

## AVIS DE LA CEM SUR LE PLUI

La densification urbaine est présentée comme une solution au mitage des zones rurales, mais elle devient contre-productive **au-delà d'un certain seuil, quand elle détruit de façon irréversible le capital-nature. Or l'évolution du climat rend encore plus nécessaire la préservation de la place de la nature en milieu urbain.** Meylan a cette particularité, dans la métropole grenobloise, de s'être construite sur ce modèle de ville-nature. **Il serait irresponsable de le dégrader au moment même où il devient un pilier de l'urbanisme durable.**

C'est pourquoi la CEM demande les modifications suivantes. **Préserver le modèle Ville-Nature.** Augmenter le coefficient de surface pleine terre sur l'ensemble du périmètre Ville-Parc : 50% au lieu de 30% en zone UC1a, 30% au lieu de 20% en zone UC2 (qui deviendrait UC2a). **Stopper l'urbanisme à la parcelle.** Lancer un projet d'aménagement global sur un périmètre allant de la Carronnerie à Inovallée. Dans ce cadre, protéger d'une densification excessive les zones pavillonnaires du secteur Grand Pré. En l'état, le PLUi laisse la porte ouverte à une densification « au coup par coup », au gré des opportunités foncières (immeubles en R+7 !!). **Tenir compte de la**

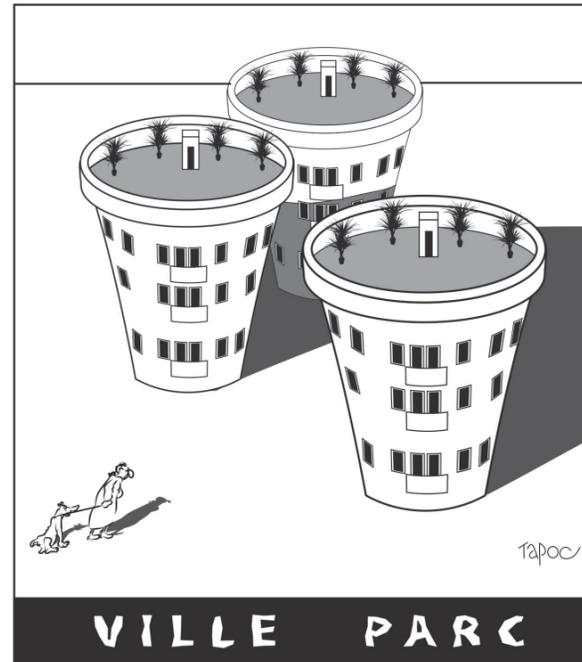
**pression sur les parkings.** Les règles du PLUi sont trop restrictives en termes de nombres de parkings par logement, comme si l'infrastructure de transport en commun (BHNS, parking relais,...) était en place. Cela va grandement aggraver la situation actuelle déjà très tendue. La CEM demande d'imposer une place de parking résident minimum par logement (1,5 à partir de 60 m<sup>2</sup>, 2 à partir de 100 m<sup>2</sup>). **La mixité sociale.** Atteindre des objectifs ambitieux de mixité sociale passe aussi par la qualité de l'urbanisation. Dans un contexte où déjà plus de 80 % des logements sociaux sont concentrés sur les quartiers Buclos et Béalières, planifier le rattrapage de la commune par une densification intensive du cœur de ville, crée les conditions d'une future ghettoïsation,... et d'une mixité sociale ratée. La CEM demande de prendre en compte l'hydrographie (zones inondables), la géographie (zones en coteaux en UD4), pour revoir les objectifs chiffrés en matière de logements sociaux.

François Coudurier et Philippe Bodiglio, rédacteurs de l'avis de la CEM sur le PLUi (sept 2018).

