

## Les dossiers de la commune

► ► ► la commune ◀

### L'avis de MeyDIA (suite)

**3° Nous demandons que chaque projet identifié sur les Emplacements Réservés Sociaux soit accompagné d'un cahier des charges qualitatif garantissant la qualité de l'opération et son intégration dans l'environnement proche.**

Ce cahier des charges devra traiter des aspects comme :

- la préservation des éléments du paysage et de la biodiversité
- la porosité des cheminements piétons et leur connexion aux cheminements du quartier
- une analyse fine des besoins en stationnement en tenant compte de la proximité de lignes de transport en commun
- le dimensionnement des voiries et le trafic automobile généré par ces nouveaux logements.

En ce qui concerne les besoins scolaires liés à l'arrivée de nouveaux habitants, c'est une réflexion qui doit être traitée globalement sur le périmètre de la commune et bien évidemment pas seulement au niveau de chaque projet.

**4° Nous soutenons le projet visant à prendre en compte les logements en accession sociale via le mécanisme BRS dans le comptage des logements SRU.**



Le dispositif du Bail Réel Solidaire qui dissocie le foncier du bâti permet à des ménages à revenus modestes de devenir propriétaires de leur logement (un organisme foncier solidaire restant propriétaire du terrain). Sans ce dispositif, ces ménages ne pourront jamais s'installer à Meylan du fait du prix du foncier.

S'il n'est pas réservé à des Meylanais, un des intérêts de ce dispositif BRS est par exemple de permettre à des familles qui s'agrandissent et souhaitent rester à Meylan de s'y installer et à des locataires de logements sociaux de la commune de rester à Meylan en devenant propriétaires. Pour info, le BRS permet à un couple avec 2 enfants d'accéder au dispositif si son revenu ne dépasse pas 44 000€ annuels.

Ce dispositif est d'autant plus intéressant qu'il prévient la spéculation foncière; en cas de revente, le vendeur ne pourra pas faire de plus-value et le nouvel acquéreur devra également avoir des revenus inférieurs au plafond de revenu du BRS. Au-delà de l'enjeu de mixité sociale, l'installation de familles est primordiale pour une commune comme la nôtre dont la population est vieillissante.

Enfin, il nous paraît souhaitable que la commune mette en place un observatoire du dispositif BRS sur son territoire et étende plus largement ce dispositif, actuellement limité aux seuls emplacements réservés.

**Nous faisons d'autres propositions qui pourraient être intégrées dans les évolutions à venir du PLUI.**

**Etudier avec la Métropole des dispositifs pour transformer des logements locatifs privés en logements locatifs sociaux, notamment grâce à l'intermédiation locative.**

Cela concerne particulièrement les quartiers des Aiguinards et de Mi-Plaine où des immeubles des années 60-70 hébergent des personnes à revenus modestes.

Un bailleur privé peut devenir bailleur social grâce à l'intermédiation locative qui est un dispositif consistant à louer le logement à des personnes éligibles

au parc social et à des loyers en deçà de ceux du marché. Ces logements locatifs sociaux offrent plusieurs avantages au propriétaire bailleur en matière de fiscalité, de subventions publiques ou encore de prêts, et ce malgré des niveaux de loyers inférieurs à ceux du marché.



**Intégrer dans le PLUI des règles visant à contrôler les divisions parcellaires.**

Nous observons la multiplication des divisions parcellaires dans des quartiers pavillonnaires comme Charlaix-Maupertuis et le Haut-Meylan. Ce processus de division parcellaire peut être perçu comme un outil de densification mais, issu d'initiatives privées, il reste difficile à maîtriser pour les collectivités. Les réalisations actuelles sur la commune sont souvent peu convaincantes. Il nous paraît donc indispensable d'encadrer la division parcellaire dans un document d'urbanisme pour élaborer une stratégie et un projet de densification adapté à l'intérêt général face au développement de tactiques individuelles. Par exemple limiter les parcelles trop petites tant pour les futurs habitants qui vont s'y installer que pour les voisins, garder une harmonie paysagère, limiter l'artificialisation des sols sur la parcelle, maintenir la biodiversité, etc...

► ► ► En bref ◀

### Extinction de l'éclairage public



Bravo à la commune qui a mis en œuvre l'extinction nocturne sur l'ensemble de la ville de 1h à 5h et expérimente une extinction plus étendue de 23h à 6h dans les quartiers de Charlaix-Maupertuis, du Haut-Meylan et sur Inovalée. Une mesure attendue ! Rappelons que l'éclairage public n'a aucune incidence sur la baisse de la criminalité et de la violence, 80% des vols et des agressions ayant lieu en plein jour.

