylan :

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



[↑Retour](#)

Ref.6 : Relâchement des objectifs SRU sur d'autres secteurs de la commune

Plusieurs justifications de la Notice Explicative confirment un rattrapage des objectifs SRU de la commune dans les années précédentes, permettant de réduire les objectifs de production de nouveaux logements sociaux sur certains programmes :

Notice Explicative, Volume 3 – Partie 1, page 274 (MEY-1) :

Il n'y a pas d'études menées ni d'études envisagées sur ce secteur qui justifierait le maintien du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement global (PAPA). Il avait été instauré dans le but de fournir un effort important de construction et de diversification de l'offre de logement pour répondre aux objectifs de mixité sociale, et devait faire l'objet d'un projet concerté conciliant enjeux de densité, de qualité urbaine, paysagère, environnementale et résidentielle en articulation avec des enjeux de mobilité. Ce projet n'est plus d'actualité avec le reclassement en zone économique.

Notice Explicative, Volume 3 – Partie 1, page 279 (MEY-3) :

La production de logements sur la commune de Meylan ces dernières années permet de préserver ces secteurs pavillonnaires et ne plus compter sur leur mutation pour assurer le rattrapage SRU de la commune.

Les efforts de rattrapages SRU déployés par la commune l'ont fait passer d'un taux de 14,6% en 2017 à 17,9% en 2023 (soit une hausse de 3,3 points), lui permettant de ne pas mobiliser ces secteurs pavillonnaires en faveur d'une densification plus importante.

[↑Retour](#)

Ref.7 : Densité acceptable pour les ERS du Charlaix

La modification numéro 1 introduisait 5 zones ERS (Emplacement Réservé à la mixité Sociale) dans le but de rattraper le déficit SRU (loi Solidarité et Renouvellement Urbain) avec la construction de 210 logements en petits immeubles collectifs R+1/R+2. Cet objectif a ensuite été ramené à 194 logements lors de la modification numéro 2.

		Surface foncier en m ²	Nombre de logements	Dont logements sociaux	Logements à l'ha
ERS-5	Nord	6249	30	30	48
ERS-6 Mod2	Centre (Ronin)	8307	35	35	42
ERS-7	Sud	3075	20	20	65
Monarié	Ferme Rovarey	7144	49	20	69
ERS-9	Est (Fournier Rivoire)	10616	60	30	57
Total		35391	194	135	55

L'étude comparative a montré que ces nouveaux ERS atteindraient une densité de 50 à 65 logements par hectare de terrain, soit 2 à 3 fois la densité des collectifs existants du Charlaix dont l'intégration est à ce jour réussie.

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.

La densité moyenne du Charlaix qui, rappelons-le, se trouve en zonage UD3 – « zone pavillonnaire en évolution modérée » - était en 2023 de 14 logements par hectare (638 logements sur 45 ha)

L'analyse de ces résultats a montré que pour privilégier une intégration réussie des nouvelles constructions dans le quartier, il est recommandé de viser une **densité maximale d'environ 20-25 logements par hectare** dans les nouveaux programmes.

Nous avons pu remarquer que cet objectif a été appliqué au nouvel ERS_12 près de l'école du Haut Meylan où un programme de 10 logements sur une parcelle de 4420 m² (source : cadastre.gouv.fr) soit une densité de 23 logements par hectare.

Pour information, l'ERS_11 près de l'école de Maupertuis, annoncé lors de la concertation préalable et abandonné par la suite, demandait un programme de 20 logements minimum sur une parcelle de 10516 m² (source : cadastre.gouv.fr) soit une densité de 19 logements par hectare.

Nous considérons donc que **tous les ERS du Charlaix, s'ils sont maintenus, devraient avoir une densité maximale d'environ 20-25 logements par hectare**. Nous demandons que cela soit pris en compte et modifié.

[↑Retour](#)

Ref.8 : Reclassement en zonage de stationnement S4 pour une grande partie du Charlaix.

En juillet 2024, nous avons interpellé la mairie et la métropole sur la nécessité de réviser le zonage de stationnement au Charlaix et sur une grande partie du bas Meylan.

