

# AVIS PLUI

---

Commission Extra-Municipale Meylan

Aux Conseillers métropolitains

Réunion du 4 septembre 2018

# Contexte

Très **peu de temps** pour un dossier aussi complexe

- 4 réunions d'information (avril / juin)
- 1 atelier citoyen avec habitants – 70 personnes (9 mai)
- 1 réunion de travail (2 juillet)

**Pas** de support **d'experts** (cabinet d'urbanisme extérieur)  
pour l'élaboration de l'avis de la CEM

Une **fenêtre** de temps **très limitée** pour négocier des modifications avec la Métro

- Juin était la date limite annoncée

# Principes conducteurs

## **Les orientations issues du Projet de Ville acte 2**

- Conforter le modèle de Ville Nature
- Promouvoir le vivre ensemble et le lien social
- Préserver l'identité des quartiers meylanais

# Principes conducteurs

## **Oui à la densification**

Mais pas à n'importe quel prix !

Car, au-delà d'un certain seuil, elle finit par détruire :

- la qualité du cadre de vie
- le capital nature de la commune.

Et va à l'encontre :

- de l'objectif initial d'aménagement durable,
- des orientations du PADD et du Plan Climat

# Pour protéger le modèle de ville nature

L'OAP Paysage sera une avancée, mais insuffisant, cf :

- Très forte pression foncière sur le territoire de la commune
- Poids juridique relatif vs. le règlement de zonage (compatibilité vs conformité)
- Trop grande permissivité du règlement en minéralisation
  - *(% surface pleine terre très limité et pas de CES maxi)*
- Possibilité de détourner les orientations paysagères par l'abus de l'utilisation de toitures et murs végétalisés
  - (poids significatif dans le calcul de la surface pleine terre)

→ Meylan hériterait d'un règlement fait pour le centre ville de Grenoble (\*)

(\*) zones UC1a et UC2 notamment

# Pour protéger le modèle de ville nature

Demandes :

**Rendre les règles de zonage plus cohérentes avec l'ambiance Ville-Parc** pour éviter le détournement de l'OAP Paysage :

- *En UC1a et UC2, augmenter le % de surface pleine terre (50%) et/ou réduire les coefficients toitures/façades végétalisées et/ou instaurer un CES max (15% pour R+7, 25% R+5),*

**Stopper la minéralisation systématique :**

- imposer des **CES maxi < 25 %** sur les zones UC1a, UC2, UC3, UC RU et UD 1 ; réduire à 15% le CES max de UD3
- imposer que les **parkings extérieurs soient paysagers** ;
- imposer des **haies végétales en limite de propriété** ;
- préserver les **trames vertes et bleues**, conforter celles qui existent et les intégrer non seulement dans les opérations d'urbanisme, mais aussi dans les usages tels que cheminements piétons, cycles, arrêts de bus.

# Pour un aménagement réfléchi du « Cœur de ville »



# Pour un aménagement réfléchi du « Cœur de ville »

**Demande (pour le PLUi) :**

**Compléter le PAPA de la Faculté de Pharmacie et l'OAP PLM par un Périmètre de Prise en Compte de Projet** correspondant au périmètre proposé en 2017 dans le Projet de Ville Acte2 pour une OAP « Cœur de Ville ».

Inscrire **les orientations suivantes** dans le projet :

- **Consolider la trame de cheminements doux** existants et apaiser les voiries (pour notamment une avenue de Verdun plus urbaine mais arborée) ;
- **Anticiper et encadrer le développement résidentiel** à venir pour accompagner qualitativement la mutation des zones d'habitations individuelles (avec des outils adéquats : Plan de Formes Urbaines, zonage plus restrictif que UC1a) ;
- **Adapter l'offre d'équipements publics**, et notamment scolaires, en cohérence avec les futurs développements urbains ;
- **Aménager des espaces publics** conviviaux et partagés ;
- **Consolider l'offre commerciale** en tenant compte des commerces existants et des futurs développements.



# Pour un aménagement réfléchi du « Cœur de ville »

Demande (pour l'équipe municipale) :

**Lancer immédiatement le projet** de réflexion d'aménagement :

Tant au niveau global **pour l'ensemble** de la zone,  
**accompagnés par un cabinet d'urbanisme** à sélectionner ;

Qu'au niveau du terrain de **la faculté de pharmacie (PAPA)**  
avec le **support du CAUE**, de l'Institut d'Urbanisme de Grenoble  
et de l'Ecole d'Architecture.

# Pour corriger les dérives de la première phase de requalification urbaine d'Inovallée

Demande :

