

Détail des éléments chiffrés de la Pétition contre la densification urbaine du Charlaix



PREAMBULE

Cette pétition émane d'habitants de Meylan, sans aucune autre considération, grâce à l'action et au soutien de l'Association des Habitants de Charlaix Maupertuis - AHCM.

LES FAITS

Le projet de modification n°1 du PLUi (*Plan Local d'Urbanisme intercommunal*) qui fait l'objet d'une enquête publique, du 20 juin au 22 juillet 2022, prévoit la **réservation foncière de 5 zones ERS (Emplacements Réservés mixité Sociale)** sur 5 terrains privés au cœur du Charlaix. Ce qui entraîne la **construction d'un MINIMUM de 210 logements collectifs** dans des **immeubles en RDC +1 et +2 étages**, dont environ **155 logements sociaux**.

Source : Registre numérique de la révision 1 du PLUi Page 4 du document « T6_2_LISTE_ER_MIXITE_SOCIALE-1.pdf »

<https://www.registre-numerique.fr/modif-plui-grenoble-alpesmetropole/telechargement?document2=58357>

	Tot	Lgt SRU	
ERS_5_MEY	30	30	Programme comportant au moins 30 logements et 2100 m ² de surface de plancher : comportant au moins 50% en PLUS-PLAI dont au moins 40% de logements PLAI et comportant au moins 50% en accession sociale via le BRS, 6249m ²
ERS_6_MEY	50	50	Programme comportant au moins 50 logements et 3500 m ² de surface de plancher, dédiés en 100% à l'accession sociale via le BRS, 8307m ²
ERS_7_MEY	20	20	Programme comportant au moins 20 logements et 1400 m ² de surface de plancher 100% dédiés en PLUS-PLAI comportant au moins 40% de logements PLAI, 3075m ²
ERS_8_MEY	50	25	Programme comportant au moins 50 logements et 3500 m ² de surface de plancher comportant au moins 50% PLUS-PLAI dont au moins 40% de logements PLAI, 9169m ²
ERS_9_MEY	60	30	Programme d'au moins 60 logements et 4200 m ² de surface de plancher, comportant au moins 35% de PLUS-PLAI dont 50% de PLAI minimum, et comportant au moins 15% de logements en PLS spécifiques et/ou en accession sociale via le BRS, 10616 m ²
	210	155	

Il est bien inscrit dans la révision 1 : ➔ **210 logements dont 155 SRU.**

1. **Densification et urbanisation massive de notre quartier pavillonnaire et quasi-rural** : Augmentation d'au moins **33%** des **638 logements existant**. Bouversements majeurs dans l'équilibre du secteur, destruction du patrimoine naturel de tous les Meylanais, profonde mutation de notre cadre de vie et conséquences négatives multiples sur notre environnement : Bétonisation, augmentation de la circulation automobile, infrastructures non adaptées, pertes de biodiversité, de verdure, de vues et de calme...

Recensement des résidences du Charlaix 11 / 2021. **638 Logements en résidences principales ou secondaires.**

Rue / Résidence	Nombre
Hameaux des chartreux	9
chemin du gamond	2
chemin du ru	6
Champ Noyaret	19
Hameaux du charlaix	33
Chemin beausejour sud 4 chemins	34
Allée de l'osier	9
Lotissement 3 massifs	24
Chemin du charlaix	14
bas chemin du monarie	5
résidence du moulin / Ch Monarie	30
Allée du paquelage	24
Allée des vernes	15
Allée du Bayart	13
4 chemins face allée du bayart	3
Avenue 4 chemins	7
Allée des brandons	25
Allée de chateauvieux	29
allée de l'obiou	36
Chemin des chartreux	25

Rue / Résidence	Nombre
Av 4 chemins vers cimetières	7
Allée Batifelle	12
Chemin Beausejour nord 4 chemins	28
Esprit village	23
chemin de la dhuy	12
Allée du biot	20
Allée du bouilleur de cru	21
chemin de sirland	1
Allée des moscaries	17
allée du grand duc	11
allée de la matinière	7
allée de la cerisaie	4
chemindes cotes	5
allée des clématites	13
allée des tonnelles	12
Chemin St martin	25
rue champ charraud	9
allée de la duchère	12
RN clos Victorine	37
	638

Augmentation de 210 logements ➔ **210/638 ➔ +32,9%**

2. **Doublement de la densité par rapport aux collectifs existants** : De **114** logements collectifs sociaux (**18%**) aujourd'hui dans des petits collectifs bien intégrés à au moins **269 (32%)** avec des collectifs **2 à 3 fois plus denses** et massifs. Or seulement **61 logements supplémentaires** permettraient d'atteindre le taux légal de **25% sur le quartier**.

