

RE **meylan**
INVENTE
meylan

Acte II du Projet de Ville
Réunion de lancement

9 février 2017





- Introduction : Jean-Claude Peyrin
- Rappel de la démarche « Projet de Ville » Acte I
- Pourquoi un Acte II du Projet de Ville ?
- La démarche d'actualisation du Projet de ville



Rappel de la démarche « Projet de Ville » Acte I



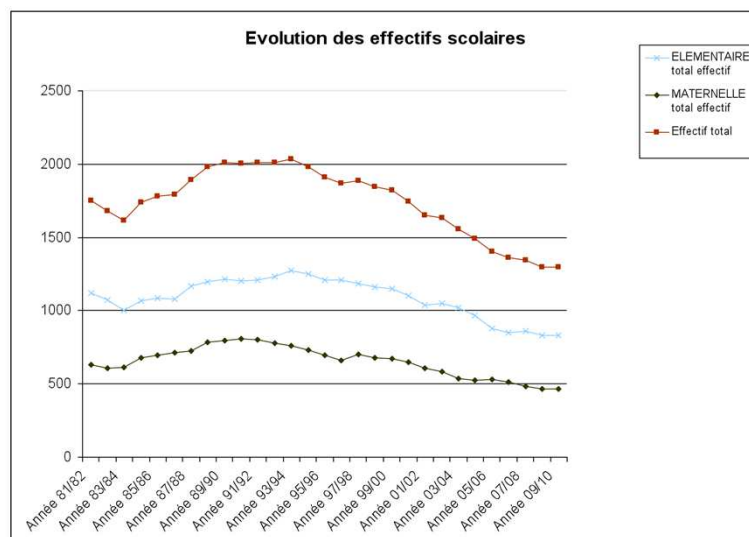
- **Une démarche initiée à la fin de l'année 2009** (10.11.2009)
- **Pourquoi un Projet de ville ?**



Rappel de la démarche « Projet de Ville » Acte I

- Une démarche initiée à la fin de l'année 2009 (10.11.2009)
- Pourquoi un Projet de ville ?

➤ Une évolution préoccupante de la population communale



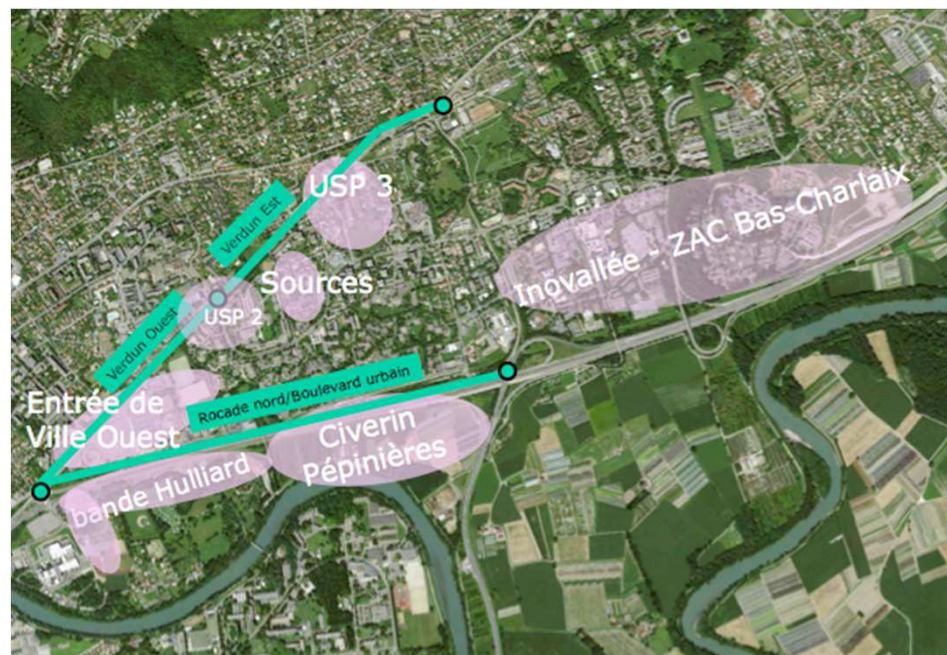
- - 1 270 habitants entre 1999 et 2006
- une poursuite du phénomène de décohabitation
- un vieillissement accéléré de la population



Rappel de la démarche « Projet de Ville » Acte I

- Une démarche initiée à la fin de l'année 2009 (10.11.2009)
- Pourquoi un Projet de ville ?

