

AHCM

1. La modification numéro 1 du PLUi Les Emplacements Réservés pour la mixité Sociale (ERS) du Charlaix

Le PLUi (en 2022) a introduit 5 ERS dans le quartier du Charlaix. Les habitants se sont immédiatement mobilisés contre ces ERS (820 signataires de nos pétitions et près de 200 avis sur la première enquête publique soit 40% des avis de l'ensemble de la modification numéro 1 du PLUi) qu'ils trouvent à la fois disproportionnés et injustes.

Ils sont disproportionnés car :

- Ils imposent un nombre minimum de logements trop important. Ce qui amène à plus que tripler la densité de logements à l'hectare (par exemple un programme de 65 log/ha dans un environnement de 20 log/ha aujourd'hui et 7 log/ha historiquement en 1987),
- Ils dénaturent l'harmonie de secteurs très majoritairement pavillonnaires en introduisant des nouvelles constructions uniquement sous forme d'immeubles collectifs.
- L'évolution démographique de Meylan, les programmes récemment réalisés, et la nouvelle trajectoire définie par les dispositions de la loi 3DS en matière de logements sociaux et d'intégration sociale, permettent de reconsidérer à la baisse les objectifs de construction pour la commune.

Ils sont injustes car :

- Ils constituent des servitudes d'urbanisme excessives insuffisamment motivées et dépourvues de justification opérationnelle en méconnaissance du principe de proportionnalité : les ERS limitent substantiellement l'usage et la constructibilité du terrain alors que des solutions alternatives moins contraignantes permettraient d'atteindre les mêmes objectifs pour la commune.
- La plupart de ces emplacements sont aujourd'hui construits et habités. Les propriétaires se retrouvent durablement bloqués, sans possibilité de faire évoluer leur logement, y compris pour des extensions modestes telles qu'une véranda. Cette situation interroge la pertinence écologique et économique de démolir des maisons existantes et occupées pour reconstruire d'autres logements. Un tel modèle pourrait d'ailleurs être appliqué à toute parcelle bâtie de la commune et concerner tout propriétaire meylanais.
- Ceux du Charlaix ont la particularité pour certains, d'imposer en plus la construction de 100% de logements sociaux, ce qui n'avait jamais été fait sur la commune. Le constructeur ne peut équilibrer financièrement son opération s'il achète le terrain à sa juste valeur foncière, et d'autant plus qu'il ne peut subventionner son programme avec des ventes en accession libre plus rémunératrices. Le terrain se trouve donc considérablement déprécié et les propriétaires concernés sont spoliés d'autant.
- Le Charlaix, ce qui n'est pas le cas de tous les quartiers meylanais, est déjà bien pourvu en logements sociaux et proche du taux moyen de la commune. Les 5 ERS tels qu'annoncés amèneraient le taux SRU du Charlaix à 32%, soit le taux le plus élevé de Meylan,
- Le Charlaix ne dispose pas de commerces. Les voiries sont inadaptées. Et les emplacements retenus sont trop éloignés des transports en commun, indispensables pour les ménages dont la mobilité repose sur les transports collectifs.

AHCM – Questions aux candidats 2026

L'ensemble des arguments ont été exposés dans les avis de l'AHCM publiés lors de chaque enquête publique et disponibles sur notre site [lien].

Nos questions sont les suivantes :

a) Vous engagez-vous à exiger auprès de la Métro la suppression de tous les ERS du Charlaix ?

1 → **Oui**, nous nous engageons à proposer à la métropole la suppression des ERS sur Charlaix Maupertuis dans le cadre de la modification n ° 5 qui sera votée en 2028. Pour être effectif, ce travail de révision devra être initié dès 2026.