2.1 Comparaison des densités des collectifs existants, par rapport aux futurs ERS. Unité : nombre de logements par ha de terrain.

Situation	Foncier m ²	Nb de logements	Densité Lgt/ha	
Allée des Vernes	7500	14	18	Logements sociaux actuels
Allé du Paquelage	9500	24	25	
Allée de l'Obiou	16400	50	30	
Les Béalières	38800	850	22	
Chemin de Beauséjour	2050	11	53	
Opération PLM	74000	502	68	
ERS_6 Bas Charlaix Centre	8290	50	60	Logements sociaux SRU avec révision 1 PLUI
ERS_7 Bas Charlaix Sud	3070	20	65	
ERS_5 Bas Charlaix Nord	6060	30	50	
ERS_9 Fournier Rivoire	10880	60	55	
ERS_8 Ferme Revarey	9170	50	53	

On constate que les futures densités des ERS sont entre 2 et 3 fois plus importantes que les dernières réalisations.

2.2 Comparaison de l'urbanisation avant et après révision 1 PLUI.

Rue / Résidence	Total logements	dont lgts sociaux
Lotissement 3 massifs	24	11
Allée du paquelage	24	24
Allée des vernes	14	14
Allée de chateaufieux	29	6
Allée de l'Obiou	36	36
Chemin des chartreux	25	5
Esprit village	23	11
Allée du bouilleur de cru	21	3
Total	196	110

	Actuel	Révision 1 PLUI	Après révision 1 PLUI
Logements sociaux SRU	110	+ 155	265
Logements totaux	638	+ 210	848
Taux de logements sociaux SRU	17,2%		31,2%

Pour avoir un taux de 25% sur le quartier : **61 logements supplémentaires**
 (110 SRU existants+61 à planifier) / (638 logements existants +61 à planifier) → **24,5%**

3. Ce projet a été conçu sans aucune communication, consultation ni concertation avec les habitants et les propriétaires de ces terrains.

Durant le projet, il est à noter l'absence de concertation avec les intéressés (habitants du Charlaix, propriétaires fonciers). Jusqu'à la présentation à la CEM, le 3 septembre 2021, aucune information n'a été donnée par la Mairie. A l'issue du conseil municipal du 4 octobre ou a été votée la révision 1 du PLUI, l'AHCM à seule permis une information des habitants. En particulier lors de son Assemblée Générale (AG), de novembre 2021. C'est sur notre insistance lors de cette AG, que l'Adjoint délégué à l'urbanisme, au foncier, à la voirie, à la mobilité, aux ERP et au projet d'éco-quartier, a accepté de présenter le projet aux habitants, lors de la réunion publique du 16 décembre que nous avons organisé. Nous avons complété cette information avec de nouveaux éléments (loi 3DS, densité, volet écologique et biodiversité, impact parking en sous-sol cf permis de construire de Monarie) le 13 juin 2022, pour informer les habitants et les mobiliser pour qu'ils s'expriment lors de l'enquête publique qui a débuté le 20 juin.

4. Tous les quartiers de Meylan sont concernés : Le Charlaix, dernière victime d'une densification urbaine massive en cours sur toute la commune, avec une **augmentation prévue d'1/3 du nombre de logements**.

Source : Registre numérique de la révision 1 du PLUI Livret communal de Meylan - page 34

<https://www.registre-numerique.fr/modif-plui-grenoble-alpesmetropole/telechargement?document2=58399>

Nombre de logements locatifs sociaux programmés et potentiels au regard du PLUI : + 1374

Construction de logements (tous logements : environ 1 310 sur 12 ans)

> Nombre de logements locatifs sociaux programmés et potentiels au regard du PLUI

