



## **CONTRIBUTION DE « SITE ET PATRIMOINE MEYLANAIS »**

### **A L'ENQUÊTE PUBLIQUE PLUI 2019**

#### **1. Objet :**

Ce document présente les remarques et propositions de l'association « Site et Patrimoine Meylanais » dans le cadre de l'enquête publique du PLUI 2019 de Grenoble- Alpes Métropole.

Cette démarche répond aux objectifs suivants :

- La protection du patrimoine historique, architectural et paysager de la commune de Meylan
- La réflexion sur l'aménagement du site de Meylan en veillant à la création de conditions propices à l'habitat et son environnement.

#### **1.1. Plan de zonage :**

##### Noyaux historiques :

A ajouter sur le plan de zonage :

De nouvelles zones UA3 (noyaux historiques) pour les groupes de bâtiments anciens suivants :

- Groupe 1 :

L'ancienne Mairie et l'ancienne poste avenue de Chartreuse.

- Groupe 2 :

Les bâtiments du Clos des Capucins : le bâtiment principal, la Chapelle et la Grange

##### Triangle « Trêve de Chaumetière » :

Le terrain triangulaire « Trêve de Chaumetière» ne figure pas sur le plan de zonage. Il se situe en zone UD1 - Revirée/Hameau des Buclos dans le PLUI 2019. Nous demandons qu'il soit classé en zone N (comme par le PLU 2012 de Meylan) ou en zone UV.

De plus, nous souhaitons que cet espace soit valorisé en lien avec une réflexion plus globale sur la mise en valeur environnementale et paysagère de l'avenue de Verdun, axe stratégique pour la commune de Meylan.

##### Jardins partagés de la gare du Bachais :

Ces jardins ne figurent pas sur le plan de zonage. Ils se situent en zone UC1a au nord du Parc du Bachais. Nous demandons de classer ces jardins en zone UV comme pour les jardins familiaux de Buclos Grand Pré allée de la Piat)

### Jardins partagés du Clos des Capucins :

Ces jardins sont classés en zone NLj2 (NL= **STECAL**\* en zone naturelle, j = jardins partagés) sur le plan de zonage. Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels *certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire* (Code de l'Urbanisme, art. L. 151-13).

Cette classification nous pose problème car ces jardins pourraient être menacés par des constructions diverses. Afin d'éviter ce risque, nous demandons que ces jardins soient classés en zone UV comme les jardins partagés de Buclos Grand Pré - Allée de la Piat ou en zone N, comme l'ensemble du Clos des Capucins.

**\*STECAL : Secteurs de Taille Et Capacités d'Accueils Limitées**

### Zones UC1 et UC1a :

Délimiter les zones UC1 et UC1a de façon précise sur le plan, à l'aide de couleurs différentes, pour éviter toute confusion dans l'étendue de ces deux zones.

### Zone UC1a - projet PLM :

Sur le plan des formes urbaines, la zone UC1a affectée au projet PLM comporte 4 hauteurs de bâtiments différentes (32m, 26m, 20m et 11m) à comparer à deux hauteurs pour le reste de la zone UC1a (20m en nominal et 26m pour le plan des formes urbaines). Par ailleurs, le projet PLM a fait l'objet d'une concertation spécifique (réunions et enquête publique, ateliers de travail citoyens) et il est soumis à une OAP sectorielle par le PLUI.

Compte tenu des différentes spécificités du projet PL, nous demandons un zonage spécifique de la zone PLM (par exemple UCRU qui figurait sur le plan de zonage en avril 2018 et qui a été supprimé) afin de bien différencier cette zone PLM de tout le reste de la zone UC1a.

### Zones UV Parcs urbains :

Ce classement englobe les jardins partagés. Ne serait-il pas plus judicieux d'avoir une dénomination spécifique pour les jardins partagés ? Par exemple UJ ou UJP?

