

Joëlle Hours,  
Conseillère municipale à Meylan  
joelle.hours@meylan.fr

**A l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête du PLUi  
Grenoble Alpes Métropole**

**Objet : Contribution de Joëlle Hours à l'enquête publique du PLUi**

Monsieur le président,

L'avis sur le PLUi est d'un enjeu politique majeur, parce qu'il dessine l'urbanisme de la métropole et de Meylan en particulier, pour la prochaine décennie. Nous voulons construire une métropole plus « durable », avec les 49 communes, en essayant de concilier les équilibres fragiles entre les enjeux économiques, environnementaux et sociaux. C'est notre défi à tous !

Or, « La maison brûle et nous regardons ailleurs ! ». Il faut aller plus fort et plus vite dans la transition écologique et sociale dans un contexte d'urgence climatique ! Comment après l'accord de Paris ne pas se donner l'injonction à construire une ville plus durable, respectueuse de notre environnement et de la planète, tout en conservant un important potentiel de développement économique.

Les Meylanais ont des attentes qui vont totalement dans ce sens.

- Il faut rester acteur de notre urbanisme pour maintenir le bien-être du modèle de Ville nature auquel nous sommes très attachés.
- Il faut préserver l'identité et l'histoire de nos quartiers.
- Il faut prévoir un aménagement réfléchi et concerté du « cœur de ville »
- Il faut éviter de refaire les erreurs faites sur Inovallée.

Pour répondre à ces attentes, soyons à la hauteur de l'ambition que l'on a pour notre ville. Ce PLUi a pris en compte certaines caractéristiques « ville parc » de notre commune, donc laissons la porte au dialogue. Toutefois, restons exigeants vis à vis des enjeux, car la densification urbaine peut devenir contre-productive au-delà d'un certain seuil.

## **1. Remarque préliminaire : Diminuer la complexité pour plus de lisibilité et de simplicité**

On nous demande d'être tous des techniciens. Qui peut avoir la prétention de maîtriser un dossier d'1m<sup>3</sup> de papier ? Pour autant il est indispensable de pouvoir mettre en perspective l'impact du PLUi. Il serait nécessaire de faire une comparaison avant/après, notamment en permettant de comparer avec des outils numériques pédagogiques, le PLU 2012 et le PLUi 2019.

**2. La priorité des priorités est de préserver le modèle Meylanais de « ville-nature/ ville parc », indispensable** pour le bien-vivre, pour l'environnement, pour lutter contre le réchauffement climatique et mieux le supporter. Ce patrimoine naturel est un élément prédominant de l'attractivité de notre territoire !

Il s'agit de protéger et faire perdurer les équilibres écologiques et humains, de respecter le patrimoine, les sites paysagers, la végétation porteuse de biodiversité, de renforcer les trames vertes et bleues qui forment des corridors écologiques et intègrent le bâti dans son environnement.

D'où les réserves suivantes :

**Augmenter le coefficient de pleine terre sur l'ensemble du périmètre de la « ville-parc » cad Meylan, la Tronche et saint Martin d'Hères :**

- En passant de 30 % à 40 % minimum de pleine Terre et à 60 % de surface végétalisée dans les zones actuellement en UC1 et UC1a.
- En passant de 20 % à 30 % de Pleine Terre et de 40 à 60 % de surface végétalisée dans les zones UC2.
- En évitant le détournement de la « ville parc » par la sur-utilisation des toitures et façades végétalisées au détriment de plantations en pleine terre.

**Renforcer le poids juridique de l'OAP paysage pour mieux résister à la pression foncière.**

En effet, le cahier des charges paysager de l'OAP « Paysage et Biodiversité » reprend de nombreuses caractéristiques du modèle ville nature. Par contre ses exigences n'ont pas le même poids juridique que le règlement, puisqu'elles n'imposent aux permis de construire que d'être « compatible » et non « conforme ». Comment interpréter la compatibilité avec les critères de l'OAP paysage ? Le flou laisse la porte ouverte à des interprétations différentes selon les communes et les promoteurs qui ont des capacités de négociations différentes des particuliers, professionnels ou aménageurs.

En conséquence, pour s'assurer de la qualité environnementale de l'ambiance « ville parc », il est nécessaire de renforcer son poids juridique au même niveau que celui des « règlements ».