Nous avons produit une analyse très précise démontrant l'erreur de zonage actuel (S2 : « *cœur métropolitain – 500m autour des stations de transports en commun en site propre et des principales gares* »).

Celui-ci était lié à une hypothèse du PLUi de 2019 non réalisée : l'extension du tram ou la création d'une ligne de bus à haut niveau de service aménagée **en site propre** sur la commune de Meylan.

Le maire de Meylan, Philippe Cardin, et les services de Grenoble Alpes Métropole, dans leurs réponses respectives nous ont confirmé partager notre analyse et la nécessité de revoir ce zonage.

Dans la mesure où la plus grande partie du Charlaix se trouve à plus de 200m d'un arrêt de transports en commun à forte fréquence, type C1 ou C10, **le zonage correct pour notre quartier est S4** : « *Cœur métropolitain éloigné des réseaux structurants de transports en commun et des axes chronovélo* ».

Une toute petite partie, proche de l'arrêt Maupertuis, devraient être classée en S3 « *Cœur métropolitain – 200m autour des arrêts de transports en commun à forte fréquence, des lignes rapides périurbaines ou des axes chronovélo* »

On rappelle que chaque zonage impose un nombre minimum de places de stationnement par logement (cf. le Règlement Ecrit – Tome 1.1 – Dispositions Générales).

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

On voit bien qu'un zonage S4 exige nettement plus de places de stationnement qu'un zonage S2 ou S3, ce qui est tout à fait logique puisqu'un zonage S4 est moins bien desservi par les transports en commun.

En résumé, le zonage du quartier devrait être le suivant : S3 pour la partie verte et S2 pour le reste.