Dans un contexte de crise énergétique, les économies d'énergie générées pour la commune (- 41 %) sont loin d'être négligeables. Eteindre la nuit, c'est réduire les émissions de gaz à effet de serre et lutter surtout contre le gaspillage énergétique. Il faut bien sûr parallèlement poursuivre le remplacement des ampoules de l'éclairage public par des LED.

Un environnement nocturne est essentiel pour toutes les espèces, notamment parce qu'il contribue à leur bon fonctionnement physiologique et à leur rythme biologique. Éclairer la nuit a donc un effet néfaste sur la faune et la flore. Eteindre la nuit c'est participer à la préservation de la biodiversité.

Il faut maintenant que les copropriétés, les lotissements emboîtent le pas et se mettent à l'unisson pour les éclairages privés qui sont de leur ressort.

1, imp des Saraméjous  
38240 Meylan  
ISSN 1243-7530  
[www.meydia.org](http://www.meydia.org)  
Directeur de la publication :  
Philippe Schaar



### Soutenez MeyDIA

- Je fais un don pour soutenir la parution du journal de MeyDIA
- J'adhère à MeyDIA : jeune ou chômeur 5€, Individuel 24€, Couple 38€

Nom :

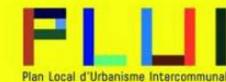
Adresse :

Chèque à l'ordre de MeyDIA à envoyer à JB. Caillet, 11 rue de l'ancienne Mairie - 38240 Meylan

**meydia**  
journal de Meylan Démocratie association citoyenne de gauche et écologiste

>>> retrouvez l'ensemble de l'actualité sur notre site internet [www.meydia.org](http://www.meydia.org)

## Modification n°1 du PLUI : les enjeux pour Meylan



**D**ans le cadre de l'évolution de son premier Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) adopté en 2019, la Métropole a démarré en mars 2022 un projet de modification.

Chacune des 49 communes de la Métropole a travaillé sur les évolutions souhaitées du PLUI sur son territoire et fait des propositions. Les habitants, les unions de quartier, la commission extra-municipale ont également participé au débat et ont pu donner leur avis sur le projet de modification N°1 soumis à enquête publique.

A Meylan, ce projet a fait couler beaucoup d'encre et soulevé les esprits. Surtout dans le quartier de Charlaix-Maupertuis, où de nombreux habitants refusent le projet d'implantation d'environ 210 logements dont 80 logements locatifs sociaux et 74 logements en accession sociale sur des emplacements réservés. Ils sont environ 400 à s'être exprimés dans le registre d'enquête publique. La droite meylanaise s'est également exprimée à ce sujet, usant d'arguments indignes pour légitimer le fait qu'il ne fallait pas de logements sociaux dans ce quartier de Meylan.

S'il y a urgence à accroître le parc de logements sociaux sur la commune, le

peu de foncier disponible oblige à réfléchir en termes de densification urbaine. Densifier la ville est un enjeu majeur de développement durable et c'est bien l'objectif du schéma de cohérence territoriale (SCOT) et aussi du programme Local de l'Habitat (PLH). Mais c'est une équation délicate à résoudre car la densification ne peut faire l'impasse sur la préservation du cadre et de la qualité de vie des habitants. Le changement climatique nous oblige à repenser l'urbanisme de demain et sans doute à réinterroger les objectifs de densification imposés par le SCOT et le PLH.

L'association MeyDIA, association citoyenne de gauche et écologiste, a souhaité à nouveau contribuer à la réflexion citoyenne (comme elle l'avait déjà fait pour le PLUI de 2019) en donnant son avis lors de l'enquête publique.

Il nous a paru intéressant de présenter nos réflexions sur ce projet dans ce dossier thématique, non pour polémiquer mais toujours dans l'esprit qui est celui de MeyDIA, permettre à chacun d'enrichir sa réflexion et se forger un avis.

Je vous souhaite une bonne lecture,

Philippe Schaar  
Président

## Les dossiers de la commune

la commune

### La modification n° 1 du PLUi pour Meylan

#### Le contexte



Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a pour objectif la mise en œuvre d'une politique d'aménagement globale et cohérente qui définit les règles de construction et d'occupation des sols dans les 49 communes de la Métropole. Le PLUI a été approuvé par le conseil métropolitain en décembre 2019 et a remplacé les POS (plan d'occupation des sols) et PLU (plan local d'urbanisme) locaux.