2 → Il nous semble important de rappeler le contexte de création des ERS qui a évolué depuis. Les ERS ont été demandés à l'initiative de la ville de Meylan lors de la délibération sur l'avis de la commune concernant le projet arrêté du PLUI, votée le 17 décembre 2018 au conseil municipal de Meylan. Il s'agissait d'une recommandation et d'une demande à Grenoble Alpes Métropole pour "répartir plus équitablement la construction de logements sur l'ensemble de la commune". **Cette délibération a été adoptée à la majorité de 25 voix, notre groupe "aimeylan" s'était abstenu**. Lors de notre demande de diminuer les droits à construire sur les zones pavillonnaires du quartier Grand Pré lors de la modification n°1 (2021), l'Etat avait imposé la mise en place des ERS dans le quartier Charlaix-Maupertuis, suivant ainsi la demande de 2018. Rappelez-vous que la commune a été mise en carence SRU avec pour conséquence une perte du droit de préemption, ainsi que du droit de signature des permis de construire, perte du droit d'attribution des logements sociaux sans parler d'une amende de 500 000 euros. Comment négocier dans un tel contexte !!!! En effet, des projets de promotion fleurissaient dans les quartiers pavillonnaires de Grand Pré, qu'il nous fallait arrêter au plus vite, le temps de retrouver des jours meilleurs toujours guidé par notre souci d'équilibre entre les quartiers.

Toutefois, nous pourrions mettre en place des OAP (Opération d'aménagement et de programmation), cf réponse c

b) Vous engagez-vous à faire en sorte qu'aucun nouvel ERS ne soit implanté sur le Charlaix ?

Nous n'avons aucune volonté de demander de nouveaux ERS sur la commune.

Par ailleurs, si nous voulions le faire, cela ne serait pas possible car un ERS est implanté dans le cadre d'un déficit de logement SRU, ou dans le cadre d'une opération d'intérêt général à justifier. C'est la carence SRU de la commune qui a permis leur mise en place. Ce qui n'est plus d'actualité.

c) En cas de révision des ERS, vous engagez-vous à réduire fortement le nombre minimum de logements par ERS, de façon à respecter une densité de 20 log/ha qui a fait ses preuves en matière d'intégration sociale et qui permet de maintenir un aspect pavillonnaire cohérent dans ces zones ?

Comme dit dans a) nous nous engageons à demander la suppression des ERS sur Meylan. Il peut s'agir d'une suppression pure et simple, auquel cas les règles générales au zonage du PLUI s'appliquent. Ou bien de la mise en place d'une OAP (Opération d'Aménagement Programmée) qui permet de déroger à la règle générale du PLUI de manière justifiée, qui résultera d'une négociation avec les propriétaires ou leurs représentants, les habitants et leurs associations, de la commune et la métropole. Les OAP permettent de définir des enjeux quantitatifs et/ou qualitatifs issus de la concertation. Cela a déjà été fait par 2 fois lors de la modification n°2.

d) Dans ce dernier cas, vous engagez-vous à fixer simultanément un taux maximum de 40% de logements sociaux par opération, pour permettre des programmes mixtes financièrement équilibrés et ne pas spolier les propriétaires ?

Oui à ce jour, nous pouvons nous engager sur un taux SRU inférieur à 40%. puisque le taux actuel fixé par le PLUi est de 35% de logements SRU dans les projets.

Ce n'est pas le bon vouloir du maire qui compte mais bien les droits à construire qui sont votés au conseil métropolitain sur proposition de la commune. Une fois établi, le permis de construire ne vient que vérifier la conformité du projet à ces droits. D'où l'importance de bien réfléchir au moment de l'évolution de ces droits.

Si nous négocions quelquefois des taux plus élevés avec les porteurs de projets, cela concerne différentes formes de logements SRU. Car bien souvent, les réactions vives et la non acceptation sociale des logements sociaux se focalisent sur les logements SRU de type LLS (logements locatifs sociaux) alors que les logements étudiants, l'accession sociale à la propriété ou les résidences inclusives ou seniors ... ne posent pas les mêmes problèmes d'acceptation, ni d'accompagnement d'ailleurs.

e) Enfin, toujours dans un cas de révision, vous engagez-vous à exclure des périmètres d'ERS les parcelles déjà bâties et éviter de détruire pour reconstruire ?

Sans objet, puisque nous prévoyons de supprimer les ERS existants.

2. La transformation d'Inovallée

La modification numéro 3 du PLUi et la révision numéro 1 du PPRI de l'Isère Amont ont laissé entrevoir une transformation inquiétante d'Inovallée. Celle-ci a été confirmée par l'annonce d'un projet dit « Ville Parc Résiliente » lors du conseil municipal du 15 décembre 2025 dont nous ne savons que très peu de choses.