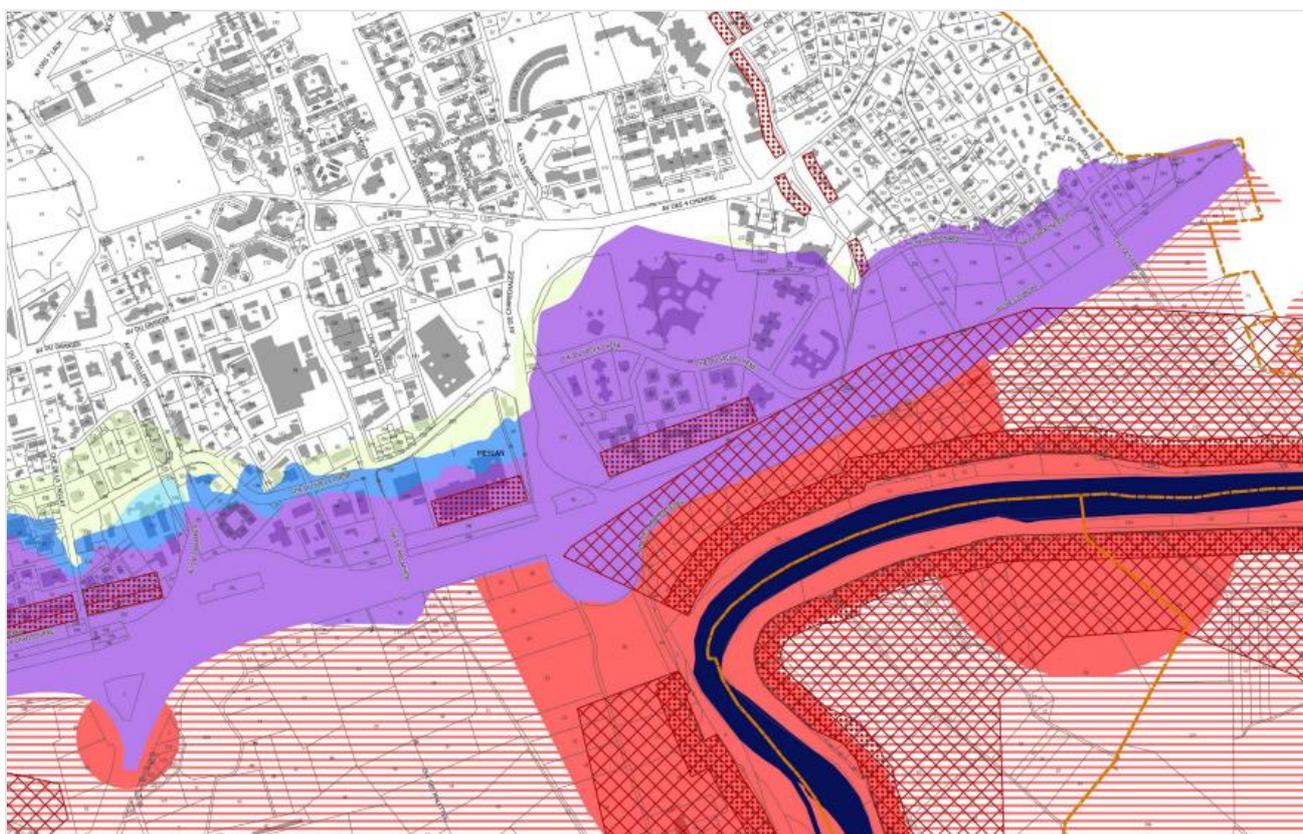


[↑Retour](#)

Ref.9 : Zone inconstructible dans le bas d’Inovallée.

La modification (MEY-2) qui présente un changement de zonage dans la partie basse d’Inovallée (chemin du Vieux Chêne) se situe pour une grande partie dans un secteur inconstructible car potentiellement inondable en cas de crue de l’Isère amont.

Il s’agit de la partie dite « zone BLU : Zone d’interdiction en attente de révision », représentée en violet dans le schéma suivant (extrait de l’Atlas G3 des risques naturels).



Un projet de modification du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Isère amont est en cours. La concertation préalable vient de se terminer, le 11 mars 2025, avec très peu de publicité faite envers le public et dans les faits très peu de contributions.

Ce projet vise à « *donner une capacité d'évolution et d'adaptation, de manière clairement ciblée : en zone BLU uniquement, pour le bâti déjà existant, en permettant les projets sur existant avec contrainte de réduction de vulnérabilité par rapport à la situation initiale. Ceci va dans le sens d'une économie foncière ...* »

En rapprochant ce projet et la modification numéro 3 du PLUi, on doit craindre que tout ceci soit le top départ de l'urbanisation massive d'Inovallée que nous redoutons. Cette modification du PPRI permet en effet la mise en place de la modification de zonage et de hauteur.

Symbole de la Ville-Parc de Meylan, Inovallée a été construite sur des décennies avec un patrimoine végétal très dense qui masque les bâtiments de faible densité et de faible hauteur (typiquement R et R+1) et qui contribue à l'objectif bioclimatique (forte biodiversité, réduction des îlots de chaleur, ...). Cette conception fait la force de son attractivité.

Nous refusons qu'Inovalée perde les atouts de son attractivité et devienne dans les prochaines années une copie de la presqu'île de Grenoble.

Ci-dessous une copie de la justification donnée dans le dossier de concertation préalable, malheureusement plus disponible sur le site du [registre numérique](#).

1.6. Exposé des motifs pour lesquels le projet de modification du PPRi Isère Amont a été retenu, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement

De manière globale, le PPRi de 2007 actuellement en vigueur est considéré comme un document de prévention qui reste valable, et bien connu et approprié sur le territoire.