## **1.2. Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique :**

« Site et Patrimoine Meylanais » demande à la Métropole de s'assurer que les éléments ci-dessous figurent de façon complète sur le Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique :

### Le petit patrimoine :

Les croix, calvaires, oratoires (une trentaine) érigés sur l'ensemble de la commune.

A titre d'exemple indicatif, pour le quartier historique du Haut Meylan :

- La croix des Rameaux située à l'angle des chemins de l'Eglise et de la Croix des Rameaux
- La croix de Cibeins à l'angle des chemins de Rochasson et de l'Eglise
- La croix de Jaillères à l'angle des chemins de Jaillères et de l'Eglise

### Les arbres remarquables ou à classer :

En particulier :

- Les marronniers bordant l'Allée des Marronniers (en partant de l'avenue du Bourcet).
- Les arbres bicentenaires plantés dans la propriété privée « Le Labyrinthe » chemin de la Croix des Rameaux.
- Le groupe de très grands cèdres en haut de l'Allée de l'Enclos (en dessous de l'allée des Capucins)
- Les mûriers, rue du Grand Pré d'Elle, derniers témoins de l'élevage des vers à soie à Meylan.

### Les trames vertes :

- Coulées vertes le long des 2 ruisseaux de Jaillères, du Gamond
- Quelques trames vertes dans le haut des Villauds.
- Classer en zone N « non aedificandi » la zone verte triangulaire située entre les chemins de la Croix des Rameaux et de Clos Buisson (parcelle n° 100 du cadastre).

### **1.3. Sauvegarde des petites rues bordées de murs anciens :**

Les petites rues et chemins bordés de vieux murs doivent absolument être conservés et entretenus.

Les murs anciens ne doivent surtout pas être rehaussés par des murs en béton.

Conserver la flore naturelle sur ces murs.

### **1.4. Réduction de circulation dans les petites rues du Haut Meylan :**

Des comptages de voitures effectués par la Mairie de Meylan dans les deux sens du chemin de la Croix des rameaux en avril 2019 ont montré que la circulation a doublé depuis 10 ans. Les débits de pointe de 650 voitures par jour enregistrés à cette occasion ne sont plus du tout compatibles avec l'étroitesse de ce chemin ou de toutes les autres rues et chemins aux caractéristiques comparables.

En considérant « les conditions propices à l'habitat et son environnement » que « Site et Patrimoine Meylanais » veut préserver et l'aspect dégradation du réseau routier résultant du trafic excessif, nous demandons la réglementation à sens unique des rues et chemins concernés, avec limitation du poids autorisé notamment pour les grands cars et poids lourds.

### **1.5. Entretien de la voirie, des espaces verts et des réseaux :**

Améliorer la coordination entre Grenoble Alpes Métropole et la Mairie de Meylan pour l'entretien de la voirie, des espaces verts, des réseaux.

### **1.6. Biodiversité :**

Conserver tous les parcs et les jardins partagés existants (voir paragraphe 1.1 - plan de zonage)

Préserver les vergers et les grands arbres source d'une grande bio diversité et d'une qualité paysagère.

Imposer des haies végétales variées comme clôtures. Pas de murs béton surmontés de clôtures métalliques pleines.

Bien identifier et baliser les chemins de traverse ainsi que les servitudes de passage. Ces chemins devront être conservés impérativement lors des nouvelles constructions pour permettre la porosité dans ces quartiers et les cheminements piétons.

### 1.7. **Clos des Capucins :**

L'acte de vente du 27 février 1976 du Clos des Capucins à la mairie de Meylan intègre une clause équivalente à une servitude perpétuelle de non constructibilité des terrains et la mise à disposition de l'ensemble de la propriété aux meylanais au travers de diverses associations comme c'est le cas aujourd'hui.

IL est indispensable que cette clause soit maintenue dans le PLUI 2019.