➤ Des secteurs en mutation et de forts enjeux de renouvellement urbain





Rappel de la démarche « Projet de Ville » Acte I

- **Une démarche initiée à la fin de l'année 2009** (10.11.2009)
- **Pourquoi un Projet de ville ?**

➤ L'arrivée sur la commune d'infrastructures de communication lourdes



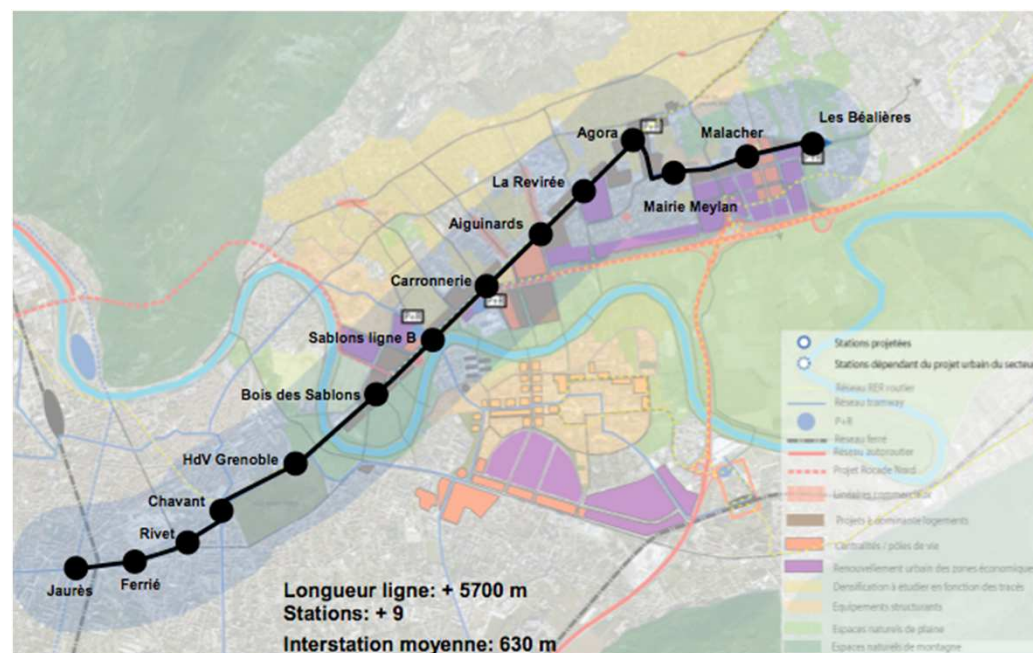
La rocade nord



Rappel de la démarche « Projet de Ville » Acte I

- Une démarche initiée à la fin de l'année 2009 (10.11.2009)
- Pourquoi un Projet de ville ?

➤ L'arrivée sur la commune d'infrastructures de communication lourdes



Le tramway



Rappel de la démarche « Projet de Ville » Acte I



- **Une démarche initiée à la fin de l'année 2009** (10.11.2009)

- **Pourquoi un Projet de ville ?**

- Une évolution préoccupante de la population communale
- De forts enjeux de renouvellement urbain
- L'arrivée sur la commune d'infrastructures lourdes
- Le renforcement des contraintes supra-communales

- Le renforcement de la contrainte financière et la difficulté à faire vivre le modèle meylanais

- ◆ Effet du transfert de la taxe professionnelle à la Métro (2000) sur la dynamique des ressources de la commune



Rappel de la démarche « Projet de Ville » Acte I



■ **Une démarche initiée à la fin de l'année 2009** (10.11.2009)

■ **Pourquoi un Projet de ville ?**

■ **L'ambition du Projet de Ville, Acte I**

➤ Définir une **vision de Meylan** à échéance 2020-2025 et traduire cette vision dans un document réglementaire

➤ Elaborer avec la population et les acteurs de la commune une **traduction moderne du modèle meylanais qui réponde aux enjeux** nouveaux auxquels est confrontée la commune et qui intègre les évolutions des modes de vie.