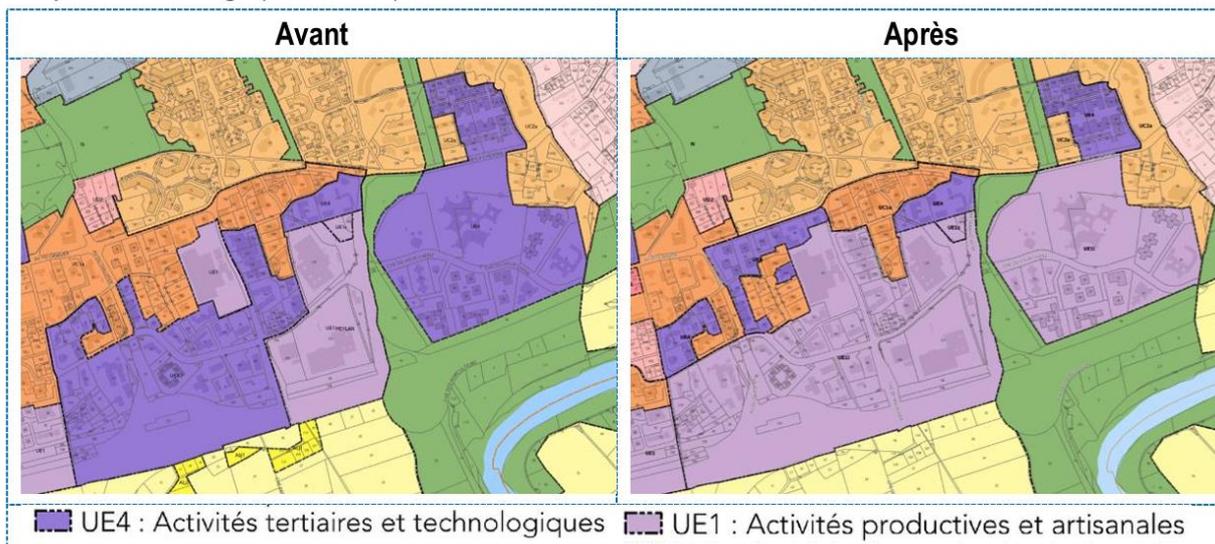
Pour autant, l'État souhaite engager une modification du PPRi Isère amont pour ajuster ou rectifier trois points de difficultés constatés depuis plusieurs années dans les relations avec les collectivités, et qui sont dans la situation actuelle contre-productifs en matière de réduction de vulnérabilité :

- a) Le règlement du PPRi, extrêmement fermé pour les zones Blu (inconstructibles sauf exception), a pour conséquence de laisser les bâtiments existants et en activité (nombreux dans les zones Blu) sans possibilité de mutation et d'évolution, sans possibilité y compris pour s'adapter ou pour réduire la vulnérabilité : l'objectif prioritaire serait donc de donner une capacité d'évolution et d'adaptation, de manière clairement ciblée : en zone Blu uniquement, pour le bâti déjà existant, en permettant les projets sur existant avec contrainte de réduction de vulnérabilité par rapport à la situation initiale. Ceci va dans le sens d'une économie foncière et d'éviter « à la source » d'éventuels risques de report vers d'autres espaces soit plus exposés, soit non urbanisés, dans un contexte de pénurie de foncier et d'enjeu de renouvellement urbain et de densification.
- b) Dans le règlement en vigueur depuis 2007, l'esprit visé par l'État dès l'origine était de permettre les changements de destination sous condition de réduction de vulnérabilité : mais en pratique la rédaction actuelle du règlement pour les changements de destination pose des difficultés aux collectivités dans l'instruction des demandes d'urbanisme, notamment pour juger de la réduction de la vulnérabilité. Pour leur apporter une aide, un article serait ajouté dans le règlement pour définir des classes de vulnérabilité, en reprenant la définition issue du PPRi du Drac aval.
- c) A la marge, il s'agirait de traiter quelques points de mise en cohérence sur la possibilité de créer des zones refuge sur bâti existant, et sur les reconstructions après sinistre.

[↑ Retour](#)

Ref.10 : Impact de la création de l'indice « i » du zonage UE1i

Extraits du plan A de zonage (Planche G3) :



On constate que ce nouvel indice « i » (UE1i) tel qu'il est défini augmente considérablement les droits à construire par rapport au zonage standard UE1. Cela est clairement énoncé comme un objectif dans la Notice Explicative Volume 2, justification de la création de l'indice « i » (GAM-30) :

Justifications :

L'objectif de cet indice « i » est de permettre le développement de bureaux dans les zones d'activités destinées aux activités productives et artisanales (zones UE1 et UE2), sans qu'il n'y ait de liens fonctionnels entre ces derniers.

