



meylan

Une ambition
partagée

Commission Extra-Municipale

Urbanisme & Environnement

Thématique : PLUI

29 Avril 2021

Ordre du jour

18h00	Démarrage de la réunion plénière	Animateurs
18h05	Informations générales	A. Jammes
18h10	Questions-réponses suite aux deux webinaires.	Animateurs
18h30	Etude urbaine – La méthodologie	C. Bilic
18h50	Questions-réponses	Animateurs
19h00	Eléments de stratégie foncière + modifications n° 1 PLUI	A. Bonvallet A. Jammes
19h20	Questions-réponses	Animateurs
19h45	Mise en place de Groupes de travail	A. Jammes
20h00	Fin de la réunion	Animateurs

Informations générales

- Projets d'urbanisme
 - Permis de Construire PLM signé le 12 avril 2021
 - Permis de Construire Chemin de la Revirée signé le 19 mars
- Salle Décibeldonne
 - Discussions en cours avec Artea sur faisabilité salle mutualisée
 - Recherche d'un programmiste pour affiner cahier des charges des besoins et mener concertation
- Fonctionnement CEM
 - GT Charte de fonctionnement : restitution prochaine plénière
 - Outil Teams : formation prévue courant mai en webinaire

Questions-réponses suite aux deux webinaires

<https://pluicarte.lametro.fr/>

Etude urbaine – La méthodologie

présentation par C. Bilic (AURG)

Questions-réponses sur l'étude urbaine

Eléments de stratégie foncière
présentation par A. Jammes

A notre arrivée en juillet 2020, 3 constats :

1. un PLUI opérationnel depuis 6 mois

--> forte pression foncière sur certains secteurs ayant vu leur droit à construire augmenter fortement

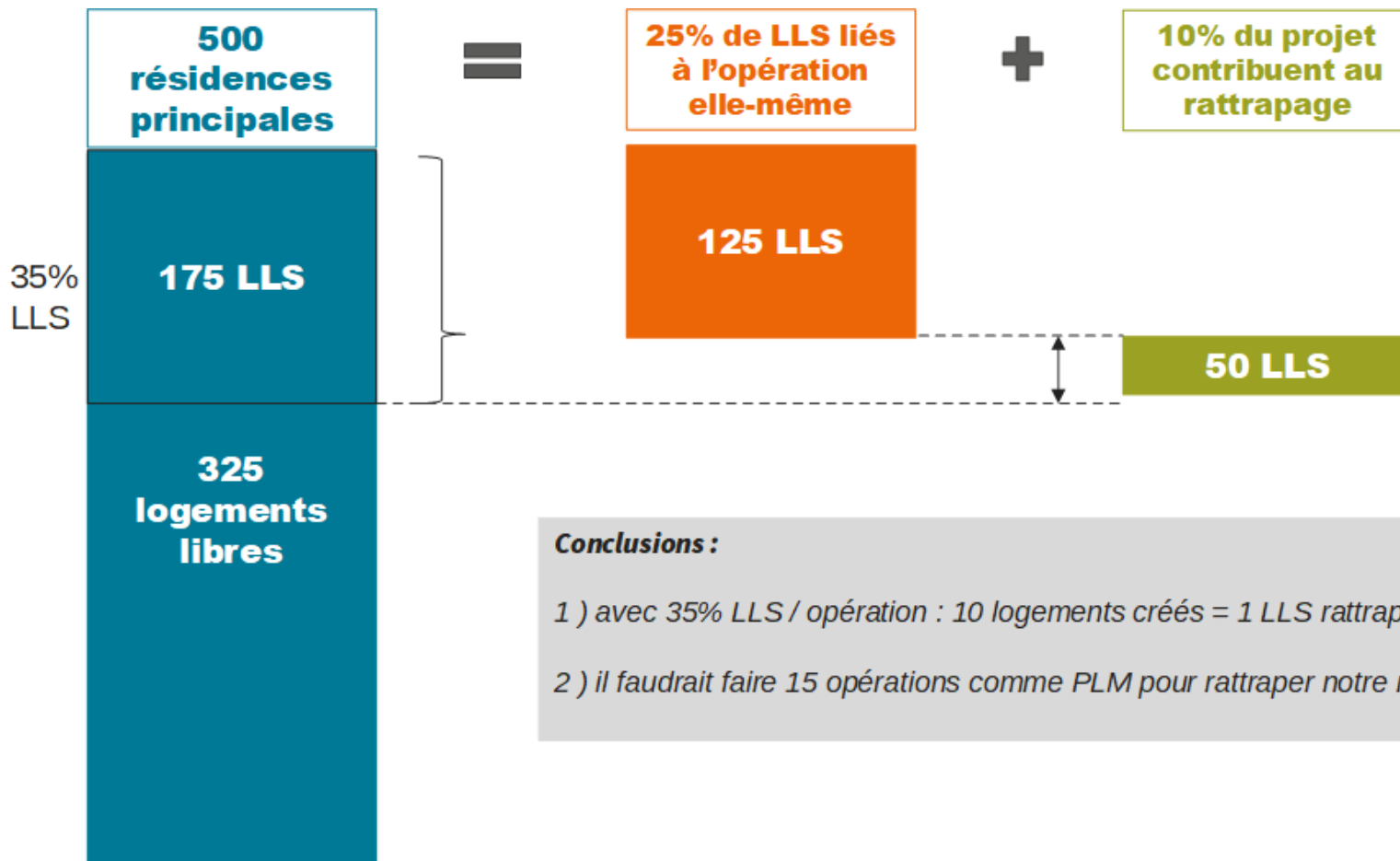
2. le PLUI ne permet pas de rattraper notre retard en Logements Sociaux sans "bétonner" tout Meylan

--> il faudrait plus de 15 opérations comme PLM pour rattraper notre retard !