- Comment **recouvrir un dynamisme démographique**, quel effort de construction consentir pour redynamiser la population communale ?
- Comment **organiser l'effort de construction sans dénaturer la commune** ?
- comment **concilier le niveau d'équipements et les ressources** dont dispose la commune pour les entretenir, les renouveler et les faire fonctionner ?



Rappel de la démarche « Projet de Ville » Acte I



- **Une démarche initiée à la fin de l'année 2009** (10.11.2009)
- **Pourquoi un Projet de ville ?**
- **L'ambition du Projet de Ville, Acte I**
- **Les principaux apports du Projet de Ville, Acte I**



Rappel de la démarche « Projet de Ville » Acte I



- **Une démarche initiée à la fin de l'année 2009** (10.11.2009)
- **Pourquoi un Projet de ville ?**
- **L'ambition du Projet de Ville, Acte I**
- **Les principaux apports du Projet de Ville, Acte I**
 - La formalisation des intangibles du modèle meylanais reprise dans le PADD du futur PLU



Rappel de la démarche « Projet de Ville » Acte I

➤ La formalisation des intangibles du modèle meylanais



4 intangibles

Meylan : une ville multipolaire

Meylan : une ville nature

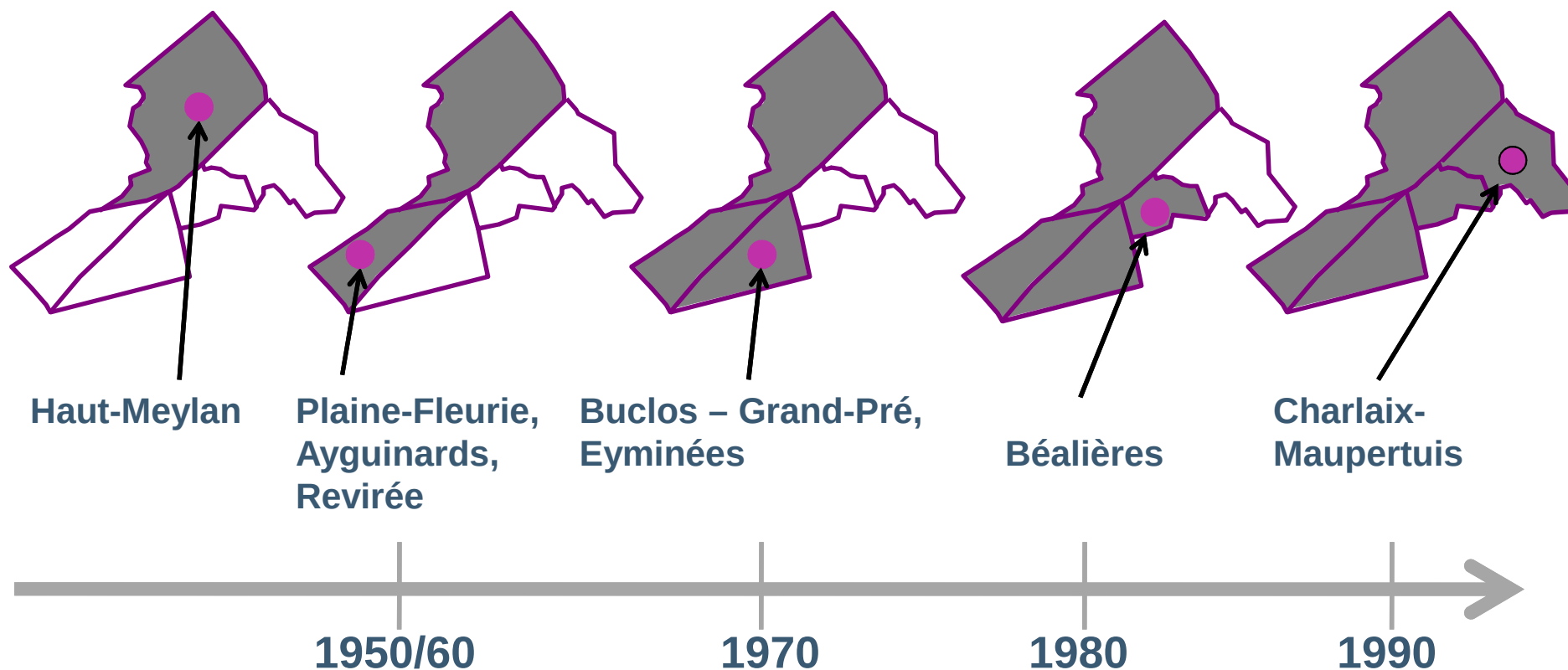
Meylan : une ville active

Meylan : une ville équipée



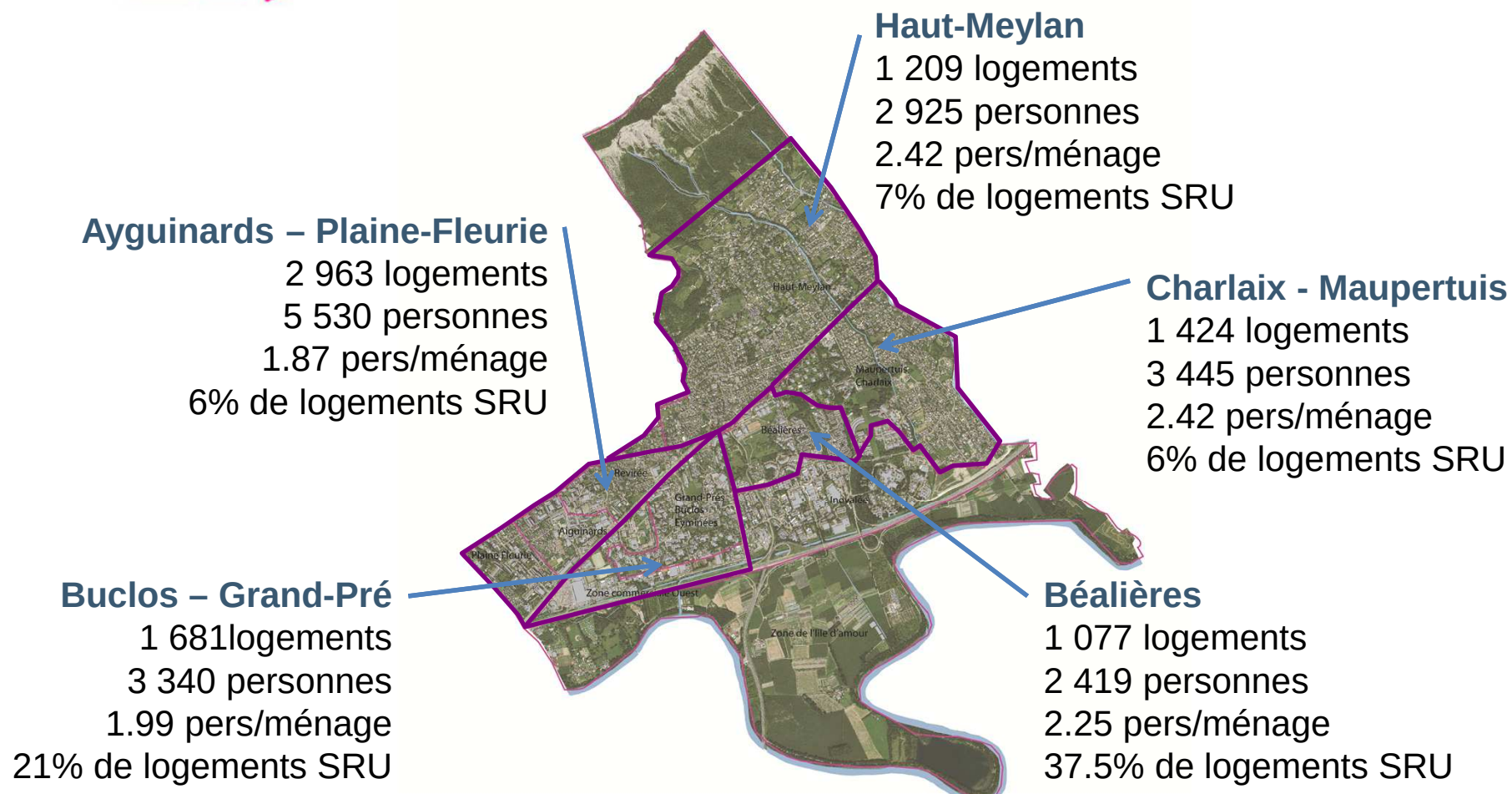
- **Meylan : une ville multipolaire**

➔ **un caractère lié à l'histoire urbaine de la ville : une construction de la ville par quartiers successifs**





