

Modification N°1 du PLUi

Avis complété de la Commission Extra-Municipale

Approuvé à la majorité lors de la plénière du 28 juin 2022

L'enquête publique sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale (PLUi) se déroule du 20 juin au 22 juillet 2022 dans toutes les communes de la métropole grenobloise.

La Commission Extra-Municipale (CEM) de Meylan souhaite déposer un avis développé ci-après et réalisé sur la base d'une proposition réalisée par le Groupe de Travail PLUi de la CEM lors des séances de travail des 9 et 23 juin 2022.

Les membres de la plénière ont été invités à donner leur avis par messagerie entre le 21 et 27 juin. Au 28 juin, **21 des 28 membres se sont exprimé avec 18 Pour et 3 Abstention. Cet avis est donc adopté.**

Il est déposé sur le registre à l'Hôtel de Ville de Meylan ce 1^{er} juillet 2022, conformément aux modalités proposées dans le dossier de l'enquête publique. Il est transmis pour information au Conseil Municipal et aux services concernés.

Introduction

En octobre dernier, la CEM de Meylan a été saisie par la majorité municipale pour rendre un avis sur la Modification N°1 du PLUi (voir Annexe 1). La CEM souhaitait compléter ce premier avis dans le cadre de l'enquête publique. Il a été rédigé sur la base de la notice explicative de la procédure de modification numéro 1 du PLUi, décrivant le détail des modifications envisagées, et du livret communal de Meylan.

Cet avis complété est un complément apporté à notre avis du mois d'octobre, qui reste valable, il est indispensable d'en prendre connaissance.

La raison d'être de la CEM, étant *d'assurer un lien avec les habitants, pour informer des travaux en cours, susciter l'expression de leurs avis, les recueillir sur certains projets ou thématiques*¹, il semblait important que transparaissent ici, non seulement les (nombreux) points de convergence mais aussi les quelques points de divergence au sein de la Commission, compte tenu de la complexité et de la sensibilité des sujets abordés.

Objectifs :

- Apporter un éclairage nouveau sur notre avis du mois d'octobre compte tenu des éléments obtenus de la majorité, des évolutions règlementaires et législatives, et de l'actualité urbaine de Meylan.
- Préciser et compléter nos demandes pour les prochaines évolutions du PLUi (et du SCOT et du PLH).

¹ Extrait de la Charte de fonctionnement de la Commission Extra-Municipale

A - Enjeu 1 : Comment rééquilibrer l'effort de logements sociaux sur la ville ? Comment réussir leur intégration ?

Quartier Grand Pré

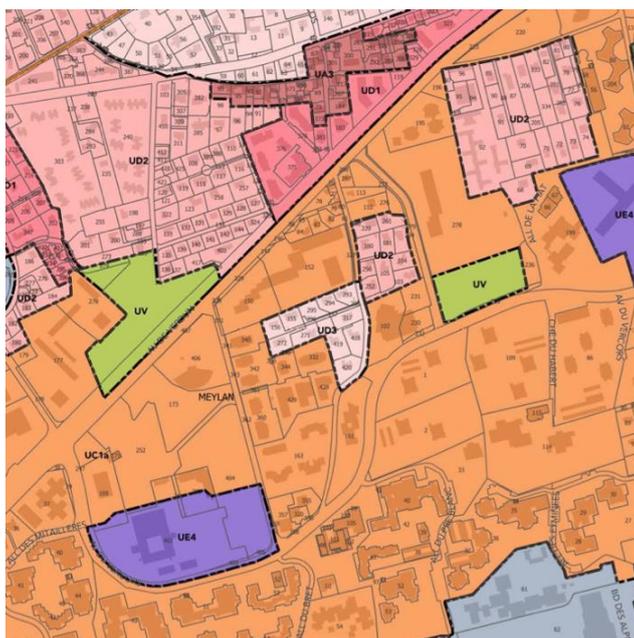
Point positif : le « retour » des zones pavillonnaires de Grand Pré encadrant le tènement de la faculté de Pharmacie dans un zonage d'habitations individuelles (UD2 et UD3), et leur « sortie » du Plan des Formes Urbaines – hauteurs (planche n° J11 de l'Atlas PFU Hauteurs) qui autorise une hauteur de 26 m sur l'ensemble de la zone UC1a environnante.

