



Union de Quartiers Buclos Grand Pré

7 bis, avenue du Vercors
38240 Meylan
contact@uqbgp.fr

le 1^{er} février 2024

Monsieur le Président de la commission d'enquête du PLUi
Grenoble-Alpes-Métropole
1, place André Malraux
38031 Grenoble Cedex

Avis de l'UQBG P sur la modification n°2 du PLUi

Demande de la suppression du Plan des Formes Urbaines – Hauteur relatif à la commune de Meylan couvrant un large périmètre du quartier Grand-Pré, complétée par un changement de zonage en UD2 ou UD3 des zones d'habitations individuelles concernées par le PFU.

Le quartier Buclos Grand Pré correspond au triangle délimité par l'avenue de Verdun, le boulevard des Alpes et l'avenue du Taillefer.

L'identité du quartier repose sur un maillage d'habitats variés intégrés dans un réseau de cheminements doux et végétalisés : petits collectifs aux Buclos, habitations individuelles avec jardins (notamment autour du terrain de la faculté de pharmacie), immeubles dans des copropriétés ouvertes avec parcs arborés (jusqu'à R+8 mais avec un CES de 15% et un coefficient de surface pleine terre de 60%). Les espaces arborés sont nombreux, à proximité des habitations et le long des voies (comme l'avenue du Vercors). La canopée est à hauteur des bâtiments les plus proches. Cela donne à l'espace urbain sa qualité paysagère.

L'union de quartier, créée en 1971, a une longue tradition de défense du cadre de vie des habitants et de préservation du patrimoine naturel et de la biodiversité du quartier.

- l'association gère les jardins familiaux créés en 1985 sur le terrain de la faculté de pharmacie (La Serve) ;
- la commission environnement anime des activités d'information et de formation à la biodiversité et à la protection de l'environnement en collaboration avec les écoles Grand-Pré et le collège des Buclos ;
- l'association participe activement aux travaux de la commission extra-municipale de la commune de Meylan, depuis avril 2018.
- elle soutient le collectif Grand Pré qui s'oppose à des projets immobiliers de construction d'immeubles de 7 à 8 étages sur des parcelles d'habitations individuelles situées au sud de l'avenue du Vercors, le long du chemin de la Taillat.

Le Président de l'UQBGP : Romain Branche

Le Vice-Président : Philippe Bodiglio
en charge de l'environnement
et l'urbanisme

Table des matières

Avis.....	4
Les demandes de l'UQBGP.....	9
Développement des arguments	15
Le PLUi, même après la modification n°2, ouvre des droits à construire bien supérieurs aux besoins démographiques.....	15
Le PLUi : une préservation de la nature en ville limitée.....	18
Ilots de chaleur urbains : diagnostic et évolution prévisible.....	22
Diagnostic.....	22
Evolution prévisible	26
Les règles 3 et 4 du Schéma régional d'aménagement (Sradet).....	28
Le PLUi a son mot à dire vis-à-vis du ScoT	30

Avis

La Métropole n'a pas suivi la recommandation de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) d'inclure dans le dossier de l'enquête publique :

- une présentation des orientations et actions définies à ce stade dans le nouveau PLH qui portera sur la période 2025-2030 ;
- une analyse de l'articulation du PLUi modifié avec les documents d'ordre supérieur qui ont été modifiés depuis l'approbation du Scot, et notamment le Schéma Régional d'Aménagement (Sraddet) Auvergne-Rhône-Alpes.

Elle n'a pas non plus communiqué les résultats des travaux de cartographie des îlots de chaleur initiés à l'automne 2022, avec l'objectif d'être achevés fin 2023.

Ces informations sont pourtant essentielles aux habitants de l'agglomération grenobloise pour porter un jugement informé et pertinent sur l'impact environnemental du PLUi modifié.

La non communication de ces informations ne respecte pas les termes de *l'article L. 120-1 du code de l'environnement* qui confère **le droit au public d'accéder aux informations pertinentes permettant sa participation effective à l'enquête publique, et de disposer de délais raisonnables pour formuler des observations et des propositions.**

En effet, l'UQBGp a dû compenser par ses propres moyens la défaillance de la collectivité publique en matière d'informations. Cet avis est basé sur les sources suivantes :

- les données démographiques de l'agglomération grenobloise publiées par l'INSEE en janvier et août 2023, et portant sur la période 2014-2020.
- Les documents du Sraddet voté en décembre 2019 : l'évaluation environnementale, les objectifs et les règles.
- La cartographie des îlots de chaleur urbains de 42 villes publiée en open data en 2019 par le projet de recherche MApUCE, coordonné par le Centre National de Recherche de la Météorologie Nationale avec la participation de sept laboratoires du CNRS et le support financier de l'Agence Nationale de la Recherche (ANR).¹

C'est pour cette raison que l'association n'a pu participer à la concertation préalable au printemps 2023, n'ayant pas eu le temps suffisant pour collecter et analyser l'ensemble de ces données.

¹ Projet MApUCE : description, partenaires, rapport final, plaquette et résultats en open data (entre 2016 et 2019) <https://www.umar-cnr.fr/ville.climat/spip.php?rubrique120>

Il résulte de ces analyses, **les constatations suivantes** ² :

- Le PLUi, même après la modification n°2, ouvre des droits à construire bien supérieurs aux besoins démographiques de l'agglomération grenobloise.
- Le PLUi présente l'OAP Paysage et biodiversité comme LA réponse à l'ensemble des enjeux environnementaux (biodiversité, paysage et cadre de vie, eaux pluviales et ruissellement, îlots de chaleur) ; pourtant, malgré des objectifs ambitieux et une conception pertinente, la mise en œuvre de l'OAP Paysage et biodiversité présente des limites qui en réduisent nettement la portée et l'efficacité.
- Il en résulte une pression foncière qui débouche sur une densification et une minéralisation excessive, au détriment de la préservation de la nature en ville, du paysage, du cadre de vie, de la biodiversité et de la protection contre les îlots de chaleur.
- Sur ce dernier point, on peut même ajouter que la modification n°2 n'apporte aucun élément d'analyse du climat urbain de la Métropole, rendant le PLUi modifié, toujours aussi myope vis-à-vis de l'adaptation au réchauffement climatique.

Les arguments avancés par le PLUi pour justifier du choix d'un scénario démographique bien supérieur aux données de l'INSEE (+0,8% de variation annuelle moyenne de la population vs. +0,2% pour les données réelles entre 2014 et 2020), et d'un objectif de construction de logements neufs très supérieur aux besoins (entre 2300 et 2800 logements par an) **sont juridiques** :

- Respecter les prescriptions **quantitatives** du Scot en matière de production de logements pour chacune des communes de la Métropole. A titre d'exemple, la commune de Meylan, comme toute commune « cœur d'agglomération » doit produire, selon le Scot, 6,5 lgts par an pour 1000 habitants, ce qui représente aujourd'hui 118 logements par an.
Cet argument a même prévalu sur les données historiques de l'Insee pour le choix final du scénario démographique du PLUi en 2019.
- Construire suffisamment de logements pour permettre aux communes de respecter à terme la part de 25% de logements sociaux exigée par la loi SRU.

Ce dernier argument constitue même le premier des objectifs de la modification n°2 : *Renforcer la capacité du PLUi pour certaines communes déficitaires en logements sociaux, à mettre en œuvre les objectifs du Programme Local de l'Habitat.*

² Voir partie : Développement des arguments page 15

Ces arguments n'ont pourtant qu'une valeur juridique relative.

- Il n'y a qu'un rapport de compatibilité entre le Scot et le PLUi, et non pas de conformité. La jurisprudence, par un jugement du Conseil d'Etat du 18 décembre 2017, confirme que le PLU n'a pas à suivre à la lettre les prescriptions quantitatives du Scot ; il doit par contre être compatible avec les orientations générales du Scot.³

D'autant que les projections démographiques du Scot de la Grande Région grenobloise ont été faites en 2012, sur la base des données de l'INSEE antérieures à 2009 ! D'ailleurs, le Scot prévoyait déjà à l'époque, que les besoins en logements allaient diminuer après 2015, et encore après 2020 du fait du vieillissement de la population, et de la diminution du solde naturel !

- Par ailleurs, comme le note la MRAe dans ses avis sur les modifications n°1 et n°2, le Scot a été approuvé en 2012 et n'a pas été mis à jour depuis pour prendre en compte le Sraddet voté en 2019. Par conséquent, à défaut d'un Scot mis à jour, c'est avec le Schéma régional d'aménagement (Sraddet) que le PLUi doit être compatible aujourd'hui.
- Enfin, si la loi SRU impose à chaque commune de l'agglomération grenobloise d'atteindre 25% de logements sociaux, elle n'impose pas de construire plus de logements neufs que le nécessitent les besoins de la population.

A ce propos, la Cour des comptes et l'ANCOLS, l'organisme de surveillance de la politique du logement social, disent la même chose, à savoir que celle-ci est beaucoup trop tournée vers la construction neuve et pas assez vers la rénovation de l'ancien, et la transformation de logements existants (dont les vacants) en logements sociaux.

En fait, l'argument est plus financier que juridique : il est beaucoup moins coûteux pour la collectivité publique de produire des logements sociaux par la construction neuve que par la rénovation de l'ancien. Mais comme l'écrit la Cour des comptes dans son rapport, la politique du logement social n'a pas pour objet de soutenir le secteur du BTP.