Une juxtaposition de quartiers à l'identité forte





- **Meylan : une ville multipolaire**

➡ **un caractère lié à l'histoire urbaine de la ville : une construction de la ville par quartiers successifs**

➡ **Quelles conséquences : des quartiers à identité forte**

- L'absence de centralité
- Un attachement très fort des habitants à leur quartier et à leur identité spécifique
- Un déploiement des équipements par quartier



La nécessité de consentir à un effort de construction tout en respectant la personnalité des quartiers



• Meylan : une ville nature



un caractère lié à l'environnement de la ville :



Un territoire ancré entre deux espaces naturels majeurs : le massif de la Chartreuse et la vallée de l'Isère

Des sites d'intérêt écologique majeur (Taillat...)

Une forte présence de la nature dans la ville avec une trame verte urbaine très développée et de nombreux parcs urbains (Bruchet, Bachais...)

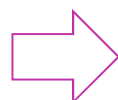
Une plaine agricole



- **Meylan : une ville nature**



un caractère lié à l'environnement de la ville :



Quelles conséquences : Meylan, une ville pionnière en matière d'écologie urbaine

- Une attention très forte des habitants à l'équilibre bâti/non bâti
- Une vigilance importante des habitants par rapport à la préservation du patrimoine naturel de la commune

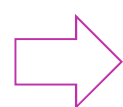