Le PLUI est un document évolutif. En mars 2022, la Métropole a engagé la modification N°1 de son PLUI.

Dans le cadre de cette modification, la commune de Meylan a exprimé son souhait de modifier le PLUI sur trois points :

- la mixité sociale
- le déficit de la commune en logements sociaux au regard de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU)
- les formes urbaines et le patrimoine.

Les objectifs affichés par la commune de cette modification sont multiples :

- résorber le déficit existant de logements sociaux SRU
- respecter les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH)
- mieux répartir l'effort de construction sur l'ensemble de la commune
- proposer une offre de logements abordables en expérimentant le dispositif de Bail Réel Solidaire (BRS).
- préserver la qualité de vie des habitants et l'identité des quartiers en s'appuyant sur le concept de ville-parc.

#### La modification N° 1 du PLUI pour Meylan

Il n'est pas possible de présenter ici en détail le projet de modification N° 1 de la commune de Meylan. Nous proposons donc à nos lecteurs le lien suivant s'ils veulent prendre connaissance de l'intégralité des propositions.

[https://sitdl.lametro.fr/urba\\_posplu/PLUI\\_GAM\\_M1\\_Projet/1\\_RAPPORT\\_DE\\_PRESENTATION/TP\\_T4\\_Livrets\\_communaux/Livret\\_Meylan.pdf](https://sitdl.lametro.fr/urba_posplu/PLUI_GAM_M1_Projet/1_RAPPORT_DE_PRESENTATION/TP_T4_Livrets_communaux/Livret_Meylan.pdf)

(les modifications proposées au livret communal actuel sont surlignées, les ajouts en bleu, les suppressions en rouge).

Nous avons choisi de revenir sur 2 propositions contenues dans le projet de modification N° 1 :

#### 1° La modification de zonage dans 2 secteurs de la commune.

Cette modification porte sur :

- Le classement en UD2 (pavillonnaire en densification) : Chaumetière, Taillefer, Chemin des Buclos, rue de la Revirée pour une densification plus qualitative
- Le classement en UD3 (zone pavillonnaire en évolution modérée) du secteur pavillonnaire situé impasse du Champ du Nais afin de conforter le tissu d'habitat individuel.

#### 2° L'inscription de 10 servitudes de mixité sociale

Il s'agit d'Emplacements Réservés Sociaux (ERS) pour permettre la réalisation de logements sociaux locatifs ou en accession sociale, notamment via le dispositif de Bail Réel Solidaire (BRS). Les secteurs concernés sont les projets : PLM (175 logements), KPMG (55 logements), Société Générale (200 logements), Dolphin (128 logements), Mi-Plaine Nord (60 logements), Bas-Charlaix Nord (30 logements), Bas Charlaix Centre (50 logements), Bas Charlaix Sud (20

logements), ferme Rovarey (50 logements), Meylan Est (60 logements).

Sur ces 10 ERS, 4 existaient déjà dans la première version du PLUI, mais ils ont été modifiés.

Le projet de modification a été soumis à enquête publique du 20 juin au 22 juillet 2022. Les Meylanaïens ont pu s'exprimer dans le registre d'enquête publique numérique ou dans celui à leur disposition à la mairie et rencontrer le commissaire enquêteur lors de ses permanences. Les conclusions motivées du commissaire enquêteur destinées à éclairer l'autorité compétente (avis favorable, favorable sous réserves, défavorable) sont rendues publiques.

Le vote des évolutions apportées au PLUI devrait avoir lieu au conseil métropolitain en décembre 2022.

#### L'avis de MeyDIA

**1° Nous réaffirmons notre souhait que la commune contribue à l'effort de solidarité au niveau de la Métropole pour que chacun puisse se loger décemment.**



Sur la Métropole, il y a plus de 16 000 demandes de logement social en attente. Actuellement, on compte 5 demandes pour une attribution, le délai d'attente pour obtenir un logement social est de 20 mois et 45 % des demandeurs sont actuellement sans solution pérenne de logement.

Un constat de carence a été prononcé pour la commune de Meylan par le préfet : avec un taux de 17,4 % de logements sociaux, la commune de Meylan ne remplit pas les obligations de la loi SRU qui fixe un objectif de 25 %. A Meylan, 1 bail est signé pour 7 à 9 demandes actives de logement social (692 personnes ont mis Meylan en premier vœu dans leur demande de logement en 2020).

La loi SRU du 13 décembre 2000 vise à apporter un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux.

