

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : les enjeux



Où, comment, que construire dans les années à venir ? Habitat, déplacements, enseignement, recherche, environnement, entreprises, loisirs, culture... Quel sera le futur visage de notre agglomération ?

C'est pour répondre à ces questions que la Métro élabore son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI). C'est un document qui vise à garantir une politique d'aménagement du territoire globale et cohérente sur les 49 communes de la métropole et dont l'approbation est prévue pour 2019.

Le PLUI se construit par étapes. Au cours du 2^{ème} semestre 2016, les conseils municipaux de chaque commune de la Metro ont débattu sur les orientations générales du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui est la pièce maîtresse du PLUI. Le P.A.D.D. exprime le projet urbain de la Métro, les choix politiques d'aménagement et de développement pour les années à venir. Autrement dit, le PADD traduit un projet global.

En 2016, les Meylanais ont pu donner leur avis sur les grandes orientations pour l'aménagement et le développement du territoire de notre métropole soit en participant à des ateliers de concertation au niveau de la Metro soit en contribuant via l'outil « Carticipe » même si cette phase de concertation a été bien peu relayée par nos élus meylanais.

Début 2017 va démarrer le travail sur la traduction règlementaire du PADD (zonages et règlements) ainsi que sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ce travail devrait durer jusqu'en mars 2018, et donnera lieu à une nouvelle phase de concertation orchestrée par la Metro.

La dégradation du cadre de vie à Meylan que nous constatons jour après jour du fait d'une urbanisation « à la parcelle » au seul profit des promoteurs, nous sensibilise à l'importance des choix qui seront faits pour les années futures. C'est pourquoi nos deux associations *MeyDIA* et *Les Verts de Meylan* vous proposent de revenir sur le PADD et sa déclinaison meylanaise débattu lors du conseil municipal de novembre 2016.

Fidèles à nos convictions, nous faisons le pari de la participation active de citoyens informés et conscients des enjeux parce que c'est un gage de vitalité démocratique mais aussi un levier important pour la conduite des politiques publiques.

Bonne lecture à vous !

Marc Nouvellon
Président des Verts de Meylan

Philippe Schaar
Président de MeyDIA

A propos du PLU (plan local d'urbanisme) de Meylan

Le PLU en vigueur à Meylan est celui voté le 2 avril 2012, modifié en 2014 pour se mettre en conformité avec la loi ALUR (loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). Notre maire et ses adjoints répètent à l'envi que c'est la loi ALUR qui a autorisé la densification de notre commune et permis les opérations immobilières comme celles le long des avenues de Verdun et du Granier décriées par une majorité de Meylanais.

C'EST FAUX ...

La responsabilité en revient au PLU voté en 2012 par la majorité de droite au conseil municipal qui a modifié considérablement les règles d'urbanisme par rapport au PLU de 2005 notamment au travers du coefficient d'emprise au sol (CES). A titre d'exemple, sur le quartier Buclos – Grand Pré, le CES maximum passe de 0,1 à 0,3 et sur la partie sud de l'avenue du Granier de 0,25 à 0,5 pour les logements. Les derniers projets immobiliers très denses (par exemple 180 logements /ha pour le Prairial à Inovallée, 150 logements/ha pour Les Sources 2) ont donc été rendus possibles par le PLU de 2012.

Dans l'élaboration des règlements du PLUI il faudra donc que nous soyons vigilants sur le coefficient d'emprise au sol, le coefficient de pleine terre, le coefficient de biotope, le recul par rapport aux limites du terrain.



Les grandes orientations du PADD de la Métropole

Nous souscrivons pleinement aux 3 enjeux stratégiques cités :

- **lutter contre le changement climatique et engager la transition énergétique**
- **conforter le dynamisme économique du territoire au service de l'emploi**
- **renforcer la cohésion sociale territoriale.**

Le premier enjeu (*le climat*) concerne la qualité environnementale des nouvelles constructions, la réhabilitation des logements existants et la préservation, voire la reconstitution, des trames vertes et bleues (haies et espaces verts, torrents...).