La nécessité de sanctuariser certains espaces emblématiques de la commune, ainsi que les TV, TB et ENS

La nécessité de maintenir un bon équilibre entre espaces bâtis et non bâtis



- **Meylan : une ville nature**
➔ **un caractère lié à l'environnement de la ville :**



Quelles conséquences : **Meylan, une ville pionnière en matière d'écologie urbaine**



Volonté de retrouver un contact avec la rivière

Volonté de préserver les espaces agricoles de la Plaine de la Taillat

Volonté de réfléchir sur une mutation du parc communautaire de l'Île d'Amour (plaine des sports)





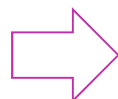
meylan



- **Meylan : une ville active**

un caractère lié à l'histoire de la ville :

- un ratio emplois/actifs particulièrement favorable, mais une part de la sphère productive encore très élevée
- Le déclin de la partie meylanaise d'Inovallée
- Un tissu commercial particulièrement développé pour une ville à proximité de Grenoble avec l'accueil d'un équipement commercial d'agglomération



Quelles conséquences : des politiques économiques à engager pour maintenir le dynamisme économique



La nécessité de requalifier Inovallée

La nécessité de préserver les pôles commerciaux de proximité

La nécessité de développer l'économie présente





- **Meylan : une ville équipée**

➔ **un caractère lié à la richesse économique de la ville, mais aussi à son modèle urbain (ville multipolaire)**