Non seulement ces arguments juridiques sont discutables, mais il en existe d'autres, probablement plus solides, qui questionnent la légitimité de maintenir un objectif de constructions neuves en complet décalage avec les données démographiques les plus récentes, tout en faisant l'impasse sur les risques de constitution et/ou d'aggravation des îlots de chaleur urbain.

³ Voir paragraphe : Le PLUi a son mot à dire vis-à-vis du Scot page 30

La lutte contre les îlots de chaleur urbains est visée par **l'article L101-2 du Code de l'urbanisme** à la fois au titre de **l'adaptation au réchauffement climatique** et celui de **la prévention des risques naturels prévisibles** (en l'occurrence le risque de canicule).

Avant même que le travail de cartographie des îlots de chaleur soit engagé par la métropole en novembre 2022, les résultats du projet MAPuCE étaient disponibles en open data depuis 2020 et auraient pu (auraient dû) servir de base à la modification n°2 pour prévenir les risques de constitution et surtout d'aggravation des îlots de chaleur dans l'agglomération grenobloise.

Or les données MAPuCE⁴ nous apprennent que l'agglomération grenobloise est déjà particulièrement touchée par les îlots de chaleur urbains. Sur les 40 villes étudiées par le projet MAPuCE, Grenoble est la quatrième par le pourcentage d'habitants exposés à un îlot de chaleur de forte intensité, après Paris, Lille et Lyon. C'est aussi la ville où l'intensité de l'îlot de chaleur est le plus important rapporté au nombre d'habitants, à cause sans doute de la géographie de l'agglomération, située dans une cuvette, entourée par les chaînes de Belledonne, de la Chartreuse et du Vercors.

La commune de Meylan n'est pas épargnée. La carte grenobloise du projet MAPuCE montre l'impact significatif, déjà aujourd'hui, des îlots de chaleur urbains sur la plaine de Meylan.

En plus d'une situation actuelle préoccupante, Grenoble fait partie des quinze villes françaises qui seront les plus touchées par les vagues de chaleurs estivales à l'horizon 2040/2070. En effet, les villes les plus concernées par l'augmentation des journées anormalement chaudes dans l'avenir, sont toutes situées dans la partie Est du pays.

La formulation « prévention des risques naturels prévisibles » prend ici tout son sens !

C'est le principe de précaution que l'article L101-2 demande d'appliquer.

Dans le même esprit, le Schéma régional d'aménagement (SRRADDET), dans son évaluation environnementale, préconise d'*augmenter la résilience des territoires aux aléas climatiques par la valorisation des services écosystémiques et en favorisant les stratégies « no-regret »*⁵

Les stratégies « no-regret » sont des stratégies consistant à réduire au maximum les possibilités de projets qui dégraderaient de façon irréversible la capacité du territoire à s'adapter au réchauffement climatique. Autrement dit,

⁴ Voir paragraphe « Ilots de chaleur urbains : diagnostic et évolution prévisible » page 22

⁵ SRADDET – Evaluation environnementale – Livret 1 : Résumé non technique – page 25

des stratégies pour éviter d'avoir des regrets... C'est à dire l'équivalent d'un principe de précaution.

De plus, nous pouvons légitimement nous interroger sur la compatibilité du PLUi modifié, avec les règles n°3 et 4 du Schéma régional d'aménagement (Sraddet) :

- **La règle n°3 pose les principes d'un urbanisme circulaire.** La production de logements doit être constitué **en priorité** par la réhabilitation des logements dégradés, la reconversion des friches, la résorption de la vacance, le traitement de l'habitat indigne ; **la construction de logements neufs n'est acceptable que si le territoire a démontré au préalable avoir engagé un travail sur les tous les axes précédents, et elle devra être mieux justifiée et explicitée.**
- **La règle n°4** oriente le développement urbain dans les limites urbaines existantes, et les secteurs les mieux desservis par les transports, comme le Scot, MAIS à la différence du Scot, **la densification au sein de l'enveloppe urbaine doit être raisonnée.**
S'il n'y a pas de définition précise de ce qu'on entend par densification raisonnée, il n'est pas neutre de lire **qu'une justification en matière d'évolution démographique doit reposer sur les données des dix dernières années.**

Est-ce qu'ouvrir des droits à construire sur la base d'une hypothèse démographique très surévaluée (+0,8% par an au lieu de +0,2%) et se fondant sur des données de plus de dix ans est compatible avec une densification raisonnée du tissu urbain ?

Est-ce que le PLUi modifié est compatible avec les règles du Sraddet ?

Enfin, est-ce que l'objectif de la modification n°2, consistant à renforcer la capacité du PLUi pour certaines communes déficitaires en logements sociaux, à mettre en œuvre les objectifs du Programme Local de l'Habitat, est compatible avec le Sraddet ?

La question se pose.

C'est sur cette base argumentaire que l'UQBGP fait les demandes suivantes

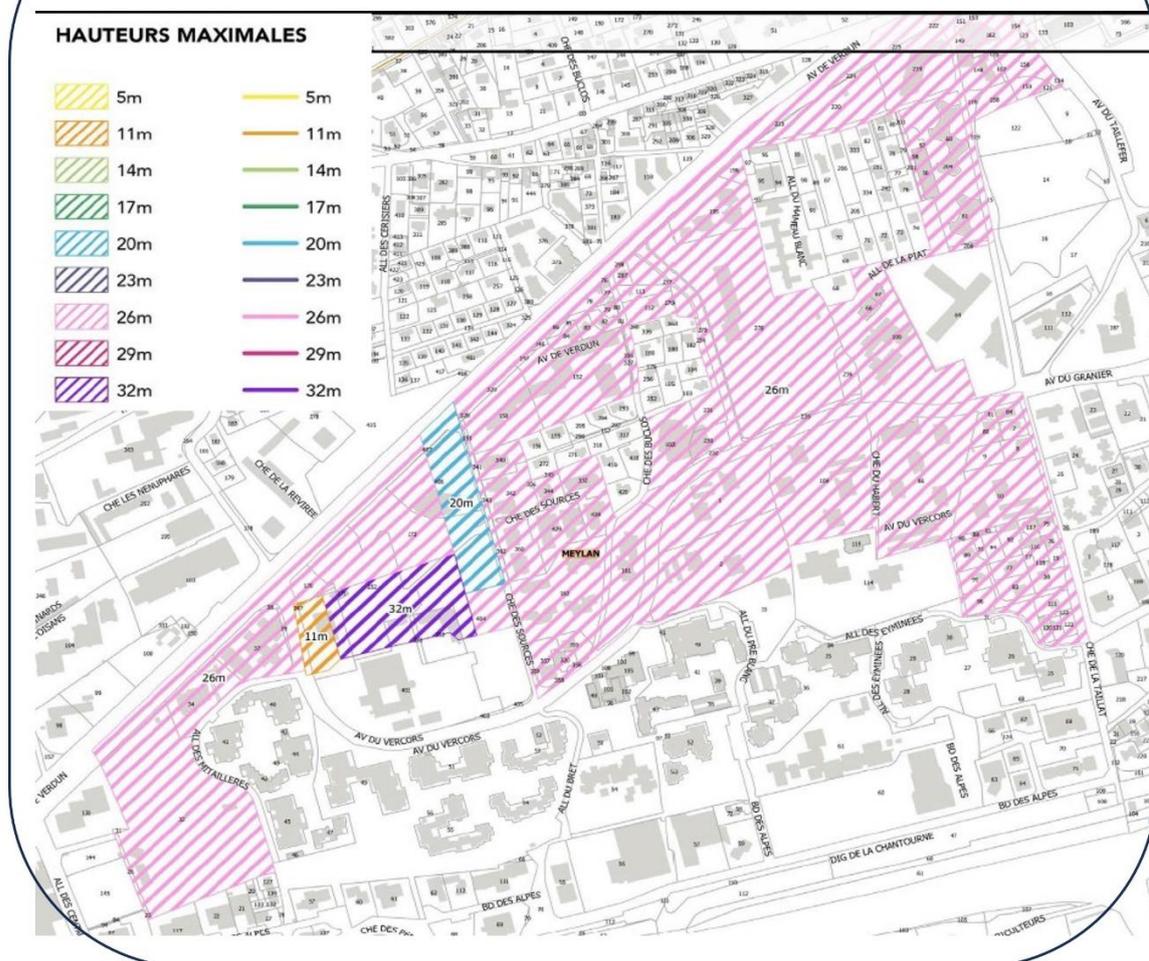
Les demandes de l'UQBGP

1. Dans le cadre de la défense du cadre de vie et de la santé des habitants du quartier Buclos Grand Pré,

l'UQBGP demande la suppression du Plan des Formes Urbaines – Hauteur relatif à la commune de Meylan couvrant un large périmètre du quartier Grand Pré, complétée par un changement de zonage en UD2 ou UD3 des zones d'habitations individuelles concernées par le PFU.

Plan D2 des Formes Urbaines – Hauteur

Hauteurs maximales autorisées par le PLUi pour les nouvelles constructions sur le quartier Grand Pré



C'est une modification que l'UQBGP juge légitime, urgente et conforme au droit.