Voir l'article complet sur le web : <http://meylan-notre-ville.fr>

## ET LA PARCELLE DE LA CRÈCHE DES BUCLOS ?

Rappelons le, le mouvement citoyen pour la préservation de la qualité de vie à Meylan a débuté en 2016 avec la constitution du Collectif Buclos, donnant lieu par la suite au Collectif Meylan NOTRE ville. La municipalité précédente avait décidé, sans concertation aucune, de vendre à un promoteur un terrain public, la parcelle de la crèche des Buclos. Cette parcelle, îlot de verdure en plein centre de Meylan, est l'une des rares parcelles publiques dans ce quartier. Suite à une pétition ayant recueilli près d'un millier de signatures, le projet a été gelé. La parcelle n'est pas sauvée pour autant, tout au contraire, dans l'actuel zonage du PLUi elle est classée en zone UC1a, donc en zone de densification massive. Préserver cet espace vert est plus crucial encore. Soyons clair, ce n'est pas la Métro, ce n'est pas l'Etat, c'est la Mairie, la Mairie, uniquement la Mairie, vos conseillers municipaux et Monsieur le Maire, qui décideront du sort de cet espace, car c'est eux qui décideront de la vente ou non. Cette parcelle doit être protégée des promoteurs en la classant comme zone EBC. Les habitants restent vigilants. Préserver cet îlot de verdure dans le domaine public est plus que jamais d'actualité ! **Le collectif des Buclos**



## BONUS

### NEWSLETTER

**Pour se maintenir informé, tout en restant dans son fauteuil...**

Pour s'inscrire : [contact@meylan-notre-ville.fr](mailto:contact@meylan-notre-ville.fr)

#### Le journal

Mieux que "Meylan MA Ville", le journal du maire. La couleur en moins, la vérité en plus.

#### Le site web

Articles de fond, des dossiers, à lire avec un café, ou une tisane... <http://meylan-notre-ville.fr>

#### Les bonus du web, les articles en plus :

- Comment le Maire a accumulé les obstacles au travail de la CEM ? Lire l'article « Difficile de se faire entendre ! ».
- Ce que le PLUi prépare ? Ce dont les habitants ont besoin ! Lire l'article « Un cœur humain et palpitant ».
- Le PLUi... quid de l'égalité ? Lire l'article « Les inégalités devant la loi ».
- Ce qu'il va y avoir dans mon jardin. Lire l'article "3 clics pour interpréter les plans de zonage".
- A lire absolument. L'intégrale de " L'avis de la CEM sur le PLUi ",
- Une question rhétorique. Lire l'article "Ville nature ou ville parc ? "

**Pour lire tous ces articles, et bien d'autres encore, visitez au plus vite notre site internet : <http://meylan-notre-ville.fr>**

N°ISSN 1969-9026. Supplément fait avec les habitants. Distribué séparément à l'ECHO DU HABERT N°XXX. Union de Quartier Buclos Grand Pré. Adresse postale 7 bis avenue du vercors, 38240 Meylan. Téléphone UQBG 06 52 59 01 88. Papier 100% recyclé, encre à base végétale, plaques sans chimie. Meylan Notre Ville est un journal indépendant de toute mouvance politique. Mise en page : Célia Ducros.

# MEYLAN *notre* VILLE

Le journal des habitants

N° 3 - Mai 2019

AVEC LE SOUTIEN DES UNIONS DE QUARTIER



## ÉDITO

### VOTRE AVIS COMPTE !

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) va définir le cadre réglementaire de l'urbanisme dans les 49 communes de la métropole grenobloise à partir de janvier 2020. C'est le premier PLU défini au niveau métropolitain. A Meylan, il remplacera le PLU voté en 2012, critiqué pour avoir permis le développement d'un urbanisme à la parcelle, manquant de cohérence d'ensemble, et réduisant gravement la place de la nature, préservée jusque-là dans le développement des quartiers meylanais.

