

**Direction générale de l'Aménagement, de l'Urbanisme et des Services Techniques**

Rédactrice : Adeline Rey

Le 4 mai 2021

## **Commission Extra-Municipale du 29 avril 2021**

Compte-rendu

### **Présents :**

Collège des habitants : T. Paffumi, V. de la Creda, F. Genoulaz, G. Agussol, F. Coudurier, P. Bodiglio, P. Dubois, J. Benhamou.

Collège associatif : F. Morel, JC. Faurie, G. Braoudakis, Y. Perrier, JY. Courcoux, F. Sarraut, F. Beraud, I. Ribard, F. Joubert, ML. Bardoulat, E. Goncalves, D. Passinge, S. Goy, C. Chanterelle, D. Laurent, P. Garnier, M. Paume, A. Galtigny.

Elus : JP. Desbenoît, A. Jammes, MO. Novelli, D. Pernot, JM. Seyer, A. Miladi, A. Chapard.

Agents de la mairie : C. Job, A. Rey.

### Intervenants extérieurs :

Grenoble Alpes Métropole : A. Bonvallet.

L'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise : C. Bilic.

### **Ordre du jour**

1. Informations générales de la Commission Extra-Municipale.
2. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
3. Mise en place des groupes de travail.

## 1. Informations générales

Validation du compte-rendu de la plénière du 11 mars :

Pas de remarques ni commentaires donc le compte-rendu est validé.

Le compte-rendu est disponible dans l'espace TEAMS de la CEM dans le répertoire dédié à la plénière du 11 mars 2021.

Un webinaire de formation à l'espace TEAMS sera organisé prochainement pour les membres de la CEM.

## 2. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

### 2.1 Questions / Réponses suite aux deux webinaris organisés sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Paysages et Biodiversité :

Quelles possibilités de redéfinir les hauteurs maximales pour les constructions sur la commune ?

- ⇒ Il est possible de modifier le plan des formes urbaines dans le cadre d'une modification du PLUi sous réserve d'une justification et d'une concordance avec le fuseau du réseau des transports en commun qui impose une densification minimale.

Quelle protection sur les arbres existants sur le domaine privé : peuvent-ils être coupés sans démarche particulière ?

- ⇒ Les arbres non identifiés n'ont pas de protection dans le PLUi donc pas de démarche particulière. Si un arbre n'est pas protégé, il peut être coupé. Cependant, des arbres dans le domaine privé peuvent être identifiés dans le PLUi et à ce titre bénéficier d'une protection : il est alors conseillé d'interpeller la mairie et notamment le service Transition Ecologique qui gère le patrimoine arboré de la commune.

Comment l'évolution de la protection des arbres dans le PLUi peut-elle se mettre en forme et dans quelle temporalité ?

- ⇒ Une modification du PLUi est prévue chaque année donc la CEM suivra ce calendrier pour que ses remarques puissent être intégrées aux procédures de modification du PLUi.

Des compensations sont-elles prévues pour les coupes d'arbres protégés ?

- ⇒ Les éléments boisés identifiés dans le PLUi, qu'ils soient sur domaine privé ou sur domaine public, peuvent faire l'objet de coupes : pour les alignements boisés ou les arbres isolés, protégés en tant que sujet, possibilité d'abattre sous réserve de justification et à condition de les remplacer par des sujets similaires ; pour les boisements, possibilité de couper sous réserve de conserver le caractère boisé de l'élément identifié et protégé.

Est-ce que plusieurs niveaux d'intervention de la CEM sont prévus sur les projets de construction, selon l'importance des projets ?

- ⇒ La CEM doit être active sur la suite de l'étude urbaine et son articulation avec le PLUi. Dans le cadre des procédures de modification du PLUi, la CEM doit faire des propositions qui seront soumises à la décision du conseil municipal.
- ⇒ De plus, un groupe de travail va être constitué pour analyser les projets de construction et d'aménagement le plus en amont possible, avant le dépôt du permis de construire, dans le cadre du contexte de projet immobilier et du calendrier des promoteurs.

## 2.2 Présentation synthétique de l'Etude Urbaine (le document de présentation est joint au présent compte-rendu et disponible sur l'espace TEAMS de la CEM).