C'était une demande forte de la CEM dans son avis à la commune sur le projet de PLUi (août 2018) et de l'Union de Quartier Buclos-Grand Pré dans son avis dans l'enquête publique (mai 2019).

Il reste que ces zones pavillonnaires forment une enclave isolée au milieu d'une grande zone UC1a avec un potentiel de hauteur de bâtiment de R+8 !

Demande de la CEM

- Prendre en compte ces zones dans les futures réflexions d'aménagement du PAPA couvrant le domaine de la Serve pour s'assurer d'une transition harmonieuse des formes urbaines sur l'ensemble du quartier Grand Pré. Ce sujet pourra être traité dans la modification N°2.



(Extrait de la planche F3 du plan de zonage)

Quartier Charlaix

La modification n°1 crée en même temps 5 nouveaux ERS pour logements sociaux dans le quartier du Charlaix sans tenir aucun compte des conditions nécessaires à une intégration réussie et constatée des futurs habitants dans cette zone d'habitations résidentielles : densité de logements sociaux prévue plus élevée que celle de logements sociaux existant dans le quartier, nombre de logements trop élevé, éloignement des transports en commun, distance des zones de commerces, absence de lieux publics proches qui pourraient créer du lien entre habitants, infrastructures non adaptées.

Demande de la CEM concernant les aménagements des différents ERS, en particulier au Charlaix :

- Revoir l'aménagement et le nombre de logements locatifs, en accession aidée (dispositif BRS) ou en accession privée prévus dans ces 5 ERS (dont la réalisation augmentera fortement le taux de logement sociaux du quartier pour passer bien en dessus du taux de logements sociaux moyen à Meylan), et la destination d'au moins l'un d'entre eux pour créer un espace public commun pour le quartier. (En considérant que l'un de ces ERS est d'ores et déjà occupé par un permis de construire avec 35% de logements sociaux, puisque déposé avant la mise en application de la modification n°1)
- Prendre en compte les aspirations réelles des habitants du quartier et de leurs représentants dans une réflexion globale pour assurer une évolution réussie de celui-ci. Rappelons que la majorité a missionné l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise (AURG) pour réaliser des ateliers citoyens dans le quartier du Charlaix.
- Construire un projet global de mobilité sur le quartier avec la mise à niveau des routes, trottoir et pistes cyclables incompatibles avec une augmentation de 30 % de la population, notamment chemin de Beauséjour.
- Réfléchir aux moyens de limiter les divisions parcellaires dont le risque est une augmentation de la densité de logements incompatible avec l'ambiance du quartier.
- Réfléchir à la pertinence de création de parkings en sous-sol, questionnable économiquement parlant, surtout pour les opérations de logement à 100% de logement sociaux, et délétère d'un point de vue écologique par leurs impacts sur l'écoulement des eaux souterraines coupées ou déviées et impactant la biodiversité en aval.

En plus des arguments ci-dessus, nous soulevons deux questions de fond, d'une part, sur le nombre de logements sociaux au Charlaix, et d'autre part, sur les limites prises en compte pour le calcul du taux de logement sociaux : Charlaix, et/ou Charlaix-Maupertuis-St Mury.

Logements sociaux Charlaix : Le travail du groupe a consisté à consolider la base de calcul de l'INSEE (IRIS 2019 et RLPS_SRU) avec un recensement des logements sociaux sur le terrain. D'après cette analyse croisée, le nombre de logements sociaux dans le quartier est de 110 logements locatifs sociaux (SRU au 01/01/2021), sur 638 logements, ce qui représente un taux de 17,2% sur le Charlaix (chiffre INSEE IRIS 2019 et RLPS_SRU + recensement de l'AHCM car chiffres INSEE et SRU arrêtés à 2019).

Logements sociaux Maupertuis : 62 logements locatifs sociaux (SRU) / 685 Logements à Maupertuis avec un taux de 9,1 %. (Les sources de ces chiffres sont identiques pour le Charlaix et pour Maupertuis)

Au global : La révision propose de passer 110 à 260 logements sur le Charlaix, sans modifier le nombre de logements sociaux sur Maupertuis ou St Mury, 50% de ces logements sociaux seront en accession et 50% en LLS. Le taux de logements sociaux passerait donc de 17,2 à 31% au Charlaix, et ferait passer le taux de logements sociaux global sur Charlaix-Maupertuis-St Mury de 9% à 17%.