Ce n'est pas le cas aujourd'hui, les seules constructions nouvelles de bureaux autorisées doivent avoir un lien fonctionnel avec les activités productives, artisanales, d'entrepôt ou de commerce de gros.

Cette restriction nuit à la densification des zones concernées, notamment parce qu'elle ne permet pas le développement d'hôtels d'activités offrant sur une même unité foncière des locaux industriels ou artisanaux (le plus souvent situés au rez-de-chaussée, éventuellement en R+1) et des bureaux en étage.

La hauteur est modifiée de 15m à 20m soit +33% supplémentaire. Cette hauteur permettra dans certains cas 2 étages supplémentaire avec des bâtiments passant de R+3 (4 niveaux) à R+5 (6 niveaux) **soit +50% de surface de plancher supplémentaire.**

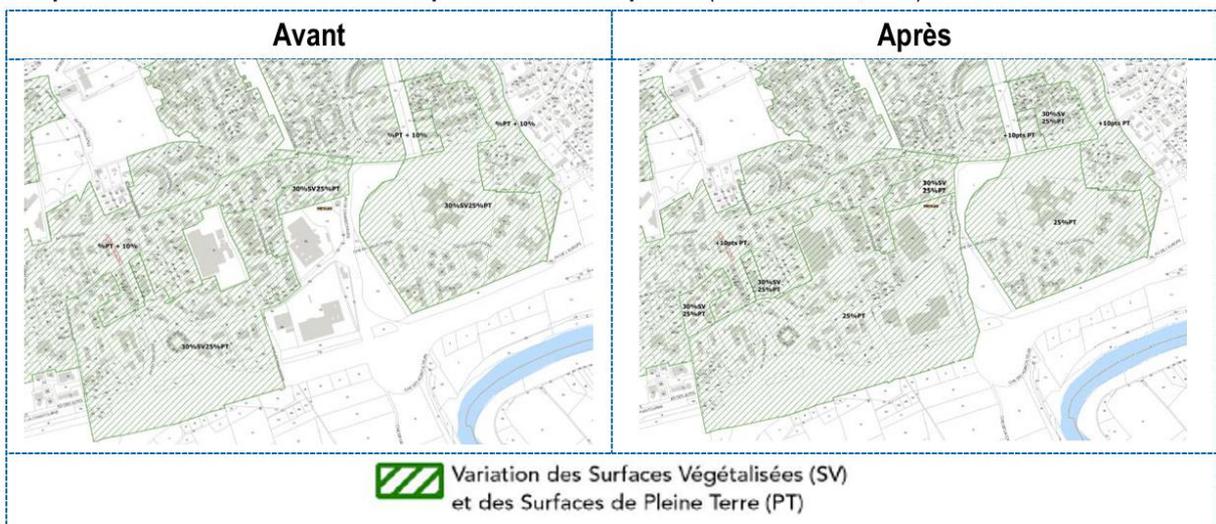
Dans la réalité, et comme cela est précisé dans la justification ci-dessus, les bâtiments construits en zonage UE1 sont généralement en R ou R+1 et n'exploitent pas la totalité des droits à construire. Le passage de UE1 à UE1i va donc permettre en pratique de passer de R / R+1 à R+5 **multipliant entre 3 fois et 6 fois la surface de plancher initiale (soit +200% à +500% de plancher supplémentaire).**

En revanche le passage de 20% à 25% de surface minimum de pleine terre imposé comme mesure compensatoire aura un effet très réduit, **de l'ordre de -7 à -10%.**

Par exemple, un bâtiment de 70% d'emprise au sol sera ramené à 65% soit -7.1% de réduction de surface de plancher (même en supposant 50% d'emprise au sol, la réduction de surface de plancher ne serait que -10%).