Les remarques sont les suivantes :

Qu'en est-il des contraintes du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Isère Amont sur les m<sup>2</sup> économiques ? Ce sont les m<sup>2</sup> économiques qui créent la richesse et les emplois d'un territoire, et à Meylan ils sont sous contraintes PPRI.

- ⇒ Ce sont les constructions et les aménagements qui doivent s'adapter au risque : faire évoluer les immeubles et les espaces publics pour qu'ils puissent absorber l'eau quand elle vient.
- ⇒ Dans le PLUi, les zones économiques ont été traitées à part. Une réflexion a été menée dans le cadre de la modification n°2 du PLUi pour articuler la partie économique et le développement résidentiel d'Inovalée au regard des contraintes PPRI.
- ⇒ La Metro a perdu environ 300Ha d'espaces économiques au profit de l'habitat donc l'objet du PLUi est de préserver les zones d'activités économiques existantes. L'objectif est la préservation et la régénération du tissu économique.

A-t-on une idée du planning de modification du PPRI ? Impact majeur sur la réflexion du maillage économique sur Inovalée.

- ⇒ Le PPRI est en cours de révision. Les études ont été lancées et à ce jour, aucun calendrier n'a été officialisé. La révision prendra plusieurs années.

Le Haut Meylan n'est pas pris en compte dans le périmètre de l'Etude Urbaine ?

- ⇒ La commande était centrée sur les secteurs étudiés car concernés par la plus forte pression en matière d'urbanisme.

Concernant la représentation graphique : serait-il possible d'utiliser des exemples photographiques de Meylan, utiliser la photo aérienne pour faire valoir la trame végétale ?

- ⇒ Ces remarques sont partagées. Les masses végétales, orthophotos ont été traitées. L'accompagnement des cheminements par les arbres également. Les choix graphiques qui ont été faits permettent de faciliter la lecture du document.

Si des entreprises partent d'Inovalée, est-il possible qu'elles soient remplacés par de l'habitat?

- ⇒ D'une manière générale, le PLUi interdit la transformation des tissus économiques en secteurs résidentiels.

Où en est-on de l'étude de la mise en place d'un Bus à Haut Niveau de Service ?

- ⇒ Les études sont en cours, y compris pour la définition d'un tracé.

## 2.3 La stratégie foncière de la commune et son intégration dans la modification du PLUi

Les remarques sont les suivantes :

Le projet de Modification du PLUi prévoit beaucoup d'Emplacements Réservés mixité sociale (ERS) pour des projets de logements (dont sociaux) mais pas d'Emplacements Réservés pour les espaces verts, pistes cyclables, parcs, etc... ce qui manque cruellement déjà, notamment sur Malâcher.

- ⇒ 27 ER sont demandés pour la trame patrimoine végétal et la trame chemins piétons.
- ⇒ Concernant les pistes cyclables et espaces verts, le PLUi prévoit 2 outils : l'emplacement réservé et les protections d'espaces verts + l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Paysages et Biodiversité : un outil qui permet de justifier comment on intègre le paysage dans le projet urbain. Sur la base de ce document, les élus peuvent refuser des projets « pas assez verts ».
- ⇒ La taxe d'aménagement payée par les porteurs de projets participe à l'aménagement des espaces publics autour du projet : un budget est prévu à l'échelle de la Métro pour améliorer les circulations. Un travail va être mené sur ce point pour le secteur Inovalée.

La commune peut-elle créer des Emplacements Réservés pour planter des arbres ou des haies ? A quel prix d'achat? Le prix peut-il être un frein?

- ⇒ Oui, la commune peut demander à la Metro d'identifier dans le PLUi des Emplacements Réservés à la création d'espaces verts.
- ⇒ Le prix d'achat est le prix fixé par les Domaines.

La parcelle préemptée à côté de La Piat, juste au nord de la Mairie, fait-elle partie de la partie de la zone pavillonnaire passant en UD2/UD3 dans le projet de Modification n°1 du PLUi ?

⇒ Oui.

Qui achète les Emplacements Réservés : la Métropole ou la commune ?