3/ le PLUI et le PLH se concentrent sur les ménages les plus pauvres, en proposant des LLS

--> les ménages à revenus moyens ne peuvent pas se loger à Meylan

❑ Le PLUI ne permet pas de rattraper notre retard / loi SRU



Conclusions :

1) avec 35% LLS / opération : 10 logements créés = 1 LLS rattrapé

2) il faudrait faire 15 opérations comme PLM pour rattraper notre retard !

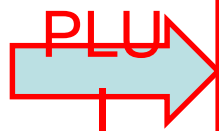
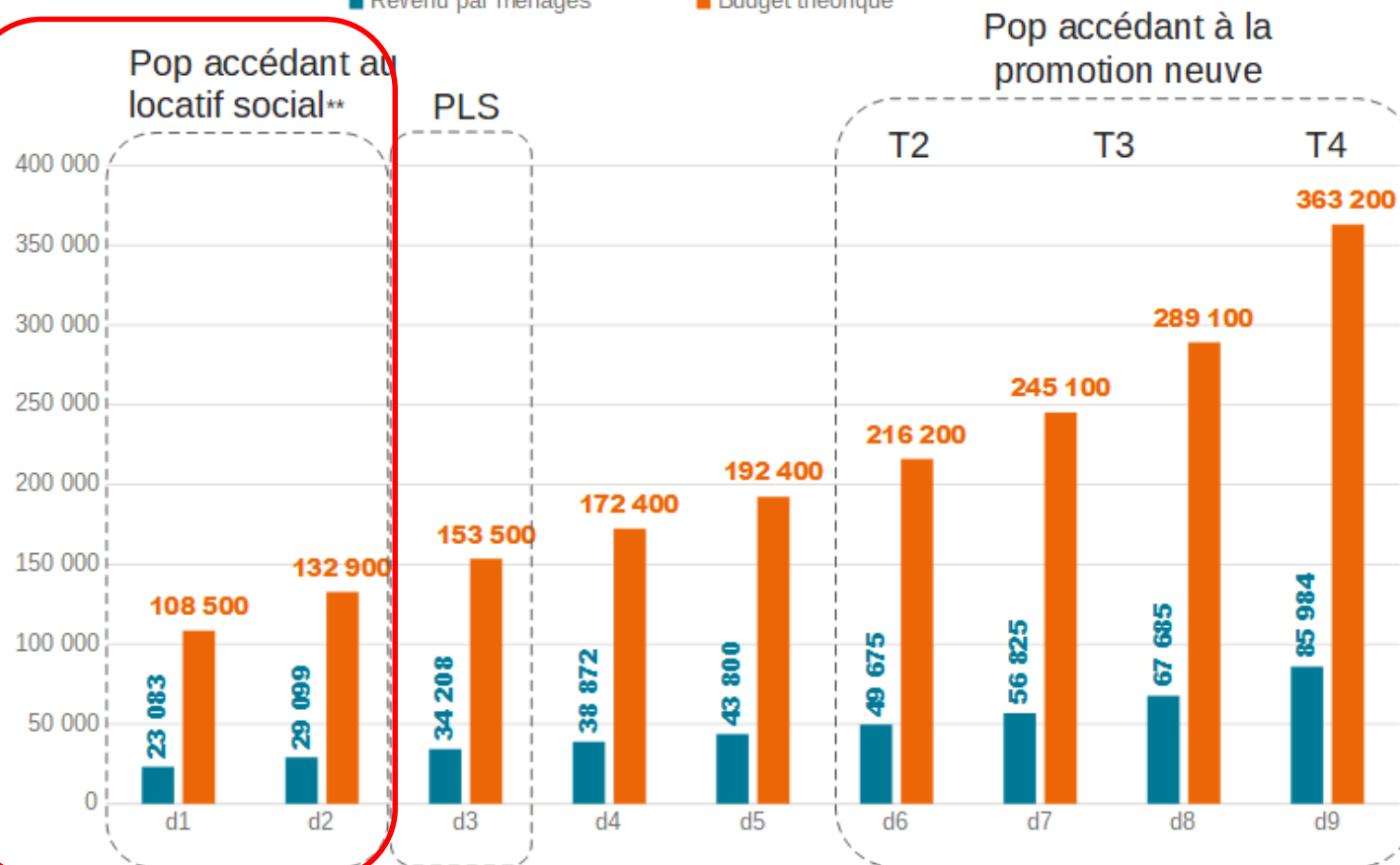
Synthèse - état des lieux