Zonage	UE4	UE1	UE1i
Description	Zone Economique Activités tertiaires et technologiques	Zone Economique Activités productives et artisanales	Zone Economique Activités productives et artisanales
Hauteurs (§4.6) hors exceptions	La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 20 m.	La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 15 m.	La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 20 m.
Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques (§4.6)	Pas de règle spécifique d'écrêtement.	Pas de règle spécifique d'écrêtement.	Pas de règle spécifique d'écrêtement.
Hauteur par rapport aux limites séparatives (§4.6)	Pas de règle spécifique d'écrêtement.	Pas de règle spécifique d'écrêtement.	Pas de règle spécifique d'écrêtement.
Emprise au sol des constructions (§4.4)	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
Surfaces perméables minimum (§6.2) (cas général)	Sauf indication contraire, au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.	Sauf indication contraire, au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.	Sauf indication contraire, au moins 25% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.
Surfaces perméables minimum corrigées avec le plan D1 Atlas des formes urbaines (ci-dessous)	30% SV et 25% PT	Aucune correction donc 20% PT	25% PT

Extraits du plan ~~de~~ des formes urbaines : implantations et emprises (Planches J11, K11) :



[↑Retour](#)

Ref.11 : Création de bureaux supplémentaires dans l'Inovalée

Selon la justification de la création de l'indice « i » présentée dans la Notice Explicative volume 2, page 101, (GAM-30), ce changement permet de construire sur une même unité foncière des bâtiments mixant locaux industriels et bureaux indépendants sans liens fonctionnels.

Ceci n'était pas possible avec le zonage UE1 antérieur et permettra de construire des bureaux supplémentaires au-dessus des activités productives et artisanales alors que tous les indicateurs démontrent un excédent considérable de bureaux (voir plus haut).

Justifications :

L'objectif de cet indice « i » est de permettre le développement de bureaux dans les zones d'activités destinées aux activités productives et artisanales (zones UE1 et UE2), sans qu'il n'y ait de liens fonctionnels entre ces derniers.

Ce n'est pas le cas aujourd'hui, les seules constructions nouvelles de bureaux autorisées doivent avoir un lien fonctionnel avec les activités productives, artisanales, d'entrepôt ou de commerce de gros.

Cette restriction nuit à la densification des zones concernées, notamment parce qu'elle ne permet pas le développement d'hôtels d'activités offrant sur une même unité foncière des locaux industriels ou artisanaux (le plus souvent situés au rez-de-chaussée, éventuellement en R+1), et des bureaux en étage.

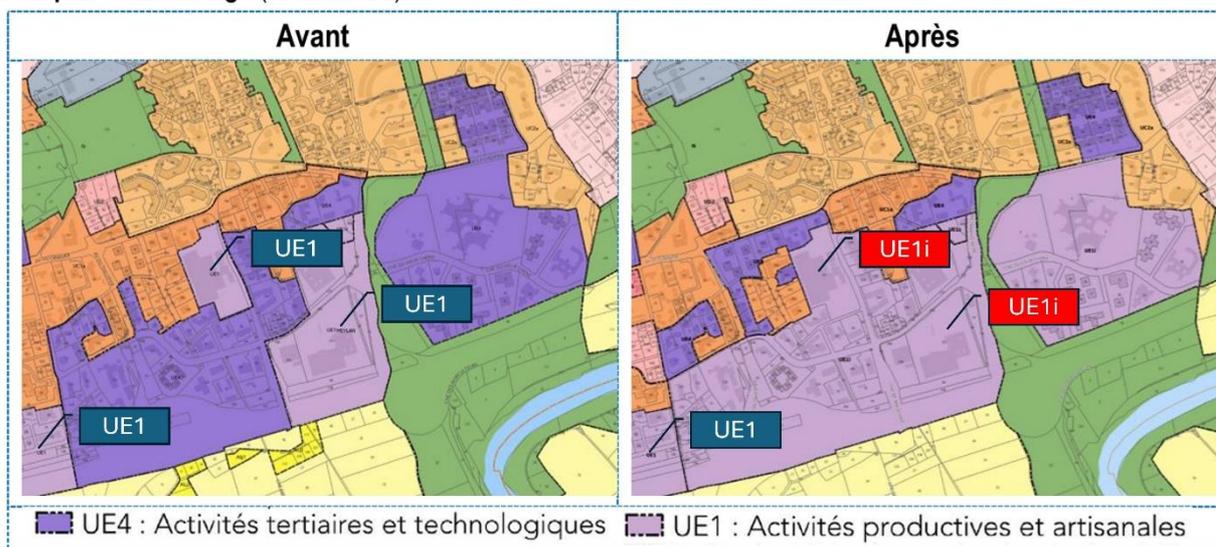
[↑Retour](#)

Ref.12 : Des modifications non documentées.