L'étude des documents du PLUi et du PPRI font craindre une densification importante de certains secteurs (multiplication par 5 de la surface de plancher autorisée) qui, rappelons-le, sont toujours en zone inondable. Plusieurs avis et des propositions ont été publiés sur notre site [lien1, lien2].

Dans un contexte très concurrentiel, la qualité environnementale et le caractère ville parc (c'est-à-dire une densité limitée dans un environnement très arboré aux cheminements traversants) constituent l'attractivité économique et le différentiateur de cette zone.

Nous craignons de voir sur ce secteur une reproduction de l'urbanisation excessive de la zone économique de la Presqu'île à Grenoble.

Aussi nous vous demandons quelles sont vos intentions pour Inovallée :

a) Transformation progressive d'une zone technologique en parcs de logements, de bureaux, de zones mixtes ou maintien des destinations actuelles ?

Nous avons mis fin à cette transformation progressive qui s'est déroulée avant notre mandat (via le PLU 2012 et PLUi 2018). Au cours de ce mandat, nous avons même (modification n°3) remis des zones économiques sur les zones non construites qui avaient été fléchées en habitat collectif (zone "miniparc" du 15 au 37 avenue du Granier).

Nous avons transformé **une part importante de Inovallée** passant du zonage Ue4 à Ue1 lequel impose une mixité tertiaire- ateliers de production dans les projets immobiliers économiques, préservant ainsi la vocation d'Inovallée comme Technopole au sens du réseau RETIS (Technopole est un label répondant à des caractéristiques précises. Il n'y a que 43 technopoles en France, Inovallée a été l'une des premières en France).

b) Révision ou non du plui pour limiter l'exposition des populations travaillant en zone inondabl (par exemple : majoration de 10% de la surface de plancher par rapport à l'existant, limitation des hauteurs, augmentation du coefficient de pleine

terre, ...) ?

C'est le PPRI qui fixe la réglementation de gestion des risques des zones inondables (Plan de Prévention des Risques d'Inondation). Le seul objet du PPRI est de donner un cadre d'anticipation et de réduction des risques. L'Etat est l'autorité en charge.

Les zones inondables sont classées dans le PPRI par zones de sévérité (rouge, violette, bleue) avec des contraintes fortes allant jusqu'à l'interdiction totale de construction.