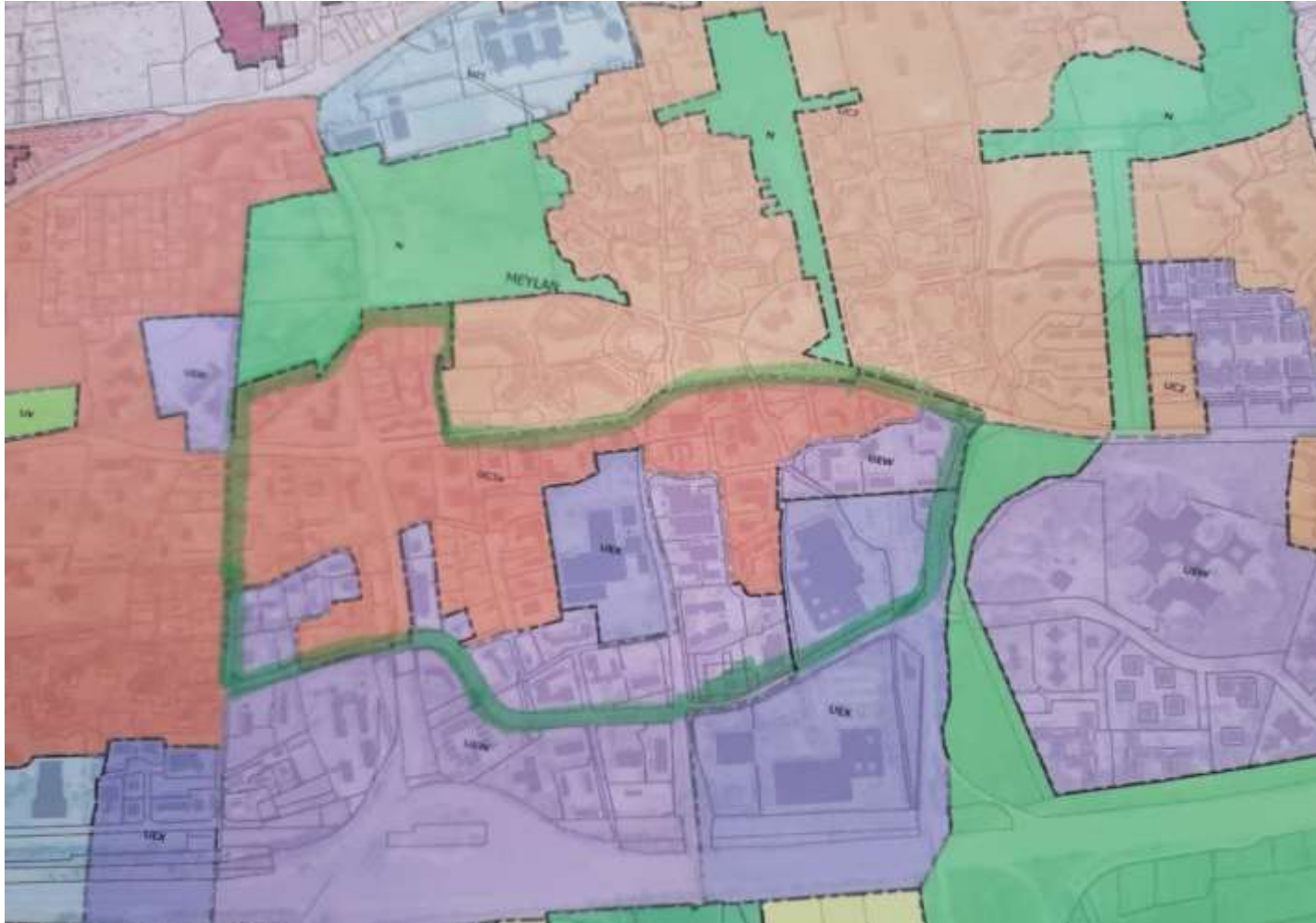
**Mettre en place un Périmètre de Prise en Compte de Projet** sur la zone **Granier, Vieux Chêne, Chamechaude, Taillat** et donc :

**Encadrer le développement résidentiel et économique à venir**, en pensant la continuité avec les quartiers limitrophes : lien social, cheminements doux, cônes de vues, continuités écologiques, *utiliser potentiellement un Plan de Formes Urbaines* ;

**Aménager des lieux de vie collectifs** : espaces verts communs, LCR, etc.

**Lancer immédiatement le projet de réflexion d'aménagement**, accompagné par un cabinet d'urbanisme à identifier.

# Pour corriger les dérives de la première phase de requalification urbaine d'Inovallée



# Pour réduire la pression – parking

Manque de places (privées comme publiques)

- de stationnement (privé) pour répondre aux besoins élémentaires ;
- de parking (public) pour se rendre à son travail

Règles actuelles du PLU irréalistes :

*normes notoirement insuffisantes en stationnement dans les programmes*

Quasi absence de parkings publics

*et / ou réglementation inexistante, inadaptée ou mal respectée.*

# Pour réduire la pression – parking

Demandes :

**Imposer un nombre de places** de stationnement minimum ;  
*en sous sol et sinon imposer leur végétalisation systématique.*

**Réaliser des places de parking**

en bouts de lignes, des silos de capacité conséquente  
au long des lignes, des parkings d'appoint.

**Systematiser les bornes de recharge** électrique sur les pkgs ;

**Sécuriser les pkgs vélos**

Systematiser **des places « Z. Bleue »** en nombre significatif au plus près des commerce (et les faire respecter).

# Pour une mixité sociale ambitieuse

Pas seulement une question de nombre de logements  
mais surtout de **qualité d'environnements**

Eviter de créer des ghettos ;

Systematiser la porosité, les espaces de rencontres,  
les cheminements doux ;

Refuser la minéralisation à outrance.

# Pour une mixité sociale ambitieuse

## Demandes

- Un état des lieux ;
- Une réévaluation annuelle des objectifs du PLH ;
- Une participation financière des promoteurs dans les équipements publics.

Une négociation pour **une plus juste prise en compte des contraintes** (zones inondables, UD4, etc.) **dans le calcul du nombre de logements sociaux** (Meylan et/ou bassin de vie).

Quid des OAP sectorielles ?



**Aucune information  
ne nous a été communiquée.**



# Conclusion :

- **Votez contre** le PLUi en l'état ;
- **Quelles actions proposez-vous** pour la prise en compte de ces demandes ?

# Conclusion : et maintenant ?

- Définir **l'implication des membres de la CEM** dans les modalités d'application du PLUi ;
- Revoir, pour **une meilleure efficacité**, le mode de fonctionnement des réunions de la CEM ;
- Sélectionner **des experts** en accompagnement des travaux de la CEM.