In fine, la difficulté principale est de faire s'entendre les deux parties, Mairie et habitants (AHCM), sur une base de calcul commune et réaliste. De fait, les services de la Mairie, de GAM, les organismes sociaux tiennent des statistiques globales, avec des mailles larges, regroupant plusieurs quartiers, car c'est à cette échelle que se définissent les équipements et services publics. A contrario, les unions de quartiers travaillent à une échelle plus détaillée. Ce travail engagé par la CEM et l'AHCM depuis fin octobre pour affiner le nombre de logements sociaux, a permis d'établir une définition plus fine, quartier par quartier.

Ce qui est exprimé ici, c'est que la réalité des chiffres de logements sociaux n'était pas connue des habitants, parce que l'intégration est une réussite ou de la mairie, la métropole et des organismes sociaux, parce qu'ils ne prennent en compte que le chiffre global de 9% sur le grand périmètre (Charlaix, Maupertuis, St Mury). C'est ce chiffre de 9% sur ce grand périmètre qui a fait foi, lors du ciblage.

L'enjeu que nous portons est de conserver cet équilibre de mixité sociale réussie dans les projets à venir.

Notre avis

A date, notre groupe a un avis positif unanime quant au principe général de rééquilibrage et d'augmentation du nombre de logements sociaux à l'échelle de la commune, et c'est bien le but de la modification n°1, mais exprime des divergences sur l'effort demandé au quartier du Charlaix.

Sur ce point, les membres de la plénière de la CEM se sont positionnés par un vote individuel validé en plénière le 28 juin 2022. Il en ressort que

- **48% ont émis un avis défavorable à cette modification** ne voulant pas des ERS sur le quartier et qu'un taux de 35% de logements sociaux soit appliqué sur ces parcelles comme ailleurs sur Meylan.
- **48% ont émis un avis favorable sous réserve d'une baisse du nombre global de logements prévus dans les ERS**, pour garantir la qualité de leur aménagement et la bonne intégration des logements sociaux, mais en conservant les règles actuelles des ERS (taux de logement sociaux entre 50% et 100%)
- **4% ont émis un avis favorable à la modification en l'état des ERS** avec le même nombre total de logements et le même taux de logements sociaux.

Les ajustements successifs d'une version à l'autre du PLUi illustrent la difficulté croissante d'identifier des zones de constructions nouvelles sur la commune tout en visant un aménagement urbain de qualité : les conditions de réussite de la mixité sociale, la variété des formes urbaines, la qualité paysagère digne d'une identité de Ville-Parc, et enfin (et ce n'est pas la moindre des exigences dans la perspective du réchauffement climatique) la lutte contre les îlots de chaleur urbains (ICU).

Cette difficulté n'est pas une surprise. La CEM alerte depuis plusieurs années sur le fait que seule la bande étroite de la commune comprise entre les coteaux et la zone PPRI supporte les efforts de densification. Cela faisait partie de l'**Enjeu n°2 : Interrogation sur les possibilités d'aménagement à terme des secteurs en zone PPRI**. (Annexe1)

Malheureusement la logique actuelle du PLUi et des autres documents d'urbanisme (SCOT, PLH) donne la primauté aux objectifs quantitatifs annuels de construction de logements, eux-mêmes alimentés par l'objectif de la loi SRU de 25% de logements sociaux. Les éléments qualitatifs cités ci-dessus sont pris en compte de façon secondaire², avec comme régulation principale les réactions des habitants, via les concertations et les enquêtes publiques mais aussi les publications dans la presse locale !

² A l'exception notable de l'OAP Paysages et Biodiversité qui s'avère être un outil utile dans la négociation avec les promoteurs et aménageurs pour mieux prendre en compte les éléments paysagers au niveau d'un permis de construire. Mais cela reste insuffisant pour préserver la qualité paysagère sur l'ensemble d'un territoire.

La loi 3DS récemment votée donne l'opportunité de changer de logiciel dans la planification de l'aménagement urbain. Tout en gardant l'objectif à terme de 25 % de logements sociaux, elle donne la possibilité aux élus locaux d'en maîtriser l'horizon, et leur donne le temps de mettre en place une démarche plus qualitative, qui sorte du pilotage réducteur par les deux seuls indicateurs : nombre de logements à construire et % de logements sociaux par projet immobilier.