Légitime

La justification initiale du Plan des Formes Urbaines-Hauteur était déjà très discutable⁶ ; elle s'appuyait sur les résultats de la concertation du projet PLM en 2018 pour généraliser la possibilité de construire à une hauteur de 26 m sur tout le quartier Grand-Pré, tout en faisant l'impasse sur un autre résultat de la concertation, indissociable du précédent : un coefficient de pleine terre de 60%. A comparer au 30% requis sur le reste du secteur !

A cela s'ajoute aujourd'hui :

- La preuve qu'il s'agit d'un cas de « sur-densification » au regard de la croissance démographique réelle de la métropole ;
- Le risque prévisible de faire basculer le secteur dans un îlot de chaleur urbain de forte intensité, par effet canyon.

L'effet canyon est constitué par la hauteur et la densité du bâti : plus les immeubles sont hauts et serrés, plus ils bloquent le passage du vent et réfléchissent les rayons du soleil.

Ces deux derniers points étant aggravés par un défaut de projet d'aménagement global, laissant l'urbanisation du quartier se faire à la parcelle, au gré du marché. L'expérience montre que ce type « d'urbanisation apparaît visuellement incongrue, incohérente et non maîtrisée, et renforce la vision négative de la densité ». Et « paradoxalement, ces constructions spontanées engendrent d'importantes pertes de densification, car la réalisation d'immeubles autonomes délaisse de nombreuses parcelles pavillonnaires isolées.»⁷

Urgente :

Depuis 2020, les habitants du quartier sont soumis à une forte pression des promoteurs pour céder leur terrain. Des négociations sont en cours, des projets sont initiés (chemin de la Taillat, chemin des Buclos, et d'autres peut-être que nous ignorons).

Si un projet se réalise, si un premier immeuble sort de terre, le risque est grand de voir les projets s'enchaîner par effet domino.

La Mairie a des outils à sa disposition pour empêcher les projets de se réaliser : la préemption et le Périmètre de Prise en Compte de Projet (PPCP). La préemption coûte cher à la collectivité, et ne peut être utilisée sur un périmètre aussi large. La municipalité précédente a voté en 2019 un Périmètre de Prise en Compte de Projet (PPCP) qui inclut tout le secteur soumis au Plan des Formes Urbaines – Hauteur. Ce dispositif permet à la commune de

⁶ Voir le livret communal de la commune de Meylan (document du PLUi) et l'avis de l'UQBG à l'enquête publique du PLUi en 2019.

⁷ Source : Stanley Geneste, « Rendre acceptable la densité en tissu pavillonnaire », *Métropolitiques*, 25 mars 2013. <http://www.metropolitiques.eu/Rendre-acceptable-la-densite-en.html>

surseoir à une demande de permis de construire, pour un délai de 2 ans maximum. Une fois ce délai passé, elle ne peut plus s'y opposer. Cela ne fait donc que repousser le problème si le PLUi n'est pas modifié.

La suppression du PFU-Hauteur et le retour des secteurs d'habitations individuelles dans un zonage UD2 ou UD3 stopperait la pression foncière excessive sur le quartier, et permettrait à la Mairie de planifier sereinement l'aménagement futur du quartier.

Conforme au droit :

Voir l'argumentation ci-dessus (pages 5 à 7) :

- il s'agit d'une mesure **conforme à l'article L101-2 du code de l'urbanisme** au titre de l'adaptation au réchauffement climatique et à celui de la prévention des risques prévisibles.
- il s'agit **d'une stratégie « no-regret » au sens que lui donne le Sraddet**, pour rendre le territoire communal plus résilient aux aléas climatiques.
- et enfin, la diminution des droits à construire correspondante va dans le sens **d'une meilleure compatibilité du PLUi modifié avec le Sraddet**, c'est-à-dire une densification raisonnée, fondée sur les chiffres de l'Insee des dix dernières années.

2. En tant qu'acteur de la vie associative de la commune de Meylan et de la Métropole,

L'UQBGD demande à la Mairie et à la Métropole d'envisager en priorité une modification du PLUi qui le rende compatible avec le SRADDET, c'est-à-dire qui intègre les points suivants :

- **Un scénario démographique correspondant à la croissance démographique réelle de l'agglomération (+0,2% de variation annuelle moyenne de la population) ;**
- **Une priorité donnée à la réhabilitation des logements dégradés, la résorption de la vacance, le traitement de l'habitat indigne avant la production de logements neufs, y compris pour la production de logements sociaux ;**
- **Une densification raisonnée à l'intérieur même de l'enveloppe urbaine, pour donner plus de place à la nature en ville.**

Avec une prise en compte des risques de constitution et/ou d'aggravation des îlots de chaleur urbains.

Il s'agit aussi d'une demande légitime, urgente et conforme au droit.

Légitime

Rééquilibrer le PLUi en réduisant les objectifs de production de logements neufs pour donner plus de place à la préservation de la nature en ville, et réduire la pression sur l'étalement urbain est une condition impérative pour garder au territoire communal et métropolitain son caractère durable.

Transitionner d'un urbanisme fondé sur la construction de logements neufs vers un urbanisme circulaire, centré sur la réhabilitation de l'ancien et la résorption des logements vacants est un impératif écologique.

Christine Leconte, Présidente du Conseil national de l'ordre des architectes, écrit dans son ouvrage, « Réparons la ville »⁸ :

Il va pourtant falloir se désintoxiquer de la construction neuve. Elle accélère l'étalement urbain, multiplie les surfaces à entretenir, la consommation de matières premières et le volume de déchets. L'équation est claire, construire un immeuble nécessite 70 fois plus de matériaux et produit 5 fois plus d'émission de gaz à effet de serre qu'une réhabilitation. Les rendez-vous du siècle nous imposent donc de ne démolir qu'en dernière extrémité, de focaliser nos efforts sur la transformation de l'existant et de construire moins, beaucoup moins.

⁸ Réparons la ville : propositions pour nos villes et nos territoires – Christine Leconte et Sylvain Grisot – Ed. Apogee 2022

Or, a contrario, la politique ambitieuse de constructions de logements neufs de la Métropole a accéléré l'augmentation des logements vacants. Pour la première fois depuis 1970, le taux de logements vacants dans la Métropole a dépassé la moyenne nationale. En 2020, il y avait plus de 21000 logements vacants dans la Métropole, soit près de 9% des logements.⁹

Certes la production de logements sociaux par la réhabilitation a un coût plus élevé pour la collectivité publique que la construction neuve. Mais est-ce un coût, ou un investissement dans la transition climatique ?

Enfin, réviser le Plan des Formes Urbaines – Hauteur en tenant compte du risque de constitution et/ou d'aggravation des îlots de chaleur urbains par effet canyon est une nécessité pour adapter le territoire métropolitain au réchauffement climatique. L'injonction actuelle de la Métropole de « verticaliser » pour mieux « construire la ville sur la ville » mène à construire un piège à îlots de chaleur urbains !

Urgent

Tout attendu, tout délai pour mettre en œuvre cette modification est une prise de risque de dégradation irréversible de la résilience du territoire métropolitain aux aléas climatiques.

D'autant que la Métropole n'a toujours pas mis en place, quatre ans après qu'il soit effectif, un système d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLUi. C'est la MRAe qui le dit et le répète dans chacun de ses avis, une première fois lors de l'établissement du PLUi, deux fois lors de la modification n°1 et encore une fois lors de la modification n°2.

Extrait de l'avis de la MRAe sur la modification n°1 (21 janvier 2022) :

Les indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLUi ont une fonction renforcée dans le cadre des procédures relevant de l'évaluation environnementale. Conformément au 6° de l'article R.151- 3 du code de l'urbanisme, « *ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées* ». Ils ont vocation à suivre l'efficacité des mesures mises en œuvre.

A l'occasion de la procédure d'élaboration du PLUi, l'Autorité environnementale avait recommandé de compléter la partie du rapport de présentation concernant les outils de suivi et d'évaluation de la mise en œuvre du PLUi, en précisant les valeurs "zéros", les valeurs cibles, l'organisation du dispositif de suivi, et le processus permettant d'engager si besoin des actions correctives.

[...]

⁹ Données Insee. Nous n'avons pas trouvé, ni sur le site de la Métropole, ni sur celui de l'AURG de traces de l'observation de la vacance, cité par le PLUi. Nous n'avons pas non plus de données sur le nombre de logements vacants remis sur le marché chaque année, pour pouvoir les comparer avec les objectifs du PLH.

Pourtant, le dossier présenté, et en particulier le document consacré à l'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLUi, ne propose aucun développement nouveau à ce sujet

Extrait de l'avis de la MRAe sur la modification n°2 (16 octobre 2023)

L'Autorité environnementale réitère ses propos issus de l'avis n°2022-ARA-AUPP-1151 et recommande que la démarche d'amélioration du dispositif de suivi prenne en compte les observations formulées dans ses avis précédents, et soit finalisée à une échéance raisonnable, afin que le dispositif de suivi du PLUi permette d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Dans ces conditions, continuer, comme le fait la modification n°2, à viser un objectif de construction de logements neufs en complet décalage avec la réalité démographique, s'assimile à conduire une voiture le pied au plancher sans tableau de bord !

Persister dans les prochaines modifications du PLUi serait très inquiétant.

Cela serait pourtant le cas si la Métropole décide d'attendre la prochaine révision du ScOT de la grande région grenobloise pour infléchir la trajectoire du PLUi. A ce rythme, la dégradation de l'environnement et du cadre de vie serait inévitable.