#### Est-ce que le PLUi va améliorer les choses ?

Même si nous avons obtenu quelques avancées comme l'OAP Paysage et Biodiversité (l'équivalent d'une charte paysagère), le PLUi reste déséquilibré et privilégie beaucoup trop les objectifs quantitatifs de densification au détriment des objectifs qualitatifs du PADD en matière de préservation de la nature et d'adaptation au changement climatique. Nous publions ce numéro de Meylan Notre Ville pour vous aider à comprendre les impacts du PLUi sur votre voisinage, votre quartier et l'ensemble de la commune.

#### Votre avis compte ! Participez à l'enquête publique !!!

Le PLUi, c'est beaucoup de documents, souvent très techniques. Nous avons essayé d'aller à l'essentiel pour vous le rendre moins indigeste.

Bonne lecture !

## L'ENQUÊTE PUBLIQUE : COMMENT S'Y PRENDRE ?

Le PLUi définit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le décline en règles de constructibilité et d'occupation des sols. Depuis le 1<sup>er</sup> avril ce PLUi est soumis à enquête publique jusqu'au 24 mai. Il est important de développer vos arguments afin de défendre vos intérêts. L'enquête publique sert à informer la population et à recueillir son opinion et ses observations avant l'adoption de celui-ci.

En effet, la Métro a toujours la possibilité, après l'arrêt du projet et après

enquête publique, de modifier le PLU (le zonage initial, le règlement), supprimer l'emplacement réservé, supprimer un espace boisé ayant trop d'emprise, annuler le transfert d'une zone AU en zone naturelle...

Les documents du PLUi sont consultables en version papier et en ligne, du 1<sup>er</sup> avril au 24 mai, du lundi au vendredi, à l'Hôtel de ville, salle F, aux horaires habituels d'ouverture.

Le commissaire enquêteur, Françoise Roudier, échangera avec les habitants durant trois permanences organisées à l'Hôtel de ville :  
➤ le 2 avril de 9 h à 12 h ;  
➤ le 2 mai de 14 h à 17 h ;  
➤ le 17 mai de 9 h à 12 h.

Cette participation ne requiert pas de rendez-vous. Les habitants seront reçus selon leur ordre d'arrivée.

Les contributions pourront prendre plusieurs formes :

- sur registre papier ;
- sur registre numérique ;
- par courrier électronique à l'adresse : [PLUI-Grenoble-Alpes-Metropole@mail.registre-numerique.fr](mailto:PLUI-Grenoble-Alpes-Metropole@mail.registre-numerique.fr) ;
- par voie postale en adressant un courrier à : Monsieur le Président de la commission d'enquête du PLUi, Grenoble-Alpes-Métropole, Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement, Immeuble le Forum, 3 rue Malakoff, CS50053 38031 Grenoble cedex.
- par internet : sur une plateforme dédiée à l'adresse suivante <https://www.registre-numerique.fr/PLUI-Grenoble-Alpes-Metropole>.

L'ensemble des liens ainsi que d'autres informations utiles sont disponibles sur le site <http://meylan-notre-ville>.

Toute personne peut venir présenter ses observations, faire des suggestions ou contre-propositions. Le Commissaire enquêteur, nommé par le Président du Tribunal administratif, est indépendant et impartial. Il recueille les observations du citoyen en recevant le public lors des permanences.

Après l'enquête, le commissaire enquêteur rédige un rapport qui contient :

- Son avis sur le projet ;
- Ses conclusions motivées, favorables ou défavorables.

Le commissaire-enquêteur donne son avis personnel et motivé dans ses conclusions.

### L'enquête publique : moment fort du processus de décision

La Métro peut et doit tenir compte du rapport d'enquête afin de modifier le projet de PLUi avant qu'il ne soit définitivement adopté. Le commissaire enquêteur doit répondre à toutes les catégories d'observations formulées par le public. Il ne peut pas écarter une observation au motif qu'elle serait trop complexe, faute de mettre en cause la régularité de l'enquête publique.