Le deuxième enjeu (*l'emploi*) est capital pour notre commune. Les discussions sur le PADD sont une occasion de tirer la sonnette d'alarme sur les projets en cours de déménagement de grosses entreprises de Meylan (Schneider Electric, Orange). La Métropole disposant de peu de réserves foncières pour l'implantation de nouvelles entreprises, la préservation des espaces économiques existants est un des objectifs du PADD. La transformation de zones économiques en zones résidentielles (PLM, Inovallée) est donc contradictoire avec cet enjeu métropolitain.

Le troisième enjeu (*la cohésion sociale*) signifie pour notre commune, très en retard sur le taux de logements locatifs sociaux (14,6%) par rapport à la loi ALUR (quota imposé de 25%), un effort plus important en termes de construction de logements sociaux que celui qui avait été fixé au PLU de 2012.

Réduire l'étalement urbain

Le PADD de la Metro affiche la nécessité de poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace liée à l'urbanisation. C'est un véritable défi à relever au regard des surfaces qui disparaissent :

60 000 ha /an soit la surface d'un département moyen tous les dix ans.

La conservation des espaces agricoles comme la boucle de la Taillat nous concerne particulièrement. C'est le PLU de 2012 qui a permis l'urbanisation des zones de maraîchage du bas Charlaix. Il faudra dans le PLUI donner des orientations plus précises (maraîchage de proximité, jardins partagés, mise en place de dispositifs permettant l'installation de nouveaux agriculteurs).

L'évolution des quartiers pavillonnaires doit être repensée. Nous sommes convaincus qu'il est possible d'intégrer harmonieusement du petit habitat collectif dans les quartiers du Charlaix et du Haut-Meylan. Sur le quartier du Charlaix, à la place du tout récent lotissement de villas construit à moins de 300 m du terminus de la ligne C1, il aurait été judicieux de réfléchir à des formes urbaines tels que de l'habitat intermédiaire à mi-chemin entre la maison individuelle et le logement collectif.

Le PADD promeut la mise en œuvre de formes urbaines économes en espace. Cela signifie-t-il que nous sommes condamnés aux immeubles de grande hauteur ? Pas forcément. D'autres réponses urbaines sont possibles. Le débat est ouvert.



Préserver le paysage

Le paysage et les trames vertes et bleues (haies et torrents), figurent dans le PADD comme des richesses à préserver et conforter. Les habitants de Meylan tirent un bilan très négatif des opérations en cours qui ont mis à mal les haies et les arbres. Le déclassement d'arbres et d'Espaces Boisés Classés (EBC) dans le PLU a réduit la proportion de nature et d'arbres à Meylan.

Il est important de corriger ce qui peut l'être encore sur Malacher nord et dans Inovalée, de requalifier les ex-trames vertes locales, et de favoriser les cheminements piétons/cycles et les espaces verts de rencontre.

Transports et déplacements

Le PADD insiste sur la nécessité d'assurer ce que les urbanistes nomment la porosité du tissu urbain. Comment circuler à pied ou à vélo sans se heurter à des murs, sans être obligé de faire de longs détours ? Ce sujet est très prégnant sur notre commune qui voit la fermeture de presque toutes les copropriétés récentes. Il s'agira donc de définir comment le PLUI pourra réglementer la possibilité de cheminer à pied ou en vélo à travers les lotissements, les copropriétés.

Dans le document PADD figure l'objectif de mutualiser le stationnement entre plusieurs usages. Un exemple réussi : la mise à disposition du parking de la Société Générale aux spectateurs de l'Hexagone. A développer pour la salle Décibeldonne, pour les nouveaux logements d'Inovalée...



Le PADD préfigure le prolongement de la ligne C1 au Pré de l'Eau à Montbonnot, mais il faut que cette ligne continue à desservir le quartier Charlaix/ Maupertuis et que l'on s'assure des emprises réservées dans le PLUI pour faire circuler le bus en site propre. Il souligne aussi le besoin de liaison entre Meylan et le Domaine Universitaire.