Schématiquement, les communes de plus de 3 500 habitants, situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants doivent avoir un parc de logements comprenant **au moins 25 % de logements sociaux**.

A défaut, elles peuvent faire l'objet de plusieurs sanctions (pénalités financières, déclaration d'état de carence de la part du représentant de l'Etat, ce qui prive la commune de certaines prérogatives en matière d'urbanisme...).

Nous sommes favorables à la modification du PLUI qui vise à augmenter le pourcentage de logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale dans les programmes immobiliers qui sont projetés sur les parcelles identifiées par le biais de 10 servitudes de mixité sociale, ou emplacements réservés. Notamment dans le quartier du Charlaix-Maupertuis où le taux de logements sociaux est de 9,4% (122 sur un total de 1297 logements sociaux de la commune). En attendant la vente des terrains par les propriétaires et la réalisation des projets de logements, l'instauration d'emplacements réservés limite la constructibilité de ces terrains qui ne peuvent plus recevoir de travaux non conformes aux projets de logements définis par ces servitudes. Les propriétaires qui n'ont donc plus la liberté de jouer pleinement de leur terrain ont cependant un droit de délaissement, c'est-à-dire la possibilité de mettre en demeure le bénéficiaire de la servitude d'acquiescer le bien grevé.

Il nous paraît que, dans la situation de la commune (déficit de logements sociaux, peu de foncier), ces emplacements réservés avec augmentation du taux de logements locatifs sociaux et en accession sociale constituent un bon outil d'aménagement pour permettre à la commune de rattraper plus rapidement son déficit en logements sociaux.



Nous disons qu'il faut arrêter l'urbanisation de ces quinze dernières années, qui a accru le parc total de logements (car on a beaucoup construit à Meylan), mais trop peu le nombre de logements sociaux, le quota de logements sociaux étant trop faible dans les programmes immobiliers qui ont vu le jour.

Pour faire court, augmenter le pourcentage de logements locatifs sociaux et en accession sociale dans les programmes immobiliers à venir, c'est "économiser" sur le nombre de constructions futures. A défaut, la bétonisation de la commune se poursuivra sans pour autant atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux de la loi SRU.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, baptisée plus simplement loi "3DS" a été adoptée par l'Assemblée nationale et le Sénat en février 2022. Les décrets d'application sont à paraître.

La loi 3DS pérennise les objectifs de la loi SRU qui fixe un taux minimal de logements sociaux à atteindre pour les communes concernées. Mais alors que la loi SRU a fixé à l'année 2025 l'atteinte des objectifs de construction de logements sociaux, la loi 3DS vient assouplir cette date butoir "pour privilégier un rattrapage glissant et différencié selon les communes du déficit de logements sociaux". Pour les communes déficitaires en logements sociaux, un contrat de mixité sociale pourra être signé avec le Préfet dans lequel seront précisées les modalités de rattrapage du déficit en logements sociaux.

Nous demandons que la commune apporte un soin particulier à l'intégration de ces nouveaux logements et de ses habitants en organisant toute la concertation nécessaire à une bonne acceptabilité du projet par les riverains.

**2° Nous sommes favorables à la répartition de l'effort de construction de nouveaux logements dans les différents quartiers.**

Nous sommes attachés à ce que la commune se développe harmonieusement autour de ses cinq quartiers (Mi-Plaine, Buclos-Grand-Pré, Béalières, Haut-Meylan, Charlaix-Maupertuis), facilitant les relations entre les habitants du quartier et permettant de concrétiser le concept de la "ville du quart d'heure", à savoir disposer d'un maximum de services publics (école, gymnases, salles communales...) et commerces à moins de quinze minutes à pied de son domicile. Ce concept permet de réduire les déplacements en voiture encore trop nombreux sur notre commune.

Nous sommes aussi favorables à la modification n°1 qui vise à redonner des "espaces de respiration" dans le quartier Buclos-Grand Pré par le classement en zone UD3 d'un secteur pavillonnaire, ceci afin de limiter la densification, même ce secteur est appelé à évoluer à moyen terme. Inversement, nous



approuvons la modification destinée à amorcer une relative densification du quartier du Charlaix-Maupertuis en permettant la construction de petits collectifs d'une hauteur maximale de 10 mètres, avec une proportion non négligeable de logements en accession sociale à la propriété garante d'un bon équilibre social.

Nous regrettons que dans la modification n°1 aucune proposition ne soit faite pour construire des petits collectifs le long des axes représentés par l'avenue des 7-Laux et l'avenue de Chartreuse.