Cette loi permet à Meylan de se projeter à moyen terme avec le projet MEYLAN 2040 dans une urbanisation raisonnée et cohérente avec les besoins et les souhaits de ses habitants. C'est notamment sous l'angle des perspectives qu'ouvriraient la loi 3DS et le projet de ville MEYLAN 2040 que nous avons souhaité continuer nos réflexions sur l'urbanisme de Meylan au sein de la métropole de Grenoble.

D'un point de vue plus large, la CEM demande :

- Lors de l'établissement du SCOT et du PLH, prendre en compte des critères de soutenabilité environnementale et climatique dans la fixation des objectifs de construction de nouveaux logements (comme l'impact sur la couverture arborée, la surface de pleine terre et la création d'îlots de chaleur).
- Réévaluer les objectifs de construction de nouveaux logements avec l'évolution réelle de la démographie sur la métropole qui semble à des niveaux plus faibles qu'initialement prévus.
- Viser la fusion du PLUi et du PLH afin d'aligner de façon cohérente objectifs de construction (PLH) et ouverture de droits à construire (PLUi). Cela devrait permettre, à chaque révision du PLH, de rendre plus visible les enjeux des objectifs de densification en matière d'impact environnemental.
- Prendre en compte les services écosystémiques des éléments végétaux, et notamment leur contribution à la réduction des îlots de chaleur pour leur classification en EBC.
- Prendre en compte l'écoulement des eaux, de surfaces et souterraines, ainsi que leur contribution dans l'équilibre de la biodiversité et l'impact des éventuelles constructions souterraines sur cet équilibre (parking notamment).
- Prendre en compte les critères de la Convention Européenne du Paysage pour la classification des éléments végétaux en EBC qui définit la qualité paysagère d'un territoire par « les aspirations de ses habitants en ce qui concerne les caractéristiques paysagères de leur cadre de vie ».
- Lancer un projet au niveau métropolitain visant à intégrer dans le PLUi des exigences qualitatives concernant les projets de logements sociaux, sous la forme par exemple d'une *OAP Mixité sociale*. Elle viserait à responsabiliser communes, bailleurs sociaux et promoteurs sur les conditions de réussite de l'intégration sociale des futurs habitants des logements sociaux³. Plusieurs pistes peuvent être envisagées : créer du commun pour l'ensemble des habitants, faciliter la synergie logements et travail dans la commune, faciliter les mobilités, éviter les écarts trop importants de revenus, ..

La CEM se porte volontaire pour travailler avec les services métropolitains sur ces thématiques, par exemple en développant des actions pilotes sur la commune de Meylan.

³ Sur un modèle analogue à celui de l'OAP Paysages et Biodiversité qui incite à une négociation entre promoteurs et commune pour mettre en valeur les atouts paysagers de la parcelle à construire.

B - Des préconisations pour la modification n°2 du PLUI

D'une manière générale nous souhaitons :

- Prendre en compte la loi 3DS, sur son volet urbanisme et aménagement du territoire, dans l'attente des décrets d'applications.
- Prendre en compte le réchauffement climatique et ICU.

Travaux en cours de réalisation et à produire :

- Thème « ville-parc » : le sous-groupe éponyme veut affiner la définition de « ville-parc » pour les meylanais (terme créé par la Métropole dans l'OAP Paysage et Biodiversité). Il réalisera une enquête sur la commune pour amender la carte F2 du patrimoine bâti paysager et écologique comme nous l'avions défini lors de notre enjeu n°4 de l'avis du mois d'octobre. Cette enquête permettra par une analyse fine du paysage et du ressenti des meylanais de faire transparaître la définition du paysage au sens de la convention européenne du paysage, tout en simplifiant la protection du patrimoine végétalisé en EBC. Il est prévu que l'étude démarre fin juillet
- Thème « Entrée de ville », en limite de Montbonnot et de la Tronche, en lien avec le GT dédié.
- Travail du GT Biodiversité à prendre en compte.
- Suivi de l'implantation d'une résidence sénior dans le Haut Meylan.
- Travail d'analyse cartographique des ICU sur la commune de Meylan, pour pouvoir préconiser des orientations d'aménagements qui permettent de se protéger du réchauffement climatique.
- Préconisation OAP Rigaud

Travaux réalisés et demandes d'intégration liées, pour la modification n°2 du PLUI.