## ➤ GLOSSAIRE

**Le coefficient d'emprise au sol (CES)** est le rapport entre la surface de l'emprise au sol des constructions et la surface de la parcelle.

**Le coefficient de surface pleine terre** est le rapport entre la surface pleine terre et la surface de la parcelle.

**NOTE.** Plus le CES est important, moins il y a de la place pour la surface pleine terre ... et réciproquement !

Les constructions récentes (les Sources ou Inovallée) ont un CES supérieur ou égal à 50%, et un coefficient de surface pleine terre au grand maximum de 30%. C'est en opposition avec le modèle de Ville Nature meylanais construit au fil des années avec des coefficients de surface pleine terre de plus de 50%, même pour les habitations collectives. Par exemple, les copropriétés de Grand Pré, Manival, Emeindra ont un CES de 15% et un coefficient de surface pleine terre de 60%, ce qui leur permet de partager un parc arboré ouvert vers l'extérieur.

**Le coefficient de surface végétalisée** est le rapport entre la surface végétalisée et la surface de la parcelle. La surface végétalisée comprend, en plus de la surface pleine terre, une partie des surfaces des toitures et façades végétalisées, calculé suivant les critères suivants :

### Toitures :

- ➔ si profondeur de terre > 50 cm, on compte 70% de la surface de la toiture ;
- ➔ si 20 < et < 50 cm, 50% de la surface ;
- ➔ si < 20 cm, 30% de la surface.

### Façades :

- ➔ si jardins suspendus, 70% de la surface ;
- ➔ si bordures plantes grimpantes, 30% de la surface.

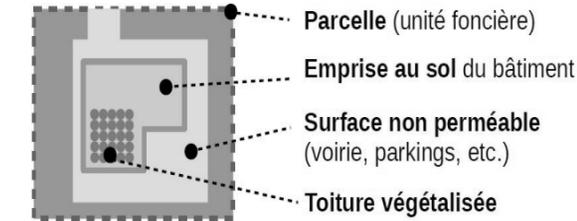
**NOTE.** Toitures et façades végétalisées sont de plus en plus utilisées en architecture,

et permettent d'améliorer l'isolation des bâtiments et de lutter contre les îlots de chaleur urbains. Néanmoins, le PLUi a le défaut de favoriser toitures et façades végétalisées au détriment de la contrainte de surface pleine terre en les affectant d'un coefficient de pondération beaucoup trop important.

**Hauteur - Plan des Formes Urbaines** : définit sur certains secteurs une hauteur maximum différente du zonage ; sur la commune de Meylan, il s'applique sur PLM pour s'aligner avec le projet d'aménagement transformé en OAP, et il s'étend sur toute une zone au sud de l'avenue de Verdun dont plusieurs secteurs d'habitat individuel.

**OAP : les Orientations d'Aménagement et de Programmation** visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné ou sur un thème donné (qualité de l'air, risque et résilience, paysage et biodiversité).

**PADD : le Projet d'Aménagement Durable** définit les orientations et les objectifs généraux auxquels doit répondre le PLUi, notamment en matière



de qualité urbaine, de mixité sociale, de prévention des risques naturels, de protection des milieux naturels et des paysages, de lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement.