⇒ C'est le bénéficiaire, soit un acteur public qui a la compétence de la thématique liée au projet. Pour les ERS, le promoteur peut porter le financement. Pour les espaces publics et voiries, c'est la Metro qui a la compétence donc c'est elle le bénéficiaire.

Si on construit moins sur les quartiers pavillonnaires, faudra-t-il construire plus ailleurs ?

- ⇒ Le PLUi a cette intention de conforter les centralités et de réduire la consommation des espaces agricoles et naturels donc l'objectif est bien de maximiser l'occupation urbaine. A Meylan, il y a une volonté de préserver la ville parc et les espaces verts existants.
- ⇒ En générant de nouveaux ERS, on diminue le besoin de densifier ailleurs. La mise en place des ERS nouveaux permettra de limiter la densification sur les secteurs pavillonnaires. De plus, à densité égale, on peut faire mieux si un travail en amont est effectué avec les promoteurs : meilleur découpage foncier, maillages piétons et trame végétale.
- ⇒ Il y a un objectif de construire des logements sur Meylan, car la Métropole grandit, ce qui nécessite plus de logement au regard du phénomène de décohabitation. Mais la vraie contrainte est sur le logement social et le rattrapage SRU avec l'objectif 25% en 2025 : la commune doit s'engager dans cette démarche et c'est ce qui est le plus impactant pour la commune.

Combien de logements sociaux ont pu être créés ou bientôt créés grâce aux Emplacements Réservés de mixité sociale du PLUi ?

⇒ Un bilan est à faire et sera communiqué dès qu'il sera disponible.

Quid de la vingtaine de logements inoccupés au-dessus de Pharma ?

⇒ Ces logements ont été transférés au bailleur social ACTIS. Une réflexion est en cours pour les réinvestir.

Est-il possible d'avoir le détail des modifications demandées au PLUi par la commune ?

- ⇒ Oui en septembre, consultable dans le cadre de l'enquête publique.
- ⇒ La CEM pourra donner son avis dans le cadre du GT PLUi.

En conclusion : une réunion du bureau de la CEM est prévue le 6 mai pour caler les réflexions de la CEM de manière coordonnée et cohérente.

### **3. Mise en place des Groupes de Travail (GT)**

Ecrire à [adeline.rey@meylan.fr](mailto:adeline.rey@meylan.fr) pour demander à intégrer un GT.

#### GT PLUi

Ce GT devra se réunir dans le cadre des procédures de modification du PLUi qui auront lieu chaque année. L'objectif étant de faire des propositions qui seront alors portées par le conseil municipal auprès de Grenoble Alpes Métropole.

Plusieurs réunions seront à prévoir chaque année.

#### GT Inovalée Est

2 projets immobiliers présentés lors de la plénière du 11 mars 2021 viennent compléter d'autres projets immobiliers qui ont transformé cette zone économique en zone mixte. En parallèle, aucune réflexion n'a été menée sur l'adaptation des espaces publics et équipements publics à cette évolution du quartier. Le GT a pour objectif de travailler sur cet aspect et faire des propositions.

⇒ Il est important qu'il y ait des représentants des unions de quartier intégrés à ce GT.

### GT Projets d'urbanisme

Il s'agit d'un GT permanent qui va étudier les projets immobiliers proposés en lien avec les objectifs de l'étude urbaine notamment.

Au vu de l'importance de ce GT (fréquence de réunion, travail d'analyse), les membres de la CEM s'interrogent sur la pertinence de prévoir un roulement des personnes pour permettre à tous de participer à ave GT, y compris les personnes actives.

A. Jammes précise qu'il est prévu un renouvellement des membres de la CEM en cours de mandat. De plus, tous les projets travaillés en GT seront présentés lors des plénières.

Les projets de construction de bâtiments à vocation économique seront traités dans ce GT

D'autres GT seront à constituer à la rentrée de septembre.

**Les documents présentés lors de cette réunion sont disponibles sur l'espace TEAMS dédié à cette plénière et également transmis par lien numérique avec ce compte-rendu.**

**Il est rappelé le principe de confidentialité et de non diffusion au grand public des documents partagés par les membres de la Commission Extra-Municipale.**