Modifier la règle du PLUI qui autorise la construction de logements sociaux sans place de parking dédiées aux logements ou aux visiteurs, et mise en cohérence du zonage S2 vers S4, comme sur le bas du quartier du Charlaix. (Application de la distance de 200m d'un arrêt fréquent).

Modification de zonage sur le secteur de la Carronnerie :

Les règles de construction sur limites séparatives doivent être sensiblement améliorées dans les zones UD pour éviter des constructions excessivement proches de constructions existantes. MM. Cardin et Jammes ont été informés et approuvent cette demande, ainsi que l'Association Meylan Plaine-Fleurie.

En effet, le Règlement du PLUI (incluant la modification simplifiée n° 1) approuvé le 2 juillet 2021 autorise pour les zones UD les implantations de constructions sur limites séparatives sauf dans quelques rares cas (voir article 4.2 du chapitre 2 Tome 2 dans l'extrait intégral ci-joint) que l'on peut synthétiser ainsi :

- Sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie publique, s'il existe sur l'unité ou les unités foncière(s) voisine(s), au droit de la construction projetée une construction principale implantée à moins de 5 m de la limite séparative
- Au-delà d'une profondeur de 20 mètres si la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3,50m.

Ce nouveau Règlement présente 4 défauts majeurs :

1. Le texte du §1 "implantation en limite" est en contradiction sur certains points avec le §2 "implantation en recul", sans qu'il soit précisé lequel prévaut sur l'autre
2. Les schémas illustratifs de ces 2 paragraphes ne correspondent pas au règlement écrit, apportant une ambiguïté supplémentaire
3. Le PLUI initial (approuvé le 20/12/2019) stipulait que les constructions sur limites séparatives n'étaient autorisées que " *à condition que cela permette de préserver la salubrité et l'éclairément des constructions voisines* ". Cette clause a été supprimée dans la modification simplifiée n° 1, en raison de son caractère subjectif, mais pas compensée par des règles permettant d'éviter des constructions trop proches pouvant porter préjudice au voisinage, notamment point 4 ci-après.
4. Les seules restrictions de constructions aux limites véritablement opposables à un projet concernent les cas où il existe sur la parcelle voisine une construction au droit de la construction projetée. Mais rien n'est prévu en cas de projet de construction juste décalé par rapport à la construction existante sur la parcelle voisine, ce qui peut provoquer une perte de luminosité, de salubrité et même d'intimité.

La construction en cours au 16 av. du Grésivaudan à Corenc en zone UD1 est un excellent exemple de ce que ces règles (incomplètes à notre sens) autorisent, à savoir une construction aux limites décalée par rapport à une maison voisine à 2,5 mètres de la limite séparative avec pour résultat, une fenêtre de la maison voisine (au 14) qui sera à moins de 4 mètres de celles de l'immeuble en construction, tout en étant en conformité avec les règles de cette zone (UD1) du PLUI.

En conséquence, pour limiter le risque de constructions intrusives et pénalisantes pour l'ensemble des habitants, et pour compenser la suppression de la "*condition que cela permette de préserver la salubrité et l'éclairément des constructions voisines*" nous souhaitons que soit introduite la règle suivante dans la modification n° 1 du PLUI

- *La construction en limite séparative sera autorisée sauf si une habitation sur la parcelle voisine est à une distance inférieure à 8 mètres d'un point quelconque de la construction envisagée. En cas contraire, l'implantation en recul est obligatoire (voir § 2 du chapitre 4.2 du règlement du PLUI pour les zones UD)*

Glossaire

Logement sociaux : comprenant BRS, LLS, logement en accession aidée

LLS : Logement Locatifs Sociaux

BRS : Bail Réel Solidaire

Financement type des logements sociaux.

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration, logements étant attribués aux locataires en situation de grande précarité.

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social, correspondant aux locations HLM.

Documents d'urbanisme en référence

PLH : Programme Local de l'habitat

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

PADD : Plan d'Aménagement de Développement Durable

PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP PB: Orientations d'aménagement et de programmation, Paysage et Biodiversité

Notions, vocabulaire...

ICU : Ilot de Chaleur Urbain.

ICF : Ilot de Fraicheur urbain



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