## **Se questionner sur la pertinence des « plans de formes urbaines », notamment sur les hauteurs.**

- Le choix des hauteurs, lorsqu'il est corrélé à une densité de 0,7 (minimum requis par le SCOT), à un CES de 15% et à un coefficient de surface pleine terre de 60%, permet un habitat vert et arboré. Ce choix qui correspond à des formes urbaines du type Grand Pré est le résultat de la concertation sur PLM. Il peut s'étendre sur le PAPA de la pharmacie et au cœur de ville. Par contre étendre ce choix en ne le corrélant pas aux autres règles, à savoir une surface pleine terre de 60% et un CES de 15% n'est ni cohérent, ni respectueux du caractère de « ville parc » du PADD, ni du cahier communal.
- De plus, les zones d'habitations individuelles de Grand Pré qui entourent la fac de pharmacie et le long du chemin de la Taillat, forment aujourd'hui un habitat individuel avec des espaces arborés et contribuent à une qualité paysagère. En les classant en UC1a, le PLUi ouvre la porte à une densification à outrance et au coup par coup, alors qu'un zonage en UD permettrait une densification plus maîtrisée et un développement de la ville plus équilibré.

## **Supprimer la possibilité de construire en limite séparative dans les zones UD.**

### **Maintenir ou reclasser certains espaces patrimoniaux**

- Classer en zone A ou N les terrains empiétant ou très proches d'une zone humide ou d'une pelouse sèche.
- Ajouter des emplacements réservés pour des sites dédiés à l'agriculture urbaine tels que des jardins partagés ou collectifs en favorisant la création de nouvelles parcelles.
- La sanctuarisation des jardins familiaux dans le PLUi (en zone UV cad Parcs urbains) est une bonne avancée. Toutefois, la mare des cerisiers étant une zone remarquable de biodiversité, mérite une protection renforcée en zone « humide ».
- Imposer la règle de « 1 arbre abattu = 1 arbre replanté », de même essence, même taille.

## Protéger et valoriser les EBC (Espaces Boisés Classés)

- Laisser au minimum 5 m entre un EBC et un bâtiment, pour permettre sa survie.
- Quelles sanctions adopter vis à vis des malveillances de certains, envers ces EBC ?

## Répondre aux problématiques de mobilité

Faire des propositions visant à combler l'insuffisance de maillage des transports en commun sur le territoire Meylanais. Il s'agit de rendre plus efficiente la période transitoire d'appropriation de nouveaux modes de déplacements,

- En prévoyant au minimum 1 parking par logement, logement social compris.
- En augmentant le nombre de places de stationnements dans les zones économiques, et prévoir des bornes électriques et des places visiteurs.
- En réalisant des parkings relais en bout de lignes de transports.
- En enterrant le plus possible les parkings.
- En généralisant les zones bleues vers les commerces.
- En créant des parkings enherbés et en interdisant leur imperméabilisation totale.

## Favoriser les mobilités actives développant le maillage cycles/piétons

- En inscrivant des emplacements réservés systématiquement dans les nouvelles opérations.

## 3. Préserver l'identité des quartiers, sans les opposer

**Préserver le patrimoine végétal et la biodiversité** dans les zones UD3 et UD4 du haut Meylan et de Charlais Maupertuis, est une avancée nécessaire pour conserver les espaces naturels, favoriser l'écoulement des eaux pluviales sur un coteau particulièrement exposé aux pluies diluviennes et au ruissellement et tenir compte des contraintes de mobilités. Les contraintes de l'accessibilité et la desserte de l'OAP Batie-Boutet Rigaud en sont un bon exemple.

**Mais cette préservation ne justifie pas de bétonner à outrance** la partie « plaine », de la ville, telle que le PLUi le prévoit actuellement.

Le risque serait de dénaturer l'identité de la zone au sud de l'avenue de Verdun, en créant les conditions de la disparition du tissu d'habitat individuel et la généralisation d'un seul mode d'habitat collectif de type R+7 sans espaces naturels autres que des toitures ou des murs végétalisées dont la pérennité n'est pas garantie !

## **Maîtriser la transformation des zones pavillonnaires des secteurs entourés par des bâtiments collectifs en les classant en zone pavillonnaire.**

La richesse d'une zone pavillonnaire est d'apporter une qualité paysagère grâce à un maillage d'habitations individuelles avec jardins et une diversité de formes urbaines. Or le PLUi laisse la porte ouverte à une densification « au coup par coup », au gré des opportunités foncières. L'avis de l'UQBGP est bien étayé en ce sens pour la zone Buclos Grand Pré.

Quant au quartier du « Chemin de la Carronnerie et de ses rues adjacentes », il en est une autre illustration. C'est la seule zone à caractère pavillonnaire de ce type dont le classement est passé en UD1. En effet, cette zone classée initialement en équivalent UD2 <sup>(1)</sup>, est passée dans le PLUi en UD1<sup>(2)</sup>.