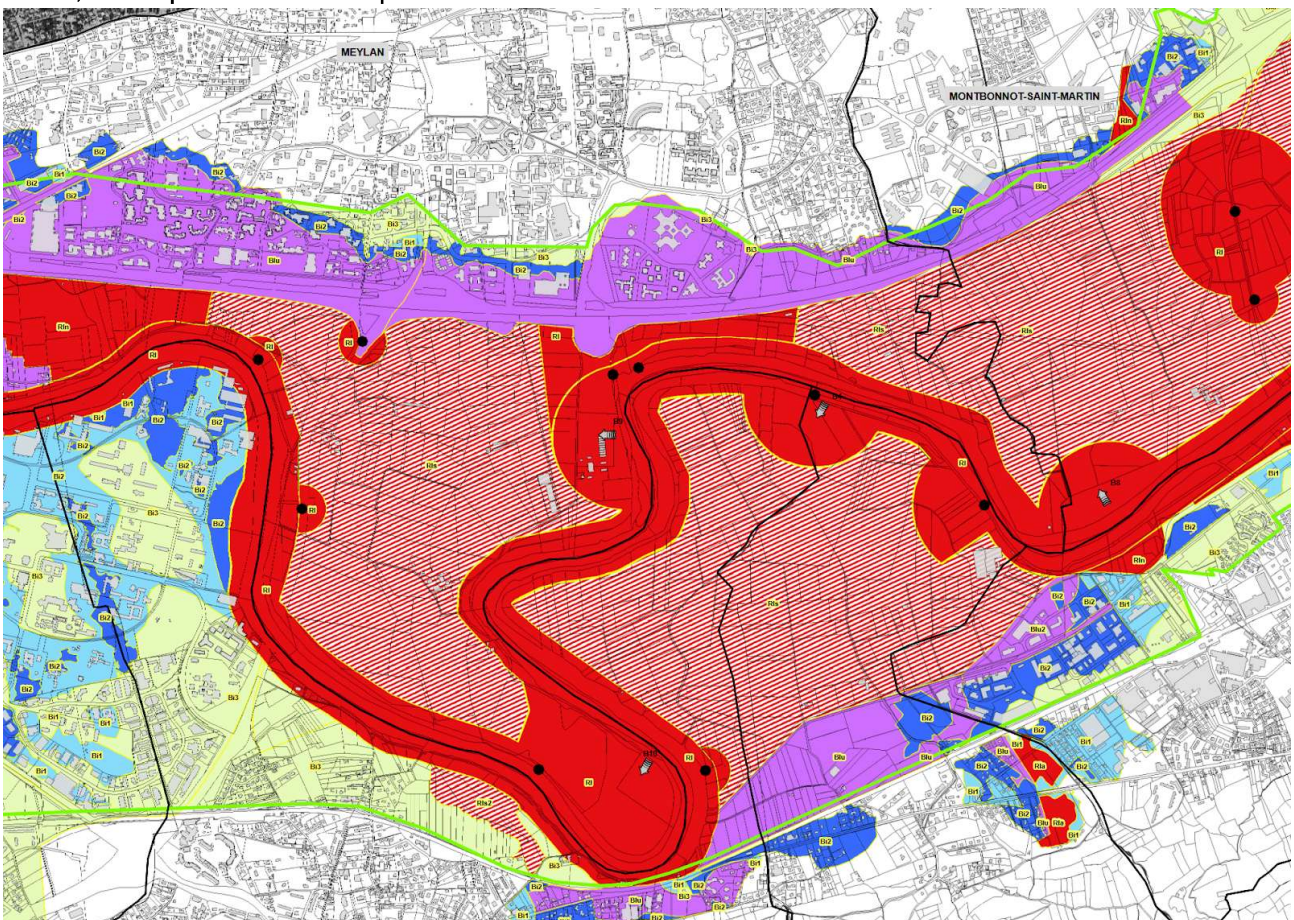
Une modification du PPRI pour les zones violettes et bleues déjà construites (ex : les parties basses d'Inovalée le long du chemin du vieux chêne) est en cours. Elle permettra aux entreprises et/ou propriétaires (le foncier est quasi intégralement privé) de bénéficier enfin d'autorisation d'urbanisme pour rénover et améliorer leur bâti. Son approbation est prévue entre fin 2025 et début 2026.

En effet, depuis 2010 (Xynthia), aucune autorisation d'urbanisme n'est accordée dans ces zones empêchant la rénovation d'un bâti vieillissant dont les entreprises se séparent au risque de voir se constituer une friche industrielle sur le bas Inovalée.

Le PLUI doit se conformer au PPRI.

La modification du PPRI permettra de lever cette interdiction dans les cas où l'autorisation d'urbanisme démontre une réduction du risque pour les populations et en particulier les personnes travaillant à Inovalée (exemple : construction sur pilotis, anticipation et facilitation de la circulation de l'eau, ...)

A noter que le bas charlaix, se trouvant hors des zones bleues, violettes et rouges du PPRI, n'est pas concerné par ces contraintes.



c) Souhaitez-vous préserver l'aspect ville parc d'Inovallée et sa différenciation au sein de la métropole, et si oui, comment ?