Conforme au droit

C'est une argumentation analogue que précédemment, avec des enjeux encore plus importants (voir ci-dessus pages 5 à 7) :

- c'est **une application directe de l'article L101-2 du code de l'urbanisme** au titre de l'adaptation au réchauffement climatique et à celui de **la prévention des risques prévisibles**.
- c'est **une stratégie « no-regret »** au sens que lui donne le Sraddet, pour rendre le territoire métropolitain plus résilient aux aléas climatiques.
- et surtout, il s'agit de **la mise en compatibilité du PLUi avec le Sraddet**, c'est-à-dire une densification raisonnée, fondée sur les chiffres démographiques de l'Insee des dix dernières années, et une primauté donnée à la réhabilitation de l'ancien sur la construction du neuf.

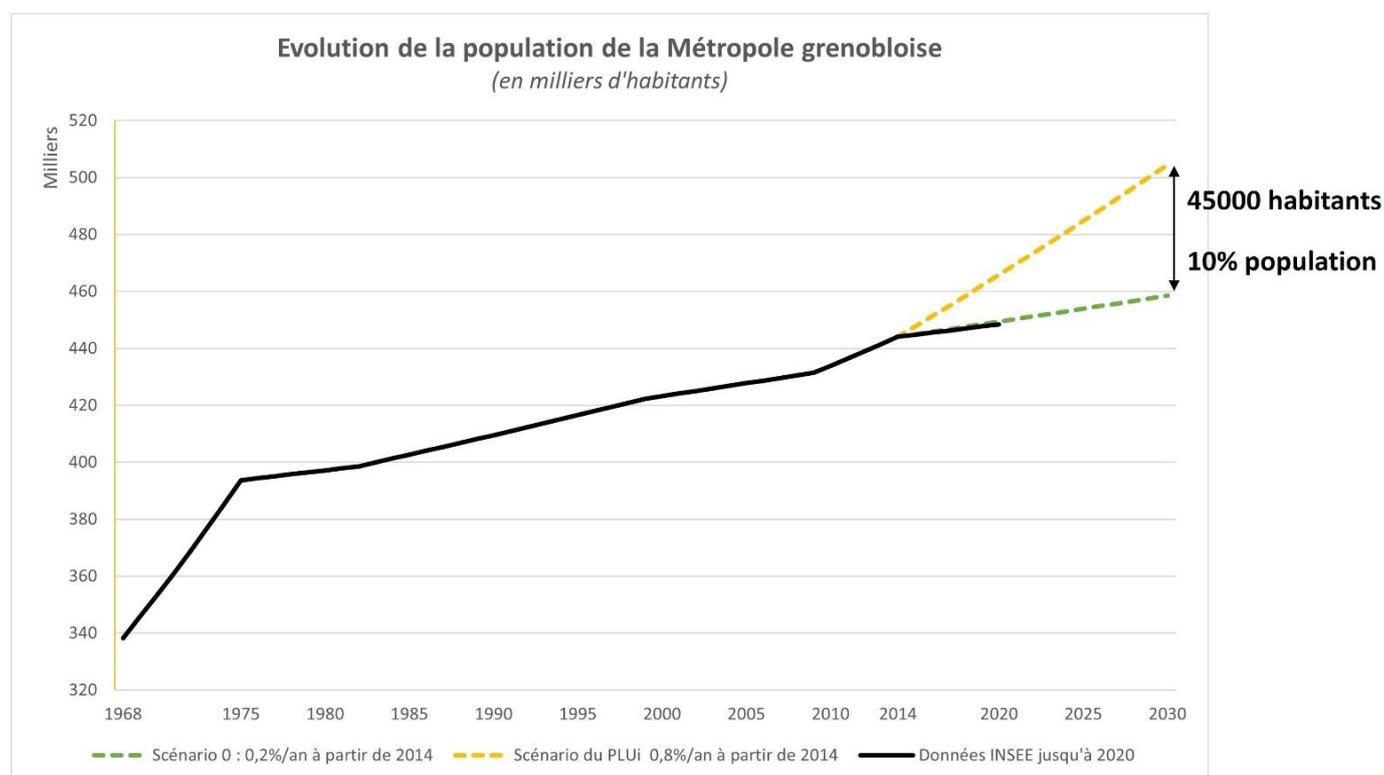
Développement des arguments

Le PLUi, même après la modification n°2, ouvre des droits à construire bien supérieurs aux besoins démographiques

Les données démographiques de l'agglomération grenobloise entre 2014 et 2020, ont été publiées par l'INSEE début 2023. Le nombre d'habitants a peu évolué entre 2014 et 2020 (**+0,2% de variation annuelle moyenne de la population** ; elle était de +0,6% entre 2009 et 2014). Le moteur démographique reste l'accroissement naturel (+0,6%) qui compense un déficit migratoire (-0,4%).

C'est une réalité très éloignée de l'hypothèse démographique du PLUi qui a basé ses objectifs de construction de logements neufs sur une forte augmentation de la population (**+0,8% de variation annuelle moyenne** dont +0,2% d'accroissement migratoire).

La traduction de cet écart en nombre moyen annuel de logements à construire est impressionnant. Les droits à construire du PLUi ont été définis sur la base d'un objectif de construction **de 2300 à 2800 logements neufs par an**, entre 2014 et 2030, pour **une population cible de 506 000 habitants en 2030**.



Alors qu'il suffit de construire **entre 800 et 1200 logements par an** pour répondre à l'augmentation réelle de la population, soit **une population cible de 458 000 habitants en 2030**.

L'hypothèse démographique du PLUi modifié conduit potentiellement à une surestimation de la population métropolitaine de plus de 45 000 habitants à l'horizon 2030 ! Autrement dit, un écart de l'ordre de 10% !!

En 2019, le PLUi établit, sur la base des données disponibles de l'INSEE (jusqu'à 2014), trois scénarios prévisionnels pour la période 2020-2030 (voir rapport de présentation page 44).

Grenoble-Alpes Métropole : projections démographiques et besoins en logements à l'horizon 2030

	Scénario 1 La poursuite d'un déficit migratoire modéré	Scénario 2 Des échanges migratoires équilibrés	Scénario 3 Un afflux migratoire
Population 2030	474 000	490 000	506 000
Évolution annuelle moyenne (% par an)	0,4 %	0,6 %	0,8 %
- évolution annuelle moyenne due au solde naturel (% par an)	0,6 %	0,6 %	0,6 %
- évolution annuelle moyenne due au solde migratoire (% par an)	- 0,2 %	0,0 %	0,2 %
Ménages 2030	Entre 222 000 et 227 000	Entre 229 000 et 235 000	Entre 237 000 et 242 000
hypothèse 1 : 2,08 personnes par ménage	222 000	229 000	237 000
hypothèse 2 : 2,03 personnes par ménage	227 000	235 000	242 000
Nombre de logements à construire entre 2014 et 2030 (en moyenne par an)	Entre 1 300 et 1 700	Entre 1 800 et 2 200	Entre 2 300 et 2 800
hypothèse 1 : 2,08 personnes par ménage	1 300	1 800	2 300
hypothèse 2 : 2,03 personnes par ménage	1 700	2 200	2 800

Le scénario 3 (« un afflux migratoire ») est choisi car c'est celui qui correspond aux prescriptions quantitatives du Scot, pourtant déjà ancien, datant de 2012, et se basant sur les chiffres de l'INSEE antérieurs à 2009 !

Malgré son titre, ce scénario n°3 n'est accompagné ni d'une analyse de l'attractivité de la Métropole, ni d'un plan d'actions pour l'améliorer. Pourtant, le solde migratoire de l'agglomération grenobloise est négatif depuis les années 1970.

Déjà, dans son avis sur le PLUi émis en février 2019, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) écrivait :

*« L'Autorité environnementale relève que la justification du projet aurait mérité d'être plus clairement posée. **En particulier, le projet de développement économique, qui emporte la trajectoire démographique et sa composante logement, qui détermine elle-même les perspectives de consommation d'espace, n'est pas explicitée.** La prévision de consommation*

foncière liée à l'habitat est peu optimisée avec une part importante (42%) d'espace en extension urbaine, qui ne traduit pas d'inflexion à la baisse par rapport à la période précédente. »

Par comparaison, voici le scénario prévisionnel correspondant à la croissance démographique réelle entre 2014 et 2020.

Les estimations chiffrées de ce scénario ont été calculées sur la base des hypothèses du PLUi : taille des ménages (2,08 à 2,03 personnes) ; population des ménages = 97,5% pop. totale ; taux de résidences principales = 90% (Tome 1-2 Diagnostic territorial du rapport de présentation – page 44)

Scénario correspondant à la période 2014 - 2020	Scénario "épiphénomène" (non considéré par le PLUi)
Population 2030	458 000
<i>Evolution annuelle moyenne (% par an)</i>	0,20%
<i>- évolution annuelle moyenne due au solde naturel (% par an)</i>	0,60%
<i>- évolution annuelle moyenne due au solde migratoire (% par an)</i>	-0,40%
Ménages 2030	Entre 215 000 et 222 000
<i>hypothèse 1 : 2,08 personnes par ménage</i>	215000
<i>hypothèse 2 : 2,03 personnes par ménage</i>	222000
Nombre de logements à construire entre 2014 et 2030 (en moyenne par an)	Entre 800 et 1200
<i>hypothèse 1 : 2,08 personnes par ménage</i>	800
<i>hypothèse 2 : 2,03 personnes par ménage</i>	1200

Le PLUi : une préservation de la nature en ville limitée

Dans le rapport d'évaluation environnementale du PLUi, l'OAP thématique Paysage et Biodiversité est présenté comme LA réponse à l'ensemble des enjeux environnementaux : biodiversité, paysage et cadre de vie, eaux pluviales et ruissellements, îlots de chaleur.