Une lecture attentive du schéma Extraits du plan A de zonage (Planche G3) à la page 278 de la Notice Explicative Volume 3 Partie 1 permet de s'apercevoir que les parcelles AZ085, AZ107, AZ136, BA097, BA098, BA199, BA201 et quelques autres (sites Framatome, anciennement Rolls-Royce, et peintures SAMES) changent de zonage à l'occasion de cette modification numéro 3.

Il semblerait en revanche que les parcelles AR063, AR064, AR065, AR066, AR067, AR069, AR070, AR071 et plusieurs autres restent dans leur zonage UE1 antérieur. Il y a donc une différence importante de traitement entre ces secteurs (identifiés en rose sur le schéma Avant à gauche) :

Extraits du **plan A de zonage** (Planche G3) :



Les premières parcelles passent **du zonage UE1 au zonage UE1i**, avec une augmentation des droits à construire et la possibilité d'ajouter des étages de bureaux sans relation avec les activités productives et artisanales (voir Ref.11) sans que cela ne soit présenté ni justifié dans les documents du dossier d'enquête publique.

En effet, la modification (MEY-2) présente uniquement une modification de zonage UE4 vers UE1i **sans jamais mentionner les parcelles passant de UE1 à UE1i**.

→ **Modification de zonage UE4 vers UE1i dans le secteur d'Inovalée, avec modifications de règles graphiques permettant de réglementer les règles de pleine terre minimale et les hauteurs maximales (MEY-2)**

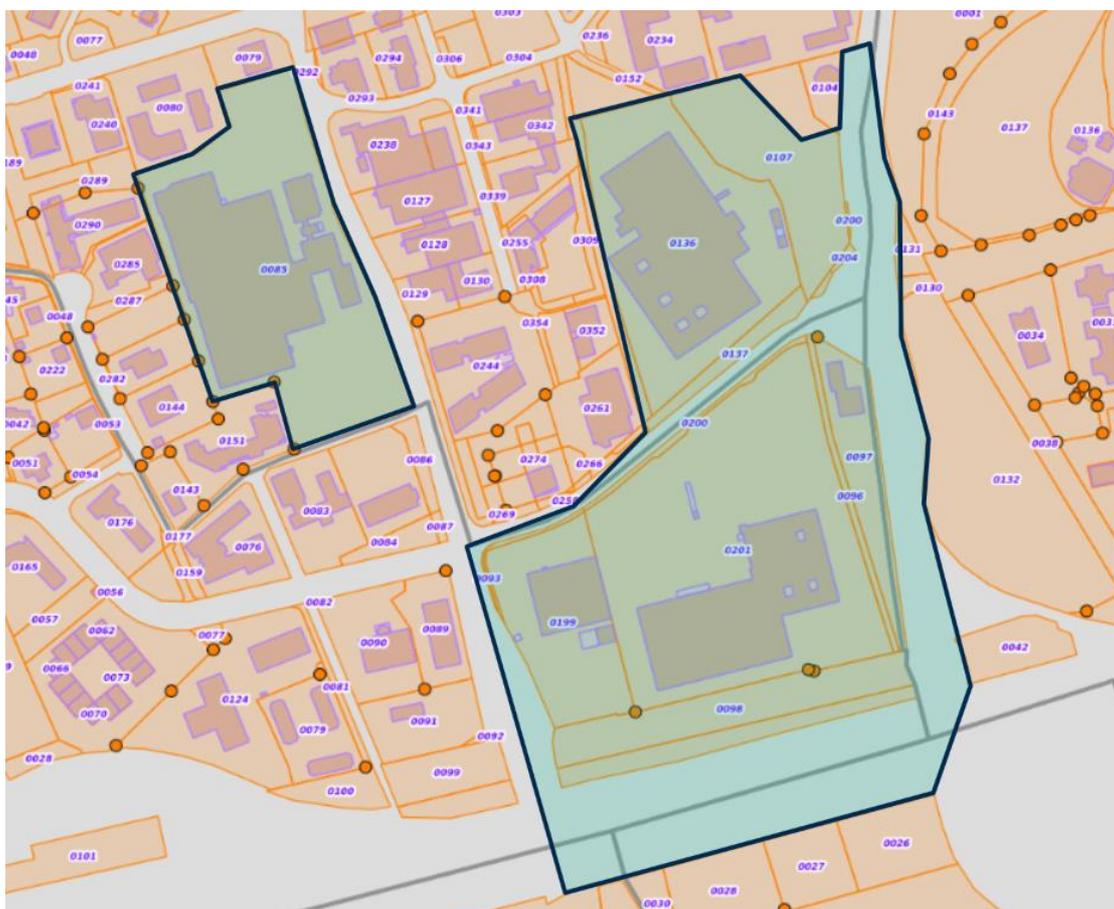
Présentation de la modification :

