

Commission Extra-Municipale

Avis sur le Modification n°1 du PLUi

Approuvé en plénière le 14 septembre 2021

Ce projet d'avis a été rédigé sur la base de la Notice Explicative de la procédure de modification n°1 du PLUi, décrivant le détail des modifications envisagées, et du livret communal de Meylan.

Un avis plus complet et plus détaillé pourra être rédigé par la CEM en vue de l'enquête publique sur la base de l'ensemble des documents qui lui seront fournis (voir liste ci-après).

Pour produire ce projet d'avis, la CEM a constitué un groupe de travail, le GT PLUi, constitué de 18 membres représentant les collèges Politiques, Associations et Citoyens et des habitants. Ce GT s'est réuni à 3 reprises :

- Le 01/09/21 : présentation par GAM et l'AURG de la modification du PLUi dans son ensemble, échanges
- Le 03/09/21 : présentation par GAM et l'AURG du livret communal de Meylan, échanges
- Le 09/09/21 : séance de partage et écriture de l'avis.

Lors de la séance plénière de la CEM du 14/09, ce projet d'avis a été présenté, discuté et voté à l'unanimité. Il est transmis au Président de la CEM le 16/09/2021.

Préambule

La CEM regrette fortement cette saisine tardive ainsi que les délais imposés pour émettre un avis. En effet, nous avons besoin d'un certain nombre de documents synthétiques d'analyse du PLUi et de données chiffrées qualifiant les différents quartiers de la commune. Nous regrettons qu'il nous soit impossible de rendre un avis argumenté en 9 jours, d'autant plus que nous avons identifié des incohérences notamment sur le livret communal.

Dans ce contexte voilà les objectifs identifiés par la CEM au regard des éléments communiqués à ce jour.

Objectif

L'objectif de la CEM est de proposer des outils et des indicateurs permettant d'objectiver au mieux les décisions de répartition des logements sociaux sur le territoire de la commune, ainsi que l'impact des opérations immobilières futures sur le patrimoine naturel.

Il s'agit d'une part de se donner les moyens de faire évoluer le PLUi vers une mixité sociale plus équilibrée et réussie, et d'autre part de balancer les objectifs bruts de densification par leur impact sur l'identité de Ville Parc de la commune.

Nous avons défini les enjeux suivants sur lesquels nous travaillerons à des propositions, dès la réception des documents d'analyse listés ci-après.

Présentation des enjeux

Enjeu n°1 : Comment rééquilibrer l'effort de logements sociaux sur la ville ? Comment réussir cette intégration ?

Rappelons que l'effort de logements sociaux est la résultante de la LOI SRU, appliquée par le PLUi approuvé en 2019.

L'objectif de la modification N°1 du PLUi consiste à réduire la forte densification du secteur Grand Pré, en redonnant à une partie de la zone pavillonnaire son caractère d'habitations individuelles. Des ERS sont donc prévus dans d'autres secteurs, plus particulièrement dans le quartier du Charlaix (4 emplacements ERS pour 150 logements sociaux). Le choix de concentrer l'impact de la modification n°1, principalement sur le quartier du Charlaix, nous conduit à réfléchir à l'acceptabilité d'une telle proposition par les habitants.

Est-ce pertinent de prévoir autant de nouveaux logements sociaux dans un quartier résidentiel, dont l'accès aux transports en commun est limité et sans commerces à proximité?

Nous proposons plutôt de travailler à une répartition équilibrée des logements sociaux sur la commune, qui devra prendre en compte :

- l'aménagement global de chacune des zones identifiées,
- l'impact sur la densification et l'identité du quartier,
- les formes urbaines,
- les lieux de vie,
- les écoles, crèches, équipements pour la petite enfance
- les accès, voiries, trottoirs
- les parcs et espaces verts
- les accès,
- les mobilités,
- le stationnement...

D'autre part, nous proposons que chacun de ces critères fasse l'objet d'un suivi quantitatif et qualitatif afin de permettre d'évaluer l'acceptabilité de l'intégration du % de LLS demandé dans le PLUi.

Il conviendra d'appliquer une méthode identique de suivi sur l'ensemble des opérations prévues tout particulièrement sur celui de Grand Pré.

Si une opération s'avérait inacceptable pour les habitants, quelles seraient les autres pistes envisageables ?

A titre informatif et pour rappel :

Le mode d'attribution des « LLS » n'est pas ou peu connu du grand public. Dans la communication à destination des meylanais, nous suggérons de l'expliquer. Cinq acteurs principaux attribuent les logements : Action logement, les bailleurs sociaux, la préfecture, la Métro, la commune.