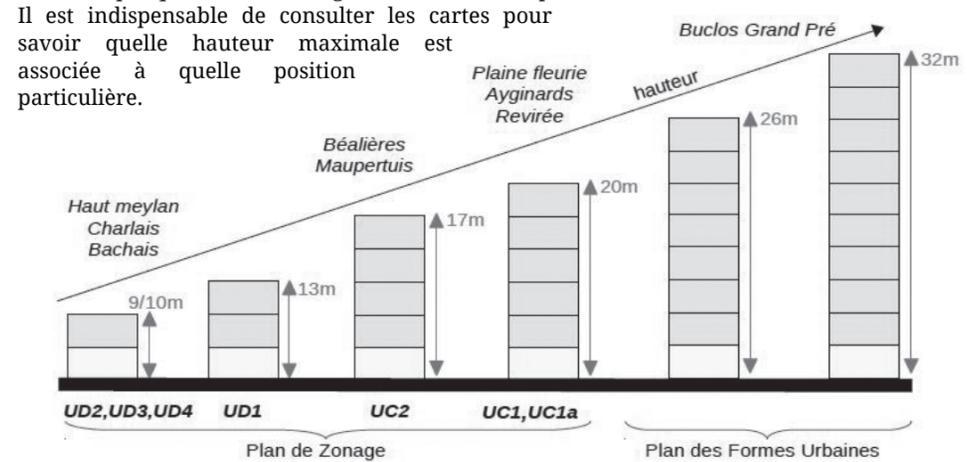
**PLH : le Programme Local de l'Habitat** définit la politique du logement sur la mé-

tropole pour une période de cinq années ; le PLH actuel couvre la période de 2017 à 2022. Sur cette période, la commune de Meylan s'engage à construire 130 logements par an.

Le PLUi doit rendre possible cet objectif de construction.

## ➤ HAUTEURS MAXIMALES

La hauteur maximale des bâtiments est fixée soit par le Plan de Zonage soit pour le "coeur de ville" par le Plan des Formes Urbaines. Dans ce cas les constructions peuvent être plus hautes encore. Le graphique ci-dessous montre pour chaque code de zonage le nombre d'étages et la hauteur maximale. Les grandes tendances sont montrées par quartier mais il s'agit bien sûr d'une simplification !

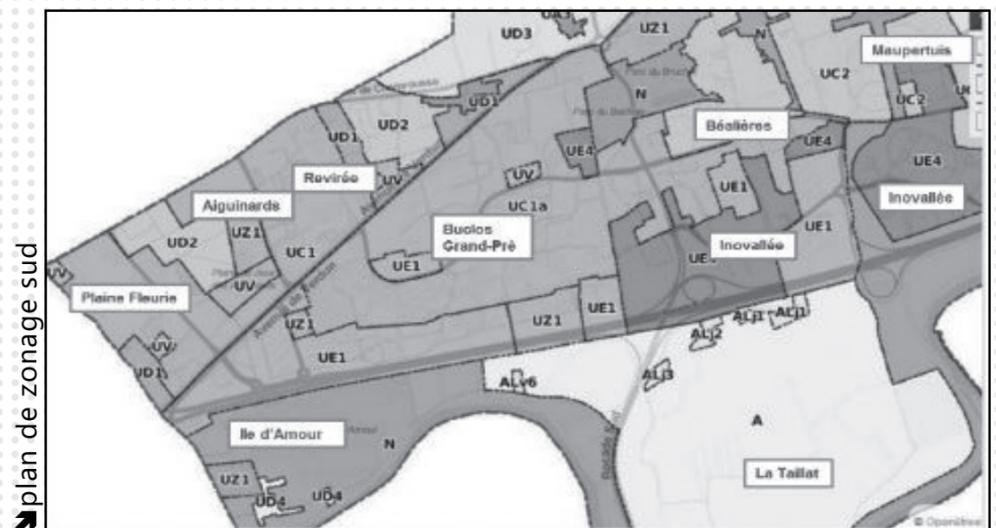
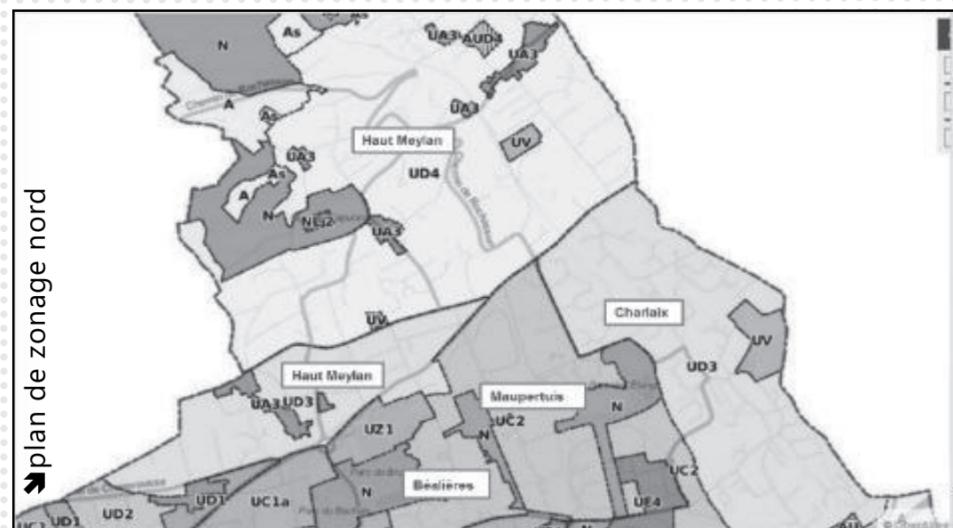