Absolument,

- notre équipe a intégré la définition de la ville Parc,
- revu ses critères qualifiant la ville Parc,
- révisé sa charte communale dans le cadre d'un travail collaboratif (notamment avec la CEM) pris en compte par les services. Ce sont des outils précieux pour la négociation avec les promoteurs dont nous continuerons à nous servir d'autant que c'est le modèle ville Parc que nous promouvons sur le site internet de la ville.
- une collaboration renforcée avec la Métropole et inovallée est déjà engagée pour poursuivre ce travail de mise à jour du PLUI avec l'objectif d'aboutir à la modification 5 afin d'adapter ce dernier aux spécificités meylanaises. Les modifications déjà adoptées ont augmenté les pourcentages de pleine terre, imposé des reculs du bâti par rapport aux axes routiers pour préserver le paysage et les arbres au premier plan. Il y a d'ailleurs une oap paysage en cours. Tous les arbres ont été classés.
- Nous avons voté un PPCP au conseil municipal de décembre pour surseoir les permis de construire en attente de la modification n°5 du PLUI et nous oeuvrons activement pour l'introduction d'une zone économique "ville parc", en cours d'élaboration.
- Nous avons parfaitement conscience que les entreprises sont soucieuses du maintien de ce cadre ville Parc car il participe à la qualité de vie de ses salariés et de leur "marque employeur".

Meylan ville Parc est et restera le coeur de nos préoccupations, dans la zone économique, comme ailleurs.

3. La qualité de vie et les aménagements de Charlaix Maupertuis

Lors de nos réunions de quartier, l'AHCM a réuni de nombreux questionnements des habitants concernant les aménagements du quartier et la qualité de vie. Ces interpellations se concentrent sur la réfection et la sécurisation des voies publiques, l'entretien et la valorisation des espaces verts, la continuité et la qualité des cheminements, les loisirs et le périscolaire. .

Aussi nous vous demandons de préciser :

a) Quels sont vos projets d'aménagement pour Charlaix Maupertuis ?

- Prolongement de la Chronovélo vers Inovallée Montbonnot devra se faire en partenariat avec la Métro
- Amélioration, préservation, sécurisation et développement des sentes et cheminements piétons et cyclables dans le quartier (création d'un chaucidou dans la partie haute du chemin de beauséjour, création de traversées piétonnes). Des projets du plan Marche qui sont en cours de résolution grâce à un long travail de partenariat avec la Métro et discussions avec les habitants.
- Valorisation paysagère des espaces (plantation d'arbres dans les espaces verts adéquats et le long de l'autoroute) pour limiter la visibilité ainsi qu'une partie des nuisances sonores, lutter contre le réchauffement climatique, renforcer la biodiversité et le caractère ville-parc de notre belle commune ;
- Entretien des voiries dégradées ou à risques (vitesse des véhicules) en partenariat avec la métropole (notamment en priorité l'Avenue des 4 Chemins, le Chemin de Beauséjour, et la partie basse du Chemin du Monarié)
- Création d'un jardin partagé (lieu de rencontre et de solidarité) sur la parcelle AW 375 pour les habitants en résidence collective de Maupertuis ?
- possible rénovation de la crèche de Maupertuis?
- réparation de l'école Maupertuis

b) Quel plan d'actions avez-vous pour valoriser l'espace naturel du Bassin de Monarié ? La passerelle qui coupe l'accès et pose des problèmes de sécurité, sera-t-elle réparée ?

- **Concernant l'espace naturel du Bassin / prairie du Monarié :**

Une étude est en cours pour savoir si une centrale photovoltaïque pourrait partiellement être installée sur ce terrain tout en préservant la biodiversité.

Et des idées à affiner au cours du mandat :

telle que l'idée d'un nouveau lieu pédagogique à Meylan, de plantation d'arbres pour chaque jeune écolier meylanais : 1 arbre planté pour chaque enfant dans le primaire Ou plantations tout court de quelques arbres très paysagers de type peuplier avec préservation du caractère prairial si souhaité ou la mise en place d'un verger pédagogique pour les écoliers ou partagé avec les agriculteurs de la Taillat...

- **Concernant la passerelle en bois au traversant la branche Corbonne du canal de la Chantourne :**

Le coût de la rénovation de la passerelle nous avait dissuadé de la placer dans le PPI de ce mandat (déjà très élevé). Le sujet de sa rénovation sera remis à la discussion du prochain mandat.

c) **Quels engagements pour améliorer l'état des voiries qui se dégradent (e.g. chemin de Beauséjour, avenue des 4 chemins) ?**