- Un parc d'équipements correspondant à une ville de 30 000 hab.
- Un parc qui s'est construit quand la commune bénéficiait des retombées fiscales de son dynamisme économique
- Un parc vieillissant
- Une structure des ressources qui a radicalement changé en 2000

➔ **Un déclin démographique qui menace le fonctionnement du parc**
➔ **Quelles conséquences : un attachement très fort de la population au niveau de service ET au modèle de déploiement**



Un choix à faire entre le niveau de service et le modèle de déploiement compte tenu de l'incapacité financière de la commune à faire vivre le modèle originel



- **Meylan : une ville équipée**



Maintenir un niveau d'équipement et de service élevé comme élément fondateur du modèle meylanais

Mais rechercher des pistes de rationalisation et de mutualisation afin de s'adapter à la diminution des ressources communales

- Quels sont les équipements d'échelle de quartier ?
- Quels sont les équipements d'échelle de commune ?
- Quels sont les équipements d'échelle de bassin de vie (mutualisation avec plusieurs communes) ?
- Quels sont les équipements d'échelle d'agglomération ?



Rappel de la démarche « Projet de Ville » Acte I



- **Une démarche initiée à la fin de l'année 2009** (10.11.2009)
- **Pourquoi un Projet de ville ?**
- **L'ambition du Projet de Ville, Acte I**
- **Les principaux apports du Projet de Ville, Acte I**
 - La formalisation des intangibles du modèle meylanais reprise dans le PADD du futur PLU
 - La définition de 5 grands objectifs structurant le Projet de ville



Rappel de la démarche « Projet de Ville » Acte I

➤ La définition de 5 grands objectifs structurant le Projet de ville



- **Recouvrer un dynamisme démographique**
- **Maintenir le dynamisme économique**
- **Repenser le déploiement des équipements et des services**
- **Préserver le caractère de ville nature**
- **Favoriser une mobilité plus durable**