-

Enjeu n°2 : Interrogation sur les possibilités d'aménagement à terme des secteurs en zone PPRI

Les possibilités de construction sur la commune sont limitées à un périmètre restreint, coincé entre les coteaux de la Chartreuse au nord et le périmètre couvert par le PPRI au sud. Dans ces conditions, les contraintes de la loi SRU et les objectifs quantitatifs du PLH sont en tension, voire à terme en contradiction avec l'objectif qualitatif de Ville-Parc.

C'est pourquoi nous proposons d'étudier toutes les possibilités qui seront potentiellement ouvertes par la révision des règles de construction en zone PPRI.

Rappelons ici, que cette révision n'interviendra pas avant 5 ans et sera réalisée par les services de l'état et non par la ville de Meylan.

Enjeu n°3 : Comment favoriser une offre de logements intermédiaires ?

Rappelons que la loi SRU fixe un objectif de 25% de logements sociaux en 2025. Par contre, la répartition de ces logements entre les différents types de logements sociaux est un choix du PLUi.

Nous souhaitons définir un taux significatif de logements LLS PLS et/ou BRS parmi les logements sociaux de chaque opération pour, à la fois, contribuer à développer une offre de logements intermédiaires et faciliter l'intégration des nouveaux arrivants dans le tissu social existant du quartier. Nous souhaiterions par ailleurs que ces taux soit définis pour chaque type de LLS (PLS, PLI, PLA, PLAI, PLUS) afin d'assurer la bonne intégration des populations dans les quartiers.

Le BRS est un outil pertinent à expérimenter et à développer en fonction de ses résultats mais d'autres outils sont aussi à étudier.

Par ailleurs, et afin d'assurer une bonne intégration architecturale et paysagère au sein de quartiers parfois très différents, nous souhaitons proposer un document du type OAP « allégé » pour accompagner les différents ERS que la commune a choisi sur son territoire.

Enjeu n°4 : Protection du patrimoine végétal de la commune

Afin de mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel de la commune, nous souhaitons impliquer encore plus les habitants de Meylan dans l'identification et le recensement du patrimoine végétal.

L'objectif étant d'arriver à amender la carte F2 existant au PLUi concernant le patrimoine bâti paysager et écologique avec le patrimoine naturel remarquable à préserver qui n'aurait pas encore été identifié. Nous suggérons de faire appel à un cabinet de type paysagiste expert pour faire reconnaître l'ensemble des végétaux identifiés par les meylanais.

Documents

Pour pouvoir travailler et construire un avis étayé dans le cadre de l'enquête publique, la CEM souhaite disposer rapidement des éléments suivants :

- Mixité sociale : carte des densités SRU par quartier, à différentes dates (2015/2020/projection à 2025) intégrant les critères chiffrés ainsi que les sources choisies.
- Patrimoine : La carte F2 du PLUI, avec la qualification du patrimoine bâti par couleurs fonction des niveaux de protection (inscrits, classés, ...)
- Carte représentant les lieux de vie, équipements publics, commerces de proximité, restaurants, aires commerciales, ainsi que les zones d'activité
- Carte des mobilités actives
- Maquette de la ville en 3D à l'échelle 1/10000, représentant les courbes de niveaux et faisant apparaître les quartiers « sociaux ».
- Une carte de Meylan avec les projets futurs en volume, avec les logements SRU.

La CEM estime qu'il faudra 2 mois environ pour s'appropriier ces documents et donner un avis en vue de l'enquête publique, dont la date de démarrage n'est pas encore connue.

Une rencontre avec GAM et l'AURG est demandée avant la fin septembre par la CEM, en lien avec ce calendrier.

Pour préparer l'enquête publique, la CEM considère qu'il est nécessaire de mettre des documents pédagogiques à disposition des habitants pour faciliter la compréhension des enjeux à venir. Cela pourra faire l'objet d'une demande particulière à l'Agence.

Glossaire

CEM : Commission Extramunicipale

PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

GT : Groupe de Travail sur le PLUi

PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondation

ERS : Emplacements Réservés à la mixité Sociale

La Loi **SRU** régit les modalités de la solidarité, pour le renouvellement urbain des villes françaises.

Les logements **PLS** sont financés par le prêt locatif social. Ce sont des logements locatifs intermédiaires principalement destinés aux classes moyennes.

Les logements **PLI** : comme les PLS, les PLI sont financés par le prêt locatif intermédiaire principalement en zone tendue.

Les logements **PLA** : Prêt locatif d'aide à l'acquisition.

Les logements **PLAI** sont financés par le prêt locatif aidé d'intégration. Ils sont destinés à un public cumulant difficultés économiques et sociales.

Les logements **PLUS** sont financés par le prêt locatif à usage social. Le but est de favoriser la mixité sociale.

BRS : Le bail réel solidaire est une location de longue durée. Elle est mise en place au profit des organismes fonciers solidaires et des personnes en quête de logement.

GAM : Grenoble-Alpes Métropole

AURG : Agence d'Urbanisme de Grenoble