- Comme la voirie est une compétence métropolitaine, il s'agit de renforcer le partenariat avec la Métro avec la mise en place d'élus dédiés pour établir de manière concertée les programmes de travaux et une planification claire et échelonnée avec un co-financement planifié (contrat de co-développement)

d) **Quels projets pour améliorer les cheminements piétonniers (notamment les liaisons entre le chemin du Charlaix, le lotissement des 3 massifs et le gymnase du Charlaix ou l'itinéraire piéton sur le chemin de Beauséjour entre le chemin de Sirland et le chemin de Saint-Martin) ?**

- nous avons l'intention de nous appuyer sur les diagnostics de la CEM concernant les cheminements piétons, les confronter au diagnostic des services afin de profiter de l'expertise terrain des groupes de travail de la CEM. Ce diagnostic est la première marche nécessaire pour renforcer, structurer notre plan marche qui est évolutif, progressif et définit des projets d'investissement pluriannuel. Il implique la ville et la métro. Il comprendra une harmonisation de nos signalétiques Mobilité douce..
- est à la réflexion un cheminement pour rejoindre l'arrêt bus du C1 Monarié depuis le chemin du Charlaix et en cours de résolution après deux années de négociation.
- continuer à planter plus d'arbres pour ombrager les cheminements piétons et les abris bus en augmentant la création d'îlots de fraîcheur
- intensifier la visibilité, présence de l'eau et des brumisateurs sur les espaces publics (cour de l'école)
- inciter les propriétaires à plus et mieux végétaliser en adaptant les essences à l'évolution climatique

-Projet d'engravillonnement léger du cheminement entre le lotissement des 3 massifs et le Trèfle, empruntés par les riverains du bas Charlaix pour prendre le bus et/ou se rendre à l'école.

e) Quel devenir pour le trèfle du Charlaix (triangle entre l'avenue des 4 chemins, le chemin du Monarié et le torrent de Jaillères) ?

Nous voulons sanctuariser cette parcelle comme espace vert en valorisant ses valeurs écologiques et de biodiversité.

Une concertation avec les habitants pourrait être mise en place pour affiner ce projet.

f) Quelles idées avez-vous pour enrichir l'offre périscolaire et les équipements de loisirs et de proximité pour les jeunes de notre quartier ?

L'éducation a été et restera au coeur de nos politiques de solidarité. Ainsi nous avons listé dans notre programme :

-proposer des activités autour de l'alimentation, des sciences,de l'environnement et du bricolage

-favoriser la rencontre des enfants avec la culture et la citoyenneté

-une Maison de la Musique encore plus accessible

- médiation animale à Rochasson

- Doubler le forfait des sorties scolaires

- Permettre à 100% des enfants de la commune d'apprendre à nager

- Favoriser la rencontre entre les enfants et les artistes (résidence d'artistes, Hexagone, bibliothèques,...)

- Développer l'école au dehors

-Intégrer les contraintes climatiques dans les écoles : confort d'été intérieur et extérieur, terrasses scolaires, végétalisation et désimperméabilisation des cours

- Poursuivre la rénovation fonctionnelle et énergétique des écoles

- Sécuriser les abords des écoles pour les déplacements à pied et à vélo

g) Quels projets souhaitez-vous porter pour mieux accompagner nos aînés et faire reculer l'isolement qui touche une partie des habitants de notre quartier ?

Notre politique solidarité s'adresse aux jeunes mais aussi aux seniors.

- ouverture des restaurants scolaires aux habitants et de la Maison de Retraite Pré blanc pour favoriser le lien

- création d'un pass Senior sur le modèle du pass jeune en développant des activités sportives et culturelles accessibles

- création d'un centre social

- création de la Maison des Solidarités (direct en C1) qui va permettre

- le développement d'une offre de soins,

- mieux accompagner les personnes en perte d'autonomie,

- renforcer la prévention sans oublier la santé mentale

- proposer une offre locale et de qualité dans les maisons de retraite

- sans oublier le projet à venir de la Serve qui proposera de nouvelles formes d'habiter susceptibles d'intéresser les personnes âgées

-continuer à intégrer l'accessibilité dans tous les travaux de réhabilitation

- partenariat(s) écoles et EPHAD ? - rencontres ponctuelles ?

- épanouissement / récréation des plus âgés ; renfort du lien social entre les aînés et les plus jeunes.