De plus, il est absolument nécessaire de continuer à valoriser le parc du Clos des Capucins et préserver les jardins partagés à classer en zone UV ou en Zone N pour les raisons rappelées ci-dessous :

*« Ces jardins sont classés en zone NLj2 (NL= STECAL en zone naturelle, j = jardins partagés) sur le plan de zonage. Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (Code de l'Urbanisme, art. L. 151-13).*

*Cette classification nous pose problème car ces jardins pourraient être menacés par des constructions diverses. Afin d'éviter ce risque, nous demandons que ces jardins soient classés en zone UV comme les jardins partagés de Buclos Grand Pré - Allée de la Piat ou en zone N, comme tout le reste du Clos des Capucins »*

### 1.8. **Cohérence architecturale et harmonie paysagère :**

Actuellement, on observe un manque de cohérence architecturale au niveau des styles de constructions de maisons dans les futures zones UD4 et UD3. Par ailleurs, les maisons avec toit terrasse ne correspondent pas à l'architecture traditionnelle de ces zones.

Pour ne pas rencontrer de tels problèmes, le PLUI 2019 devrait fixer des règles pour une meilleure harmonisation des styles de constructions et la préservation de l'environnement paysager.

### 1.9. **Constructions et rénovations à proximité des bâtiments patrimoniaux :**

Une attention particulière devra être apportée lors des constructions et/ou rénovations à proximité des bâtiments patrimoniaux pour ne pas reproduire le cas de la rénovation de la maison qui jouxte l'Eglise Saint Victor ayant choqué grand nombre d'habitants du haut Meylan !

Il est nécessaire de conserver l'harmonie architecturale des lieux les plus anciens. On pourrait faire instaurer une charte architecturale notamment pour le quartier du Haut Meylan qui est le site patrimonial de référence de la ville.

Nous souhaitons rappeler à cette occasion que « Site et Patrimoine Meylanais » a demandé à de multiples reprises à la Mairie de Meylan d'être consulté pour les projets de construction ou de rénovation de bâtiments anciens ou situés au voisinage de constructions à caractère patrimonial.

### 1.10. **Règlement de zonage :**

#### a) **Distances par rapport aux voies et emprises publiques :**

Le règlement du PLUI 2019 permet de construire en limite de voie publique dans plusieurs zones.

Afin de limiter la densification de l'habitat, nous demandons une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement pour toutes les zones.

b) Distances entre constructions sur parcelles adjacentes :

Le règlement du PLUI 2019 permet d'avoir des distances de 0 à 8 mètres suivant zones entre les constructions situées sur 2 parcelles adjacentes.

Afin de limiter la densification de l'habitat, nous demandons des distances minimum de 10 à 15 mètres suivant zones entre les constructions situées sur 2 parcelles adjacentes.

c) Coefficients de Pleine terre et de surfaces végétalisées :

Afin de préserver et favoriser la place de la nature et assurer la qualité environnementale de Meylan, nous demandons :

- La réduction du coefficient de pondération des toitures végétalisées et des espaces végétalisés verticaux (voire ne plus prendre en compte tout ou partie de ces espaces) dans le décompte des surfaces végétalisées car ces espaces ne sont pas pérennes.
- L'augmentation de 5% des coefficients de pleine terre des zones UC1 et UC2 et de 10% ceux de UC1a

d) Règles pour la zone du projet PLM

Au paragraphe 1.1 « Plan de zonage » nous demandons la création d'une nouvelle zone UC RU pour le projet PLM.

Rappel des règles retenues en fin de concertation sur le projet PLM en 2017 à savoir :

CES : 15% et surfaces de pleine terre : 60%

**1.11. Règles d'urbanisme pour les lotissements neufs :**

« Site et Patrimoine Meylanais » demande que le règlement du PLUI 2019 s'applique intégralement à l'intérieur des futurs lotissements neufs.

**1.12. Règles d'urbanisme pour les lotissements anciens :**

Quelles sont les règles qui prévaudront?

Celles des règlements ou des cahiers des charges de lotissement ou celles du PLUI 2019?

Ce point doit être précisé dans le PLUI 2019 car il y a aujourd'hui un véritable flou sur cette question !