Nous citons :

- Elle permet de traiter les enjeux de trame verte urbaine et de favorisation d'espaces et d'aménagements propices à la nature en ville. La plantation de haies et/ou d'arbres et le maintien d'espaces verts de pleine terre y sont préconisés pour maintenir la fonctionnalité écologique du territoire. Ces mesures permettront de maintenir la diversité écologique de la faune et la flore au sein de la métropole.
- Elle prévoit de nombreuses mesures concrètes pour traiter les insertions paysagères et aménager des transitions harmonieuses entre espaces bâtis et espaces naturels. L'intégration de cette OAP thématique dans le dispositif réglementaire du PLUi souligne bien l'ambition d'une certaine excellence dans l'intégration paysagère des projets et la valorisation des qualités paysagères locales.
- Elle traite de la question de l'eau en rapport avec les espaces urbanisés. Elle inclut des prescriptions pour les eaux pluviales sur la création de zones tampons végétalisées aux abords des cours d'eau au droit des espaces urbanisés pour gérer les pluies diluviennes ; et aussi quant au stationnement sur des espaces non imperméabilisés en orientant l'eau vers des systèmes de traitement des hydrocarbures avant rejet dans le milieu naturel.
- Elle permet de lutter contre l'imperméabilisation des sols. Cela passe notamment par l'ensemble des orientations relatives au maintien ou à la création d'espaces paysagers, végétalisés : la plantation d'arbres, de bandes végétalisées le long des voies de circulation, de coulées vertes ...
- Elle préconise le maintien d'espaces végétalisés non bâtis au sein des nouveaux projets d'aménagement afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur. De cette manière, le phénomène d'îlot de chaleur est maîtrisé, voire réduit.

Il est vrai que l'OAP Paysage et Biodiversité est une innovation, reconnue comme exemplaire et citée, par Plante & Cité, parmi les bonnes pratiques pour la préservation de la nature en ville.

En effet, l'intention est excellente. Il s'agit de réussir « à associer paysage et urbanité à partir **de la compréhension des lieux** pour développer de

nouvelles formes urbaines : bien au-delà de constructions durables, c'est la notion **de territoire durable** qui doit être considérée ». ¹⁰

Mais malgré des objectifs ambitieux et une conception pertinente, la mise en œuvre de l'OAP Paysage et Biodiversité présente **des limites qui en réduisent nettement la portée et l'efficacité** :

- D'abord, ses préconisations sont contraintes par le règlement du PLUi qui fixe, entre autres, **la part de surface de pleine terre minimum et la hauteur maximum des constructions**. Comme ces choix sont guidés d'abord par une recherche du foncier disponible, et l'objectif d'ouvrir un maximum de droits à construire, ils ne sont pas toujours compatibles avec les objectifs de l'OAP Paysage et Biodiversité.
Par exemple, un PFU permettant de construire un immeuble de 7 étages avec 30 % de pleine terre ne laisse que peu de marges pour concevoir un projet respectant pleinement le cahier des charges de l'ambiance paysagère « Ville Parc ».
- De plus, si **le règlement du PLUi s'impose aux constructeurs (et aux services municipaux)**,¹¹ on ne demande aux projets immobiliers que d'être **compatibles avec les préconisations de l'OAP Paysage et biodiversité**. Cette compatibilité est le résultat d'une négociation entre les services de la mairie et les promoteurs lors de l'établissement du permis de construire. Cela signifie concrètement que si les préconisations de l'OAP Paysage et biodiversité ne peuvent être appliquées, ou difficilement appliquées¹² du fait de la hauteur des bâtiments et/ou de la surface pleine terre disponible, ou encore de la taille du ténement, ce sont les exigences en termes de paysage et de biodiversité qui seront sacrifiées.
- Enfin, **l'application de l'OAP Paysage et biodiversité à la parcelle**, c'est à dire au niveau de la demande de permis de construire **en réduit considérablement la portée**. Plus la surface du ténement est réduite, moins il y a de possibilités d'implantation des bâtis. Ce qui conduit à moins de possibilités (voir aucune) pour les intégrer harmonieusement dans le paysage, ou encore mettre en réseau la trame végétale de la parcelle avec celle des parcelles avoisinantes.

¹⁰ Citation extraite d'une présentation de l'OAP Paysage et Biodiversité par l'AURG lors de la séance de la Commission Extra-Municipale du 22 mai 2018.

¹¹ Cela signifie qu'un promoteur doit strictement appliquer les règles du PLUi, mais aussi qu'une mairie ne peut refuser un permis de construire qui respecte ces règles sans risquer un recours devant la justice. Par exemple, il n'est pas possible pour une mairie d'interdire à un promoteur de construire un bâtiment de 26m de hauteur, si les règles du PLUi le permettent.

¹² C'est à ce niveau que se porte la négociation entre les équipes techniques des promoteurs mobilisées pour réduire les coûts de leur projet, et les services d'urbanisme de la mairie, parfois malheureusement surchargées et en sous-effectif.

Comment l'OAP Paysage et biodiversité peut-elle « *traiter les insertions paysagères et aménager des transitions harmonieuses entre espaces bâtis et espaces naturels* » quand la hauteur des bâtiments atteint sept à huit étages, bien au-dessus de la limite que va imposer le réchauffement climatique à la canopée !

Comment peut-elle « *diffuser et mettre en réseau la trame végétale, mettre en réseau les espaces ouverts intégrés à la trame végétale pour une diversité d'usages* » quand l'aménagement urbain continue à se faire à la parcelle !

Comment peut-elle « *maîtriser, voire réduire le phénomène d'îlot de chaleur* », quand le règlement du PLUi laisse la porte ouverte à une densification « au coup par coup », au gré des opportunités foncières, de toute une partie du quartier Grand Pré par la construction d'immeubles de sept à huit étages, futur îlot de chaleur intense par effet canyon !

Les limites de l'OAP Paysage et biodiversité sont clairement illustrées par quelques chantiers en cours sur le territoire de la commune, et notamment celui qui se situe en face de la Maison de la Musique, le long de l'avenue du Granier :

Les projets Arboretum (84 logements sur une parcelle de 4208 m² – hauteur 20m – R+5) et Odéon (19 logements sur 1100m – densité 1,13 – hauteur 16,5 m – R+4).



Vue de l'avenue du Granier (Nord)



Façades EST



Façade SUD

Comment qualifier l'insertion paysagère de ces projets ?

Comment qualifier la contribution de ces projets à la biodiversité ? Est-ce qu'ils contribuent à mettre en réseau la trame végétale ? A mettre en réseau les espaces ouverts intégrés à la trame végétale pour une diversité d'usages ?

Comment qualifier le projet en matière d'atténuation de l'îlot de chaleur urbain ?

Un bloc de parallélépipèdes rectangles accolés les uns aux autres, formant, quel que soit le point de vue, un obstacle minéral de 20 mètres de haut. Dressé au bord de l'avenue du Granier, il obstrue le paysage lointain sur la chaîne de Belledonne, et s'impose à la vue de chacun. Aucune place n'est faite pour qu'une trame végétale et arborée vienne en atténuer la présence et contribuer à préserver plus de biodiversité.

Au lieu d'ouvrir des espaces, il les ferment !

Au vu du peu d'espaces entre les bâtiments, et leurs hauteurs, ces projets ne peuvent que contribuer à aggraver le phénomène d'îlot de chaleur.

Ce constat risque encore d'être aggravé par le projet de construction sur la parcelle voisine longeant l'avenue du Taillefer.

Où donc est passée l'OAP Paysage et biodiversité ? Comment expliquer ce ratage ?

Est-ce un problème de compétences des services municipaux ? un manque de formation ? un manque de ressources ?

Est-ce dû à une incohérence trop forte entre le règlement du PLUi (hauteur maximum, surface pleine terre minimum, retrait des constructions) et les objectifs qualitatifs de l'OAP Paysage et biodiversité ?

Au déséquilibre entre un règlement quantitatif qui requiert une totale conformité, et l'OAP qui ne requiert qu'un niveau de compatibilité, forcément sujet à subjectivité ?

A la difficulté d'appliquer les orientations de l'OAP Paysage et biodiversité quand le ténement est trop réduit ?