❑ Le PLUI ne favorise pas le parcours résidentiel

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER (AVEC APPORT DE 20 000 €)

Budget théorique pour un logement* selon les revenus de Meylan (déciles)

■ Revenu par ménages ■ Budget théorique



Quelques grandes orientations

1. Amplifier acquisitions/rénovations **dans le diffus**
2. Dans les **quartiers denses** (Mi-Plaine, Buclos, Grand-Pré, Béalières) :
 - renforcer les prescriptions sur les secteurs ciblés, via les ERS
 - préserver le secteur sud de l'avenue du Granier, via un PAPA
 - agir ponctuellement sur le zonage de certains secteurs pavillonnaires
3. Dans les **quartiers pavillonnaires**, favoriser du petit collectif avec une mixité sociale adaptée à la situation, via la création d'ERS
4. Mettre en place le **dispositif BRS** (Bail Réel Solidaire), comme solution intermédiaire entre le LLS et l'acquisition libre.
5. Mettre en place une **stratégie foncière** associant négociation, préemption et réglementation

Présentation modification n° 1 PLUI
présentation par A. Bonvallet

Questions-réponses sur la stratégie foncière et les modifications n°1 du PLUI

Groupes de travail

Point sur le GT Inovallée Est
Mise en place de 2 groupes de travail

présentation par A. Jammes

☐ Groupe de travail Inovallée Est

- ✓ Synthèse des questionnaires reste à formaliser
 - ✓ *synthèse jointe au ppt – en annexe*

- ✓ Personnes inscrites pour faire partie du GT
 - ✓ Tiphaine Paffumi (peu dispo)
 - ✓ Jean-Marc Seyer
 - ✓ Guillaume Agussol
 - ✓ Fanny Genoulaz
 - ✓ Anne-Laure. Husson
 - ✓ Jacqueline Joannon

- ✓ Appel à candidats habitants du quartier en cours

☐ Groupe de travail "PLUI"

- ✓ Groupe de travail limité dans le temps
- ✓ objectif : préparer un avis de la CEM sur les modifications présentées ce soir
- ✓ Timing (provisoire - à confirmer) :
 - ✓ Phase de concertation préalable (mai 21)
 - ✓ Avis avant la délibération du Conseil Municipal (sept 21)
 - ✓ Organisation sera définie par le bureau
- ✓ Appel à candidats

□ Groupe de travail "Projets d'urbanisme"

- ✓ Groupe de travail permanent
- ✓ Fiche de projet reste à finaliser
- ✓ Objectif n° 1 : donner son avis sur les projets présentés par les promoteurs, avant le dépôt du Permis de Construire
- ✓ Un premier projet : ferme Rovarey
- ✓ **Appel à candidats**
 - ✓ 2 élus de la majorité
 - ✓ 1 élu de la minorité
 - ✓ 5 membres issus du collège associatif ou citoyen
 - ✓ **une parité homme/femme sera privilégiée ainsi que la participation de nouveaux membres**

Conclusion

Annexe

Retour questionnaire séance de mars

Projet Semcoda

ce que vous avez bien apprécié	ce que vous avez moins bien apprécié	propositions	Points de vigilance
Taille des bâtiments Percées entre bâtiments Porosité piétons Aménagements paysagers Toiture : PV et végétalisation	Architecture : manque d'originalité Distance entre bâtiments Manque de stationnement Disparition trottoirs chemin des clos ?	Revoir trottoirs Cohérence à trouver avec autre projet (stationnement et cheminements piétons) Potager et verger partagés Commerces au RdC	Qualité de la construction Circulation dans le quartier Stationnement Aménagements paysagers de qualité

Projet Teccelia

ce que vous avez bien apprécié	ce que vous avez moins bien apprécié	propositions	Points de vigilance
Mixité des logements	Trottoirs adaptés aux PMR ?	Garges à vélos au RdC des bâtiments	Stationnement
Asymétrie des bâtiments	Garages à vélos pas esthétiques	Éviter murs en béton : parement bois ou végétal	Aménagements paysagers au-delà de la parcelle
Espaces verts	Bâtiments trop proches	Places PMR plus proches	Circulation dans le quartier
Salle de quartier	Manque de stationnement		
Possibilité jeux d'enfants			
Conservation des arbres			

Aménagements du quartier

Méthode de travail	Idées nouvelles	commentaires
Oui tout à fait : 5 Oui, plutôt : 4		Séance post-it : super ; outil simple et interactif

Organisation de la réunion

Présentiel ou visio	commentaires
En majorité : la visio c'est bien, mais préférence pour le présenciel	<p>Le tchat : un bon outil pour s'exprimer (idée à reprendre quand on reviendra en présenciel)</p> <p>garder vigilance pour que chacun puisse s'exprimer</p> <p>Pas assez de temps pour travailler sur ces projets !</p> <p>Je suis un nouveau membre : j'aurais besoin de quelqu'un vers qui me tourner...</p>