Nombre de logements locatifs sociaux (LLS) / logements sociaux spécifiques (LSS) et/ou en accession sociale via le Bail Réel Solidaire (BRS) programmés dans les emplacements réservés		Nombre de logements locatifs sociaux potentiels à court et moyen terme dans les secteurs de projets (en secteur de mixité sociale)
PLM : 175 LLS KPMG : 55 LLS Société Générale : 60 70 LLS + 30 LSS / BRS Dolphin : 10 45 LLS + 20 BRS	Bas Charlaix Nord : 15 LLS + 15 BRS Bas Charlaix Centre : 0 LLS + 50 BRS Bas Charlaix Sud : 20 LLS + 0 BRS Ferme Rovarey : 25 LLS + 0 BRS Est Meylan : 21 LLS + 9 LSS / BRS Mi Plaine-La Vie Claire : 21 LLS + 9 LSS / BRS	Secteurs où il est estimé qu'une évolution des formes urbaines est possible et probable : UC1 = 215 55 LLS
Total de 290 447 LLS + 85 BRS + 48 LSS et/ou BRS		
Nombre de logements locatifs sociaux potentiels dans les zones à urbaniser strictes et dans les secteurs mutables à plus long terme (en secteur de mixité sociale)	Nombre de logements locatifs sociaux potentiels dans le diffus (zones urbaines mixtes couvertes par un secteur de mixité sociale)	Logements privés conventionnés et logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration
Site de Pharma : 122 LLS Pharma Nord : 34 LLS Mairie : 62 LLS Crèche : 24 LLS Terrain de foot : 160 LLS Granier Nord : 160 LLS Potentiel de programmation à moyen et plus long terme : environ 400 560 LLS	Avec une hypothèse de 5% de renouvellement urbain des fonciers inclus en zone urbaine mixte UD1, UD2, UD3 et UD4, le potentiel de production de logements locatifs sociaux est de l'ordre de 130 logements. UD1 : 16 LLS, UD2 : 11 LLS, UD3 : 72 LLS, UD4 : 30 LLS	Avec un objectif de 4 logements / an = environ 48 LLS
Nombre total de logements locatifs sociaux programmés et potentiels entre 2019 et 2030 : De l'ordre de +003 1 240 LLS + 85 BRS + 48 LSS et/ou BRS		

Nombre de logements totaux prévisibles correspondants à ce projet de modification 1 du PLUI : + 2953

	Programme	Total	LLS	BSR ou PLS	BRS	Total SRU	Taux SRU / programme
ERS 2	PLM	500	175			175	35%
	KPMG	157	55			55	35%
	Société générale	200	70	30		100	50%
ERS 4	Av du Granier/DOLPHIN	128	45		20	65	51%
ERS 5	Bas Charlaix Nord	30	15		15	30	100%
ERS 6	Bas Charlaix Centre	50			50	50	100%
ERS 7	Bas Charlaix sud	20	20			20	100%
ERS 8	Ferme Rovarey	50	25			25	50%
ERS 9	Est Meylan	60	21	9		30	50%
ERS 10	Mi plaine	60	21	9		30	50%
	Evolution en zone UC1 mixité sociale	157	55			55	35%
	Pharma	244	122			122	50%
	Pharma Nord	68	34			34	50%
	Mairie	124	62			62	50%
	Crèche	48	24			24	50%
	Terrain foot	320	160			160	50%
	Granier Nord	320	160			160	50%
	Diffus UD1	46	16			16	35%
	Diffus UD2	31	11			11	35%
	Diffus UD3	206	72			72	35%
	Diffus UD4	86	30			30	35%
	Acquisition / Amélioration	48	48			48	100%
	TOTAL REV 1	2 953	1 241	48	85	1 374	47%

	Au 01 / 01 / 2019 Base gouv SRU	Révision 1 PLUI	Après révision 1 PLUI
Nombre de résidences principales et secondaires	8771	+ 2953	11724
Nombre de logements sociaux SRU	1406	+ 1374	2780
Taux de logements SRU	16 %		23,7%

Augmentation du nombre de résidences principales et secondaires : 2953 / 8771 → **+33,7%**

L'augmentation prévisionnelle du nombre de résidences est donc bien d'1/3 pour le quartier du Charlaix, comme pour l'ensemble de Meylan.

La loi 3DS, votée le 09 Février 2022, priorise l'intégration des logements sociaux plutôt que la rapidité de l'atteinte du taux de 25%. Ceci doit fortement remettre en cause l'objectif de la révision N°1 du PLUI, dans sa forme actuelle.

NOUS NOUS OPPOSONS A CETTE REVISION DU PLUI :

- CONTRE** la densification urbaine démesurée du Charlaix
- CONTRE** la politique du chiffre et de saturation des espaces naturels restants
- POUR** la poursuite d'une mixité sociale qualitative et réussie
- POUR** une politique d'urbanisme véritablement concertée et co-construite avec les habitants

- ✓ Diviser par 3 le nombre prévu de logements sur chaque zone.
- ✓ Respecter les architectures existantes sur le quartier : R+1 avec toiture en pente. Pas de parking souterrain.
- ✓ Préserver l'environnement naturel unique de ce quartier : biodiversité, espaces naturels verts et boisés...
- ✓ Fournir aux bénéficiaires de logements sociaux la même qualité de vie que celle dont jouissent actuellement les habitants.
- ✓ **Maintenir le zonage UD3** (pavillonnaire en évolution modérée) sur l'ensemble du quartier.