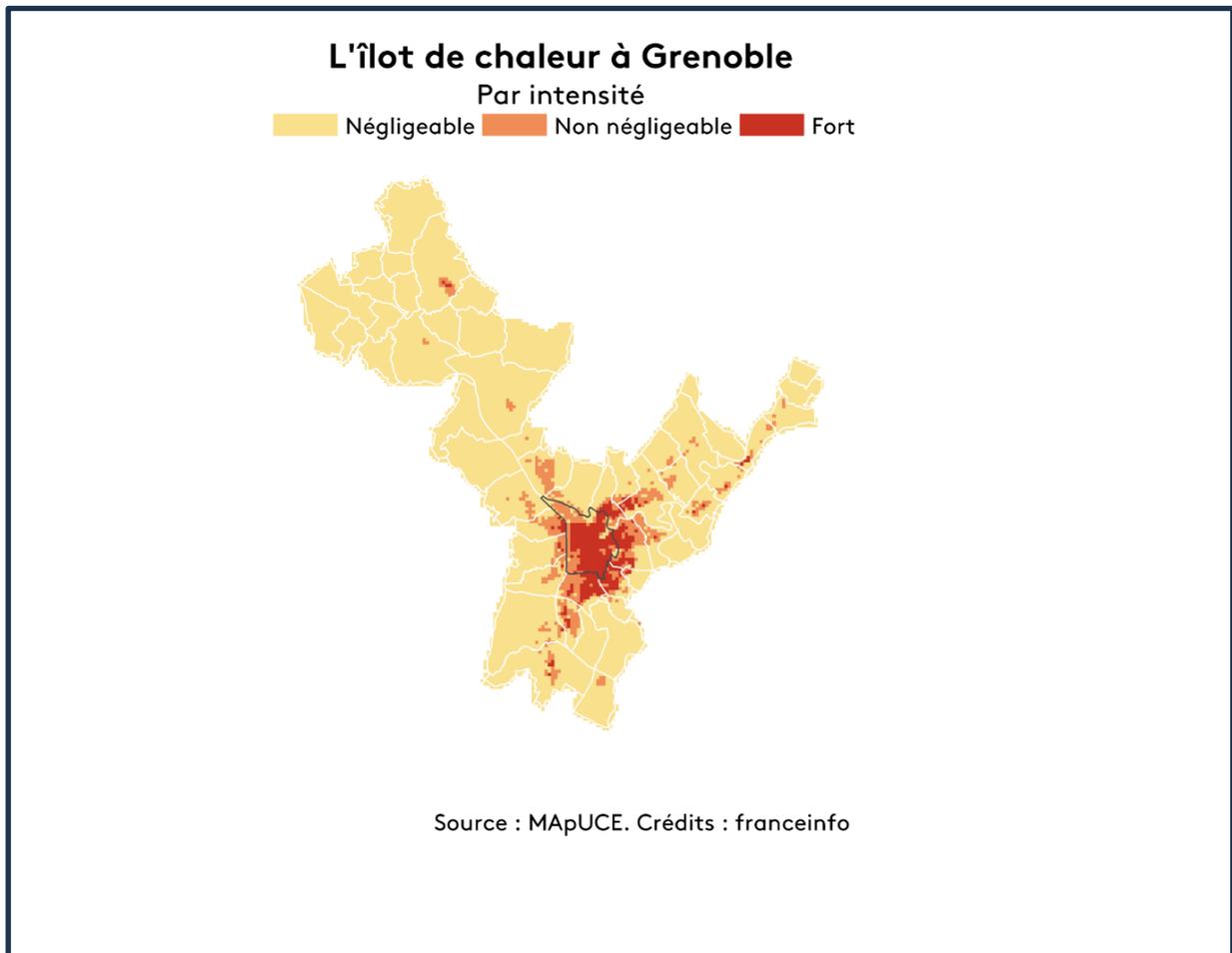
Probablement à plusieurs, voire à toutes ces raisons à la fois.

Mais la conséquence est que, chantier après chantier, l'identité paysagère de Meylan continue à se dégrader. D'où l'urgence de basculer vers une urbanisation raisonnée, plus équilibrée, entre production d'une offre de logements et la prise compte de l'identité paysagère de la commune, son cadre de vie, sa biodiversité et son adaptation au réchauffement climatique. Plus on attendra, plus le modèle meylanais de nature en ville sera dégradé de façon irréversible.

Ilots de chaleur urbains : diagnostic et évolution prévisible

Diagnostic

Pour ce diagnostic, nous avons utilisé les résultats d'un projet de recherche mené entre 2014 et 2019, par le Centre National de Recherche Météorologique (CNRM), en collaboration avec six autres laboratoires dans les thématiques de l'urbanisme et de l'aménagement des territoires, et la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme. Le projet MApUCE (Modélisation Appliquée et droit de l'Urbanisme : Climat urbain et Energie) a fourni en 2020, les données d'ilots de chaleur urbains de plus de 40 villes françaises. Les cartes et graphes présentés ci-dessous sont extraits d'un travail de mise en forme de ces données par Météo France, pour France Info.¹³



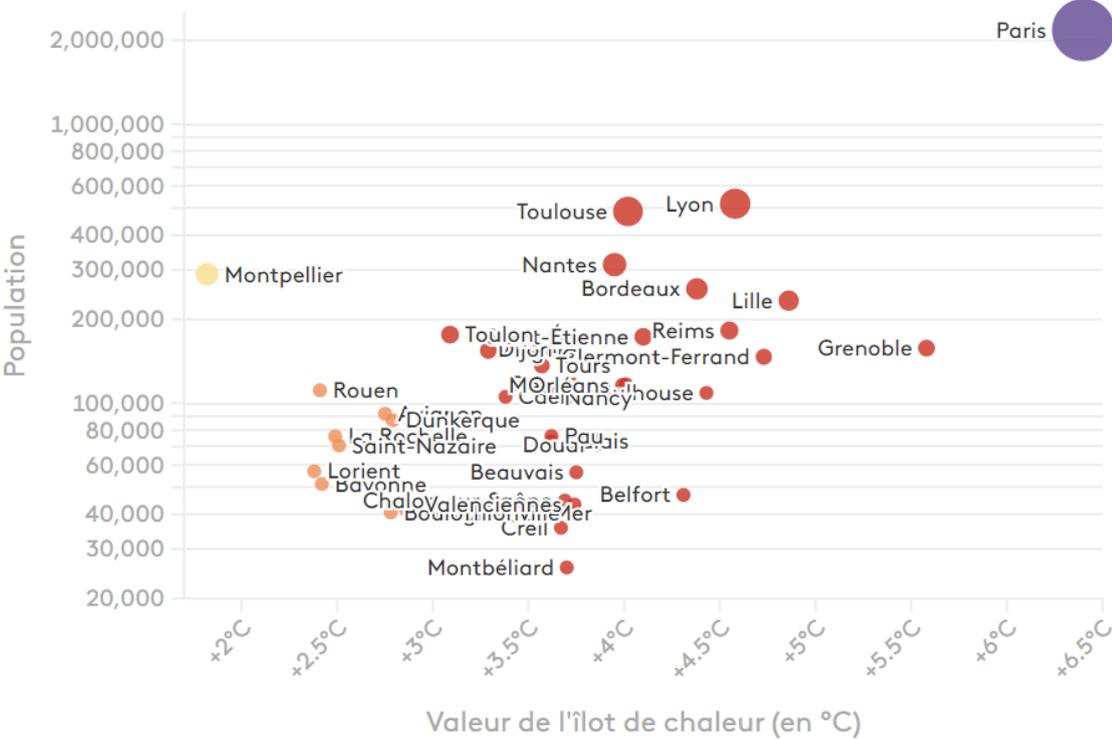
¹³ Paris, Lille, Toulouse, Lyon, Grenoble, Bordeaux ... Visualisez l'îlot de chaleur dans votre zone urbaine – France info – août 2021 https://www.francetvinfo.fr/meteo/canicule/carte-paris-lille-toulouse-lyon-grenoble-bordeauxvisualisez-l-ilot-de-chaleur-dans-votre-zone-urbaine_4719121.html

Pour les scientifiques, il faut agir dès la barre des 2 °C dépassée. "Nous appelons la classe de 2 à 3 °C 'zone de basculement'. Cela signifie que si l'on n'y prête pas attention dans les années à venir en termes d'aménagement, elles risquent de devenir des zones à îlot de chaleur intense", met en garde Julia Hidalgo Rodriguez, chercheuse en climatologie urbaine à l'université de Toulouse.

En comparant la situation de Grenoble avec les autres villes, on remarque que c'est la ville dont le rapport (température îlot de chaleur/population) est le plus important, **ce qui signifie que c'est la ville où l'intensité de l'îlot de chaleur est le plus sensible à l'augmentation d'habitants**. Cela est probablement dû à la géographie de l'agglomération, prise dans une cuvette, entourée par les chaines de Belledonne, de la Chartreuse et du Vercors. Si le graphique ci-dessous est relatif à la ville (commune) de Grenoble, la conclusion peut être étendue à l'ensemble de l'agglomération pour des raisons évidentes.

Rapport entre la population de la ville et la valeur maximum de l'îlot de chaleur

Exposition ● négligeable ● non négligeable ● forte ● très forte



Source: Projet MApUCE



Ce qui fait de Grenoble la quatrième ville (sur les 42 étudiées) pour la part d'habitants exposés à un îlot de chaleur forte.

Intensité de l'îlot de chaleur à laquelle les habitants des villes sont exposés en pourcentage de la population.