L'habitat

La Métropole doit conjuguer différents enjeux potentiellement contradictoires : accroître l'offre de logements accessibles à tous pour correspondre aux besoins des populations, lutter contre le déclin démographique des villes (Meylan est concernée), mais aussi économiser l'espace tout en favorisant la qualité de vie des habitants.

Cette ambition nécessite un haut niveau d'exigence et de vigilance. La Métropole doit donc s'engager - parfois plus que les communes ne l'ont fait ! - à prendre en compte dans chaque opération importante de construction de logement, différents enjeux tels que :

- **la transition énergétique**, la Métropole doit « développer la production d'énergies renouvelables » dans les programmes neufs ou réhabilités.
- **la volonté de favoriser l'implantation des services de proximité** (commerces, écoles, crèches, jeux d'enfants) **et de faciliter les déplacements à pied ou à vélo**. Nous pensons que la Métropole doit pouvoir se doter d'une vision globale de l'avenir des quartiers et veiller à ce qu'une offre cohérente de services publics

soit prévue. L'urbanisation actuelle de Meylan, parcelle après parcelle et sans vision urbanistique, au moins à l'échelle du quartier, n'est pas en phase avec cet objectif. Si l'on aborde la question du logement essentiellement de manière quantitative (nombre de logements manquant...), on risque de rater les enjeux d'aménagement car construire des logements nécessite aussi de réfléchir sur les services, les espaces de vie de proximité et les déplacements.

- **la réduction des nuisances sonores et de la pollution de l'air**, notamment en augmentant les espaces naturels et en requalifiant et réarborant les voiries structurantes (ex Avenues Taillefer- Granier-Vercors-Verdun). Les arbres contribuent à la dépollution de l'air non seulement du CO2, mais aussi d'autres polluants typiques des atmosphères urbaines (particules de métaux lourds, suies, poussières issues d'activités industrielles, polluants gazeux). En éloignant suffisamment les constructions habitées des sources de nuisances telles que routes et autoroutes, incinérateurs, lignes à hautes tensions, on réduit l'exposition des habitants. A Meylan, les constructions récentes dans Inovallée comme les programmes construits le long des voies de circulation Taillefer, Granier, ou pire encore en plein carrefour (av. Taillefer /Vieux Chêne) pour l'Odysée subissent une exposition aux nuisances inédite jusqu'à présent dans notre commune.
- **une offre d'habitat suffisamment variée et innovante** : logements pour étudiants ou jeunes travailleurs, personnes âgées, logement intergénérationnel... Si notre commune s'engage sur ces sujets, elle reste encore peu sensible au logement participatif, à la colocation accompagnée, à la production de logements modulables qui correspondent à des attentes de nos concitoyens ...Où est l'innovation dans les projets neufs aujourd'hui à Meylan ?

Il nous paraît indispensable de pouvoir nous doter de règles d'urbanisme compatibles avec une qualité de vie comme celle que nous connaissons à Meylan.



Nous proposons de :

- **ne pas construire** à proximité du carrefour de la Carronnerie, au débouché de l'autoroute, de la rocade, ni à proximité de l'incinérateur. Ne pas y placer de terrain de sport d'extérieur.
- **faire inscrire dans le règlement du PLUI l'obligation de construire en retrait des voiries** afin de ménager à la fois la santé des riverains et le paysage
- **classer en zone non constructible** le terrain de l'ex-piscine des Ayguinards, le parc des Ayguinards et l'espace naturel au sud de la faculté de pharmacie et **requalifier des espaces naturels en Espaces Boisés Classés (EBC)** (divisés par deux dans le PLU de 2012).
- **stopper les constructions dans les zones denses** (Ayguinards, Buclos-Grand Pré, Béalières) au profit d'un rééquilibrage sur l'ensemble du territoire de la commune
- **lutter contre le vieillissement de la commune** en proposant une offre de logements plus abordable pour les familles, notamment en augmentant la proportion d'habitat social ce qui nous permettrait à la fois de mieux répondre aux exigences de la loi et de participer au nécessaire effort de solidarité entre communes.
- **préserver les zones économiques existantes** afin de renforcer l'attractivité de la commune pour les entreprises.