Or, seul le classement en UD2 peut permettre une densification douce et harmonieuse, répondant aux exigences du PADD, aux risques naturels, aux contraintes de circulations et nécessaire au bien-vivre des habitants.

**Elargir le périmètre d'aménagement du « cœur de ville »** allant du quartier de la Revirée, Paquet Jardin, Société Générale, la faculté de pharmacie, la serve, l'OAP PLM, la mairie, les mini-parcs, et l'Ouest d'Inovallée dans un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement (PAPA) afin d'avoir une vision d'aménagement globale et éviter un urbanisme à la parcelle.

### Concevoir un « cœur de ville » qui permette :

- De consolider les cheminements doux existants et d'apaiser les voiries, notamment l'avenue de Verdun avec un réaménagement végétalisé central
- De varier l'offre de logements et de formes urbaines en préservant l'identité des quartiers.
- De faire des terrasses végétalisées un usage partagé de cet espace commun. Utiliser une partie des terrasses pour des panneaux photovoltaïques, pouvant produire une partie du besoin énergétique de la copropriété.
- D'adapter les offres d'équipements publics, scolaires et petite enfance aux futurs développements
- De consolider et revitaliser l'offre commerciale existante.
- De préciser les modalités de coordination avec le Plan Air/ Energie/Climat.

<sup>(1)</sup> : hauteur max de 10m, CES max de 35 % et 35% de pleine terre

<sup>(2)</sup> : hauteur max de 13m, pas de CES max et 30 % de pleine terre

#### 4. Faire de l'urbanisme un bien commun pour répondre à la fois aux enjeux écologiques et socio-économiques

**Le PLUi doit rendre cohérentes les ambitions en termes de logements et de transition écologique** nécessitant la réduction de l'étalement urbain.

Or, le PLUi traduit les objectifs d'un SCOT qui n'intègre pas l'urgence climatique démontrée lors de la COP21 en 2015.

##### **La question fondamentale est de savoir pourquoi construire ?**

Est-ce que densification est sensée générer de l'attractivité ? Ou au contraire n'est-ce pas l'attractivité du patrimoine naturel de notre territoire en termes de qualité de vie, de transports et de qualité environnementale qui permet une dynamisation démographique ? Dans ce cas, l'injonction à une densification urbaine n'est pas une réponse adaptée.

**Les enjeux sociaux et sociétaux nécessitent de réajuster les objectifs de construction** en privilégiant une analyse qualitative visant un équilibre générationnel et social plutôt qu'un objectif purement quantitatif

- Il s'agit de trouver l'équilibre en termes de logements sociaux permettant de ne pas ghettoïser une partie de la ville et d'éviter de refaire les erreurs des années 70, qui étaient la cause du départ massif des classes moyennes de certains quartiers, en imposant un taux trop important de logements sociaux à chaque opération pour favoriser la mixité sociale.

Le PLUi ne peut imposer à Meylan 35 % de logements sociaux dans chaque opération à partir de 3 logements, alors que son taux de logements sociaux est passé au-dessus de la barre de 15 % au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Le taux devrait être de 30% comme préconisé dans le PLH pour les communes dont le taux de « Logements Locatifs Sociaux » est supérieur à 15 !

Les objectifs du PLH 2017-2022 sont de 134 logements par an, soit 804 logements sur la période. Or, la commune dépasse déjà largement ces objectifs avec actuellement 877 logements livrés, en cours de construction ou avec un permis de construire délivré.

Il n'y a pas de raison de surdimensionner le nombre de constructions.

- Il s'agit de gérer l'équilibre social et générationnel. Or la demande de logements sociaux provient aussi des jeunes. La question est donc de savoir quel est le niveau de densification supportable qui permette aux jeunes de se loger à Meylan, en location ou en accession sociale à la propriété. Des alternatives sont à explorer telles que l'utilisation de logements vacants, co-habitation étudiants/seniors....

**La réponse pourrait être une politique de logements raisonnée à l'échelle d'un bassin de vie.** Les communes n'ayant plus les compétences foncières de préemption et d'aménagement permettant de répondre à ces objectifs.

**L'objectif de ces propositions** est de permettre à Meylan et Grenoble Alpes Métropole de s'inscrire plus vite et plus fort dans la transition écologique, pour un territoire durable respectueux de notre environnement et de la planète, tout en conservant un important potentiel de développement économique.