■ négligeable ■ non négligeable ■ forte ■ très forte

Paris



Lille



Lyon



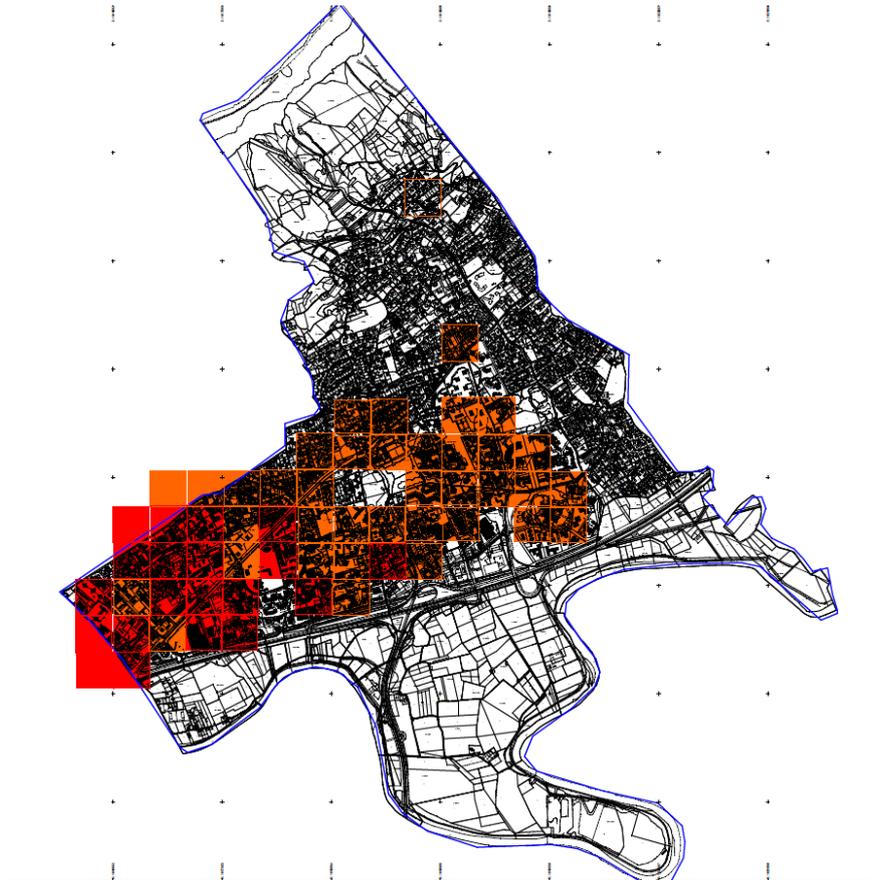
Grenoble



Quant à la commune de Meylan, elle n'est pas épargnée par les îlots de chaleur. L'association « Aux Arbres Citadins ! » a repris la carte des îlots de chaleur de la métropole grenobloise (page 19), l'a mise à l'échelle et l'a reportée sur le plan du cadastre numérisé de la commune de Meylan. Les carrés des îlots de chaleur urbains (ICU) sont suffisamment précis (250m x 250m) pour permettre un diagnostic de la situation actuelle.

La carte qui en résulte (le code couleur est celui de la carte page 19) montre clairement **l'impact significatif, dès aujourd'hui, des îlots de chaleur urbains sur la plaine de Meylan.**¹⁴ **L'ensemble du périmètre subit déjà un impact fort ou « non négligeable », c'est-à-dire que toute la zone est dans une situation avancée de basculement vers un ICU fort, voire très fort si aucune action n'est entreprise rapidement, compte tenu de l'impact croissant du réchauffement climatique.**

¹⁴ A noter que les données publiées par le projet MApUCE en 2020 correspondent à des mesures faites au moins deux à trois années auparavant ; ce qui signifie qu'en 2023, du fait des nombreuses nouvelles constructions, l'ICU est probablement encore plus important et plus étendu.



Avec un zoom sur la plaine de Meylan :



A noter que le périmètre du PFU Hauteur est inclus dans l'îlot de chaleur urbain meylanais !

Evolution prévisible

Sur la base des simulations climatiques réalisées dans les principaux laboratoires français de modélisation du climat, et compilées par la Drias, un service de Météo-France, des journalistes du Figaro ont publié, dans un article de juin 2022, un classement des villes françaises les plus menacées par l'explosion du nombre de jours et de nuits de canicule à l'horizon 2040/2070.¹⁵

« Selon les climatologues, les vagues de chaleur estivales vont être de plus en plus fréquentes. Si la France va se réchauffer partout, cela ne sera ni à la même vitesse, ni avec la même ampleur selon les villes, d'après les modélisations des climatologues. À partir de 2040, les endroits où le thermomètre va le plus se dérégler en été ne sont pas forcément ceux qui nous viennent à l'esprit spontanément. [...]

De manière globale, entre 2041 et 2070, on remarque que c'est autour de la vallée du Rhône que les épisodes de fortes chaleurs devraient se multiplier durant les mois d'été. Annecy, Lyon, Saint-Etienne, Avignon, Valence... les villes les plus concernées par l'augmentation des journées anormalement chaudes sont toutes situées dans la partie Est du pays. »

Sur les soixante-dix villes étudiées, **Grenoble se situe dans les quinze villes françaises qui seront les plus touchées par les vagues de chaleurs estivales à l'horizon 2040/2070.**

▲ Classement sur 70 villes	Ville	Journées supplémentaires anormalement chaudes	Nuits supplémentaires anormalement chaudes
		écart pour les mois d'été sur la période 2041-2070 par rapport à 1975-2006	écart pour les mois d'été sur la période 2041-2070 par rapport à 1975-2006
1	Annecy	16	11
2	Lyon et sa métropole (moyenne)	14,8	11,9
3	Saint-Étienne	15	11
4	Avignon	16	9
4	Valence	16	9
6	Dijon	13	11
6	Chambéry	14	10
8	Bourges	13	10
8	Clermont-Ferrand	13	10
8	Nîmes	15	8
11	Arles	14,5	7,5
11	Aix-en-Provence	15	7
11	Mulhouse	13	9
11	Nancy	12	10
11	Grenoble	14	8
16	Metz	12	9,5
16	Limoges	13	8,5
18	Montauban	12	9
18	Strasbourg	11	10
18	Poitiers	12	9

¹⁵ <https://www.lefigaro.fr/sciences/les-villes-les-plus-menacees-par-l-explosion-des-jours-et-des-nuits-de-canicule-20220616> (version abonnés)

<https://www.geo.fr/environnement/quelles-seront-les-villes-les-plus-menacees-par-la-chaleur-en-2040-210433>

Ces projections confirment le basculement annoncé d'un îlot de chaleur urbain fort, voire très fort, sur l'ensemble de la plaine de Meylan, et montrent l'urgence de prendre des mesures pour en atténuer les effets.

Les périodes de canicule de cet été en sont un signe avant-coureur, et les personnes qui les ont vécues peuvent témoigner de l'extrême inconfort qu'elles procurent. Leur plus grande fréquence dans le futur, leur plus grande intensité liée à l'impact accru de l'îlot de chaleur urbain, peut rendre une partie de la ville quasiment invivable, sans compter le risque de santé publique, accentué par le vieillissement de la population.

Les causes des îlots de chaleur sont bien connues : ¹⁶

- **la hauteur et la densité du bâti : plus les immeubles sont hauts et serrés, plus ils bloquent le passage du vent et réfléchissent les rayons du soleil, créant un « effet canyon » ;**
- **les matériaux de construction : la pierre, la brique ou le béton accumulent la chaleur de l'air et les rayons du soleil dans la journée, pour les relâcher la nuit, comme le font les radiateurs à accumulation. C'est aussi le cas pour les sols minéraux ou bitumeux ;**
- **le déficit de végétalisation : les pelouses, arbustes et plus encore les arbres sont des régulateurs thermiques, à la fois par l'ombre et par les effets de l'évapotranspiration. Les plantes utilisent l'énergie solaire pour extraire l'eau du sol par les racines et la relâcher par évaporation dans l'atmosphère, plutôt que de l'accumuler et de la restituer la nuit. Les rivières ou plans d'eau servent aussi de régulateurs thermiques ;**
- **les activités humaines : l'usage de chauffage ou de climatisation (qui rejette de l'air chaud à l'extérieur), la circulation des voitures, les activités industrielles et le traitement des déchets...**

Voilà démontré, si c'était nécessaire, l'impasse dans laquelle mène une mise en œuvre des concepts « construire la ville sur la ville » et « verticalisation des constructions » sans prise en compte du climat urbain.

A Meylan, le PLUi ouvre la voie à la mutation d'une zone d'habitations individuelles en une zone dense d'immeubles de 7 à 8 étages ¹⁷, sans tenir compte de l'accentuation de l'îlot de chaleur existant que cela va engendrer ! ¹⁸

¹⁶ Ilots de chaleur urbains : à quoi ce phénomène est-il dû ? Quelles villes sont les plus touchées ? Le Monde – août 2023 - https://www.lemonde.fr/les-decodeurs/article/2023/08/25/ilots-de-chaleur-urbain-a-quoi-ce-phenomene-est-il-du-queelles-villes-sont-les-plus-touchees_6186542_4355770.html

¹⁷ Cela correspond aux hauteurs du programme PLM avec deux fois moins de surface pleine terre ! (30% au lieu de 60%)

¹⁸ Par effet canyon et la généralisation des systèmes de climatisation (voir plus haut les causes des ICU)

Les règles 3 et 4 du Schéma régional d'aménagement (Sraddet)