## ➤ TABLEAU CARTES DE ZONAGE

Zones (détail des quartiers illustration ci-dessus)	Habitat	Hauteur max	Emprise au sol max	Pleine terre mini	Surface végétalisée mini
UA3 noyau ancien de hameau	-	9m	-	-	-
UD4 développement limité	individuel	6/9m	5%	60%	70%
UD3 évolution modérée	individuel	7/10m	25%	60%	-
UD2 densification (division parcellaire)	individuel	10m	35%	35%	50%
UD1 densification ou mutation	individuel et collectif	10/13m	pas de maximum	30%	40%
UC2	dominante collectif	17m, R+4	pas de maximum	20%	35%
UC1	dominante collectif	20m, R+5	pas de maximum	10 à 20%*	35%
UC1 a : végétalisation renforcée	dominante collectif	20m, R+5	pas de maximum	20 à 30%*	40 à 60%*

Autres zones : UE zone d'activités économiques, UV parcs urbains, N zones naturelles, A zones agricoles.  
(\* suivant superficie de la parcelle : moins de 500 m<sup>2</sup> à plus de 2000 m<sup>2</sup>)

## ➤ PLAN DE ZONAGE



## OÙ, QUOI

En synthèse du plan de zonage, voici quelques grands points à retenir.

**Les constructions sont fortement limitées dans le Haut-Meylan**, au nord de l'avenue de Chartreuse (zone UD4) ; les possibilités de division parcellaire deviennent très restreintes.

**Partout ailleurs, le PLUi accroît le permis de construire** ; de façon modérée dans les quartiers du Bas-Charlaix et du Bachais (zone UD3), de façon plus importante dans les autres quartiers.

Par exemple dans le quartier Plaine fleurie, secteur très dense, les zonages des espaces verts existants ont été modifiés pour les rendre constructibles. C'est le cas pour le Pré vert, le terrain de jeu des Léchères ou une partie du parc des Ombrages. On note aussi que sur le petit chemin de la Carronnerie, secteur pavillonnaire, le classement UD1 prévoit un développement individuel et collectif alors que ce chemin ne comporte pas de trottoirs sur toute sa longueur, par exemple. Dans un tel cas, il serait donc opportun de maintenir un classement UD2.

**Le quartier Grand Pré est particulièrement ciblé** ; le document des formes urbaines du PLUi permet de dépasser la hauteur maximale de la zone UC1a jusqu'à 26m (R+7) dans le secteur au sud de l'avenue de Verdun, allant du stade de foot à l'ouest au chemin de La Taillat à l'est, et passant par PLM et le terrain de la faculté de pharmacie.

**Cela englobe plusieurs zones d'habitations individuelles (chemin des Buclos, nord de la mairie, chemin de La Taillat) qui deviennent ainsi la cible privilégiée des promoteurs !**