La plupart des zones UE4 à vocation économique tertiaire et technologique de la zone d'activités d'Inovalée sont reclassées en zone UE1i à vocation économique dédiée aux activités productives et artisanales.

En complément du changement de zonage vers UE1i, ces mêmes zones font l'objet de modification des règles de hauteurs et des règles minimales de pleine terre avec inscription au plan des formes urbaines D1 (implantations, emprises) et D2 (hauteurs) :

- Une règle de pleine terre minimale de 25% de l'unité foncière (au lieu de 20% en UE1)
- Une règle de hauteur maximale de 20 mètres (au lieu de 15 mètres en UE1).

Les règles relatives à l'indice « î » en zone UE1 constituent une évolution de cette même procédure. Il s'agit des conditions pour autoriser les constructions nouvelles de bureaux dans la zone. Ces modifications relatives à la création de cet indice sont explicitées dans le volet n°2 de la notice explicative, il convient de se référer au point référencé GAM-30 pour le détail des évolutions réglementaires.





[↑Retour](#)

Ref.13 : Extension de la protection du bâtiment situé au 28 chemin du Vieux Chêne à son environnement.

La modification (MEY-12) identifie et protège le bâtiment dit « Orange Labs » situé au n° 28 chemin du Vieux Chêne. Ce bâtiment ainsi que les zones Mini-Parc voisines sont situés dans un environnement naturel remarquable avec des restes de larges zones boisées à l'Ouest, au Nord et à l'Est.



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

Ces zones boisées protègent les cônes de vue depuis le Château de Maupertuis, l'avenue des 4 chemins et les logements chemin de Monarié. Elles offrent en outre une protection vis-à-vis des nuisances sonores en provenance de l'autoroute.

Nous demandons que la protection du bâtiment soit étendue à l'environnement naturel remarquable dans lequel il s'inscrit, en plaçant les boisements repérés ci-dessous (extrait de l'Atlas F2 Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique – volume 2) en zone naturelle N ou tout au moins sous le régime des Espaces Boisés Classés comme ceux qui se trouvent de l'autre côté de l'avenue des 4 chemins (vert foncé ci-dessous).

Atlas F2 Volume 2 – Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique Extrait des planches M5 et N5

Ordonnancements et plantations d'alignement (R),
Haies agricoles et ripisylves (S), Boisements et bosquets (T)

- Régime des espaces boisés classés
- Niveau 1



[↑Retour](#)

ANNEXES

Annexe 1 : L'avis de l'AHCM sur la modification numéro 1 du PLUi

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 ; 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. »

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 ses remarques va vers une réduction du nombre d'ERS et de la densification engendrée sur le quartier.

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

L'AHCM a également émis un avis très complet sur la modification N°1 dont la synthèse était la suivante ;

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 **Orientation d'Aménagement et de Programmation (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'accès sociale à la propriété, nous recommandons une diminution du nombre de logements 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 créées et peu utilisées.
- 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.