Règle n°3 – Objectif de production de logements et cohérence avec l'armature définie dans les SCoT	
<p>Les objectifs de production de logements définis dans les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, doivent être définis et justifiés en cohérence avec les niveaux de polarité (par exemple ceux de l'armature définie dans les SCoT), et avec les besoins observés sur le territoire et les territoires voisins en matière de : maintien et accueil de population (taux de croissance envisagé), offre de transports et services de mobilité, localisation des zones d'emplois, changements de modes de vie, parcours résidentiels, préservation du foncier et ressources disponibles, diversification de l'offre de logement (habitat intermédiaire, formes alternatives, etc.), etc.</p> <p>Par ailleurs, ces objectifs devront être phasés dans le temps, et leur mise en œuvre devra être justifiée et déclinée en travaillant sur plusieurs axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • prioritairement, la réhabilitation des logements dégradés (copropriétés privées et publiques, monopropriété) et la reconversion des friches ; • la résorption de la vacance; • le traitement de l'habitat indigne ; • enfin, après traitement des autres modalités, la production de logements neufs (en priorité par densification des espaces déjà urbanisés et renouvellement urbain). 	
Principaux objectifs concernés par la règle	<p>1.2. Répondre à la diversité et à l'évolution des besoins des habitants en matière d'habitat.</p> <p>1.3. Garantir la cohérence entre urbanisme et déplacements.</p> <p>5.1. Promouvoir une organisation multipolaire qui renforce les complémentarités des territoires et favorise les fonctionnements de proximité à l'échelle locale.</p> <p>1.8. Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels et agricoles dans et autour des espaces urbanisés.</p> <p>1.1. Redynamiser les centres bourgs et les centres des villes moyennes et les quartiers en difficulté.</p>
Explication et justification de la règle	<p>Les documents de planification et d'urbanisme sont tenus de définir des objectifs quantitatifs en termes de logement. Néanmoins, par cette règle il est souhaité que les modalités de définition de ces objectifs soient mieux justifiées et explicitées, pour davantage de lisibilité au service de la mise en œuvre du projet, et de sa cohérence avec les projets voisins.</p> <p>La production de logements neufs reste bien entendu possible, toutefois elle ne sera acceptable qu'à la condition que le territoire ait démontré au préalable avoir engagé un travail (qui peut être terminé ou toujours en cours) sur les autres axes d'intervention.</p>

Par rapport au SCoT de 2012,
ce qui ne change pas :

- Les objectifs de production de logements doivent être définis en cohérence avec les niveaux de polarité (par exemple, « cœur d'agglo » pour Meylan) et les besoins démographiques observés.

ce qui change radicalement :

- La production de logements doit être constitué **en priorité** par la réhabilitation des logements dégradés, la reconversion des friches, la résorption de la vacance, le traitement de l'habitat indigne ; la construction de logements neufs n'est acceptable que si le territoire a démontré au préalable avoir engagé un travail sur les tous les axes précédents, et elle devra être mieux justifiée et explicitée.

En résumé, c'est le principe de l'urbanisation circulaire qui devient la règle !

Règle n°4 – Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière

Pour participer à la réduction de la consommation foncière à l'échelle régionale, en conformité avec une trajectoire devant conduire au « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050 comme annoncé par la Commission européenne, les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, doivent donner la priorité à la limitation de la consommation d'espace quel que soit l'usage (économique, logistique, habitat, services, commerces, etc.).

Pour se faire, il conviendra de :

- **Elaborer une approche globale des cycles du foncier, par une gestion intégrée (habitat, économie, agriculture, biodiversité etc.) et à visée opérationnelle.**
Cette approche transversale pourra faire l'objet de stratégies foncières déclinées à terme en plans d'actions foncière à l'échelle des EPCI, dont l'objet sera de planifier les interventions foncières dans une perspective pluriannuelle, en organisant l'acquisition anticipée et le « portage » de terrains à aménager, et en mobilisant les ressources et les outils disponibles, pour faciliter la réalisation de projets d'aménagement communaux et intercommunaux.
- Mobiliser prioritairement, avant tout projet d'extension ou de création, les opportunités existantes à l'intérieur des enveloppes bâties et aménagées, à travers le renouvellement urbain, notamment par :
 - la requalification des friches (démolition / reconstruction) ;
 - **la densification raisonnée du tissu existant – tout en ménageant des espaces d'aménités et en augmentant la place du végétal en ville –, les SCoT demandant aux PLU(i) de définir des densités minimums ;**
 - le réinvestissement des dents creuses et du bâti vacant ;
 - les réhabilitations, en anticipant les changements d'usage et de destination des espaces réhabilités (logique d'urbanisme circulaire) ;
 - la mutualisation d'équipements (par exemple stationnement, stockage, restauration, etc.).
- Orienter le développement dans les limites urbaines existantes et **les secteurs les mieux desservis**, avant toute extension ou création. A défaut, ces dernières (extensions et créations) devront être justifiées au vu **des évolutions démographiques des dix dernières années**, se feront en continuité urbaine, et seront préalablement conditionnées à la définition d'objectifs :
 - de qualité urbaine, architecturale, paysagère et naturelle ;
 - de densité raisonnée et adaptée aux caractéristiques du territoire ;
 - d'anticipation des usages futurs des nouveaux aménagements, en travaillant sur la mutabilité et la réversibilité des constructions.

ce qui ne change pas :

- Limiter l'étalement urbain en orientant le développement urbain dans les limites urbaines existantes, et les secteurs les mieux desservis par les transports.

ce qui est confirmé :

- Le SCoT doit orienter les PLU(i) en leur demandant de fixer des densités minimum dans les secteurs de développement prioritaires; cela confirme bien que la nature de l'articulation attendue entre SCoT et PLU(i) relève d'un rapport de compatibilité, et non de conformité : les prescriptions quantitatives en matière de production de logements sont exclues.

ce qui est précisé :

- **La densification au sein de l'enveloppe urbaine doit être raisonnée.**
- S'il n'y a pas de définition précise de ce qu'on entend par densification raisonnée, il n'est pas neutre de lire **qu'une justification en matière d'évolution démographique doit reposer sur les données des dix dernières années.**

Le PLUi a son mot à dire vis-à-vis du SCoT

Le rapport entre le PLU et le SCoT est un rapport de **compatibilité** et non de **conformité**.

- La **conformité** impose la retranscription à l'identique de la règle, son respect à la lettre ;
- La **compatibilité** implique de respecter l'esprit de la règle ;

La jurisprudence, par un jugement du Conseil d'Etat du 18 décembre 2017¹⁹, précise les marges de manœuvre dont disposent les auteurs d'un PLU par rapport au SCoT existant :

*« Considérant qu'il résulte de ces dispositions qu'à l'exception des cas limitativement prévus par la loi dans lesquels les schémas de cohérence territoriale peuvent contenir des normes prescriptives, ceux-ci doivent se borner à fixer des orientations et des objectifs ; que les plans locaux d'urbanisme sont soumis à une simple obligation de compatibilité avec ces orientations et objectifs ; que si ces derniers peuvent être en partie exprimés sous forme quantitative, il appartient aux auteurs des plans locaux d'urbanisme, qui déterminent les partis d'aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer, ainsi qu'il a été dit, **non leur conformité aux énonciations des schémas de cohérence territoriale, mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent** »*

Dans le cas d'espèce, le juge a validé un PLU qui retenait pourtant des hypothèses de croissance démographique très différentes de celles posées par le SCoT en considérant que « un dépassement, même sensible, des seuils de croissance démographique n'est pas par lui-même incompatible avec les orientations et objectifs du schéma ».

Il ajoute : « **ces schémas ne peuvent légalement édicter, en dehors des exceptions expressément prévues par le législateur, de règles contraignantes opposables aux documents d'urbanisme** ».

Dans le contexte grenoblois, cela signifie que **le PLUi n'était pas tenu de suivre à la lettre les prescriptions quantitatives du SCoT en matière de nombre de logements à construire par an dans les différentes communes de la Métropole (pour Meylan : 6,5 logements par an pour 1000 habitants, soit 110 logements par an minimum) ; ces prescriptions, selon le jugement même du Conseil d'Etat n'ont que peu de valeur juridique.**

¹⁹ Voir article du blog juridique du monde public <https://blog.landot-avocats.net/2017/12/21/rerelations-avec-les-scot-les-plu-ont-leur-mot-a-dire/> , et pour les juristes voir l'arrêt du Conseil d'Etat <https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000036233099/>

La seule obligation légale du PLUi est d'être compatible avec les orientations du SCoT comme celle de « *favoriser l'intensification du développement dans une logique de renouvellement urbain, notamment autour des gares et des axes bien desservis par les transports collectifs en sites propres, dans le centre-ville de la commune de Grenoble, dans les trois « polarités relais » de l'agglomération : Sud, Nord-Ouest et Nord-Est.* »²⁰

La loi permettait donc à la Métropole de moduler à la baisse (en proportion de la réalité démographique de l'agglomération) ou à la hausse cette « intensification du développement » urbain. Elle a choisi de l'amplifier, en 2017 d'abord via les objectifs de construction du PLH, puis en 2020 via les droits à construire du PLUi.

A titre d'illustration, le PLH fixe un objectif de 130 logements par an minimum pour la commune de Meylan (au lieu des 110 du SCoT). Et le contrat de co-développement signé en novembre 2022, entre la Mairie de Meylan et la Métropole prévoit la construction de 1500 logements sur le mandat, soit une moyenne de 250 logements par an.

Mais ni le SCoT, ni la loi n'empêchent la Métropole de revoir à la baisse, dès aujourd'hui, les objectifs du PLH et les droits à construire du PLUi, pour prendre en compte la réalité démographique et le risque prévisible d'intensification de l'îlot de chaleur urbain.

²⁰ Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT page 74