Rappel de la démarche « Projet de Ville » Acte I

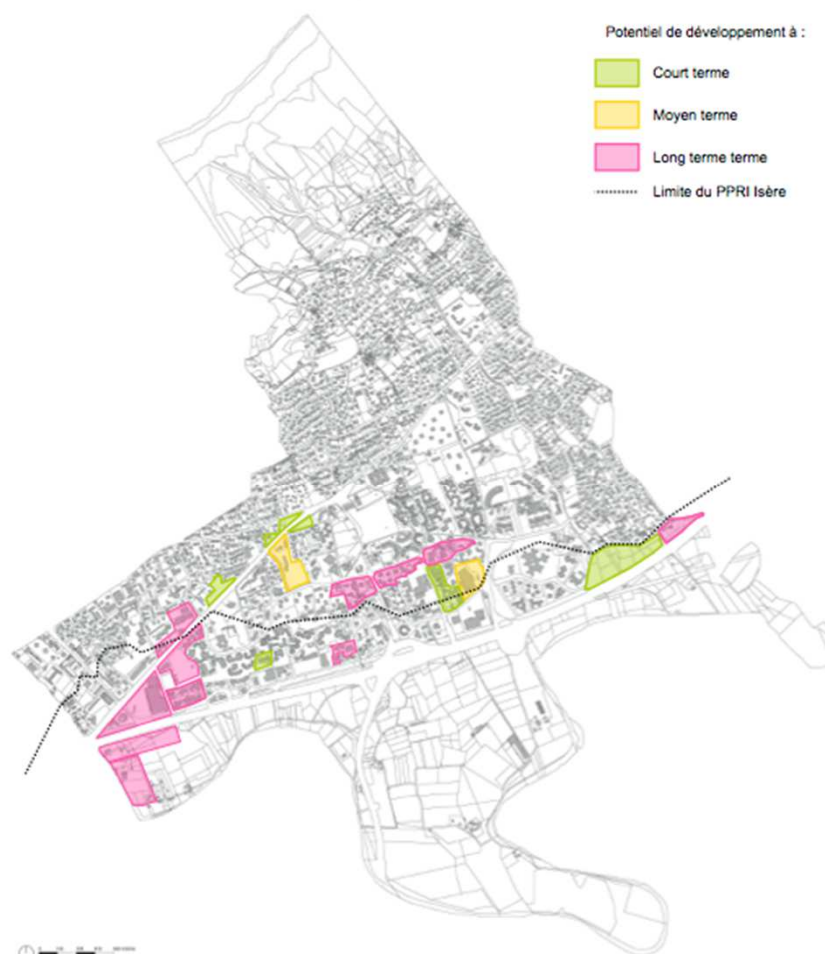


- **Une démarche initiée à la fin de l'année 2009** (10.11.2009)
- **Pourquoi un Projet de ville ?**
- **L'ambition du Projet de Ville, Acte I**
- **Les principaux apports du Projet de Ville, Acte I**
 - La formalisation des intangibles du modèle meylanais reprise dans le PADD du futur PLU
 - La définition de 5 grands objectifs structurant le Projet de ville
 - **Un travail en profondeur sur les gisements fonciers mobilisables permettant de supporter l'effort de construction**



Rappel de la démarche « Projet de Ville » Acte I

- Un travail en profondeur sur les gisements fonciers

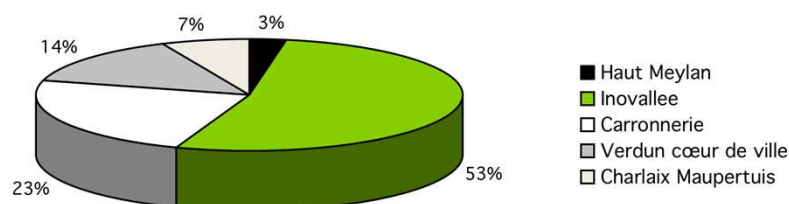




Rappel de la démarche « Projet de Ville » Acte I

- Un travail en profondeur sur les gisements fonciers

	HAUT MEYLAN	INOVALLEE	CARRONNERIE	VERDUN ET CŒUR DE VILLE	CHARLAIX MAUPERTUIS	TOTAL
Secteurs de développement	30 500	-	145 000	25 900	35 700	237 100
Secteurs de renouvellement	-	111 050	118 900	113 835	29 400	373 185
Secteurs de vigilance foncière	-	485 850	-	21 800	9 400	517 050
TOTAL	30 500	596 900	263 900	161 735	74 500	1 127 335



La ZAC du bas Charlaix est désormais un potentiel de développement à long terme et non plus à court terme compte tenu des contraintes du PPRI



Rappel de la démarche « Projet de Ville » Acte I



- **Une démarche initiée à la fin de l'année 2009** (10.11.2009)
- **Pourquoi un Projet de ville ?**
- **L'ambition du Projet de Ville, Acte I**
- **Les principaux apports du Projet de Ville, Acte I**
 - La formalisation des intangibles du modèle meylanais reprise dans le PADD du futur PLU
 - La définition de 5 grands objectifs structurant le Projet de ville
 - Un travail en profondeur sur les gisements fonciers mobilisables permettant de supporter l'effort de construction
 - **La définition d'une stratégie urbaine**



Rappel de la démarche « Projet de Ville » Acte I

➤ La définition d'une stratégie urbaine

- Un ordre de grandeur de **+/- 20 000 habitants à l'horizon 2030**
- **2 000/2 500 logements nouveaux** compte tenu du phénomène de décohabitation
- **Un effort de densification** du fait de la raréfaction foncière
- **Un effort important de production de logements aidés** pour garantir l'équilibre social et générationnel de la commune

Les choix possibles :



Une répartition homogène de l'effort de construction dans l'ensemble des quartiers

ou

Une répartition différenciée de l'effort de construction



Rappel de la démarche « Projet de Ville » Acte I

➤ La définition d'une stratégie urbaine



Une approche différenciée de la répartition de l'effort de construction et de la densification

• **Des quartiers confortés dans leur morphologie actuelle afin de préserver leur identité**

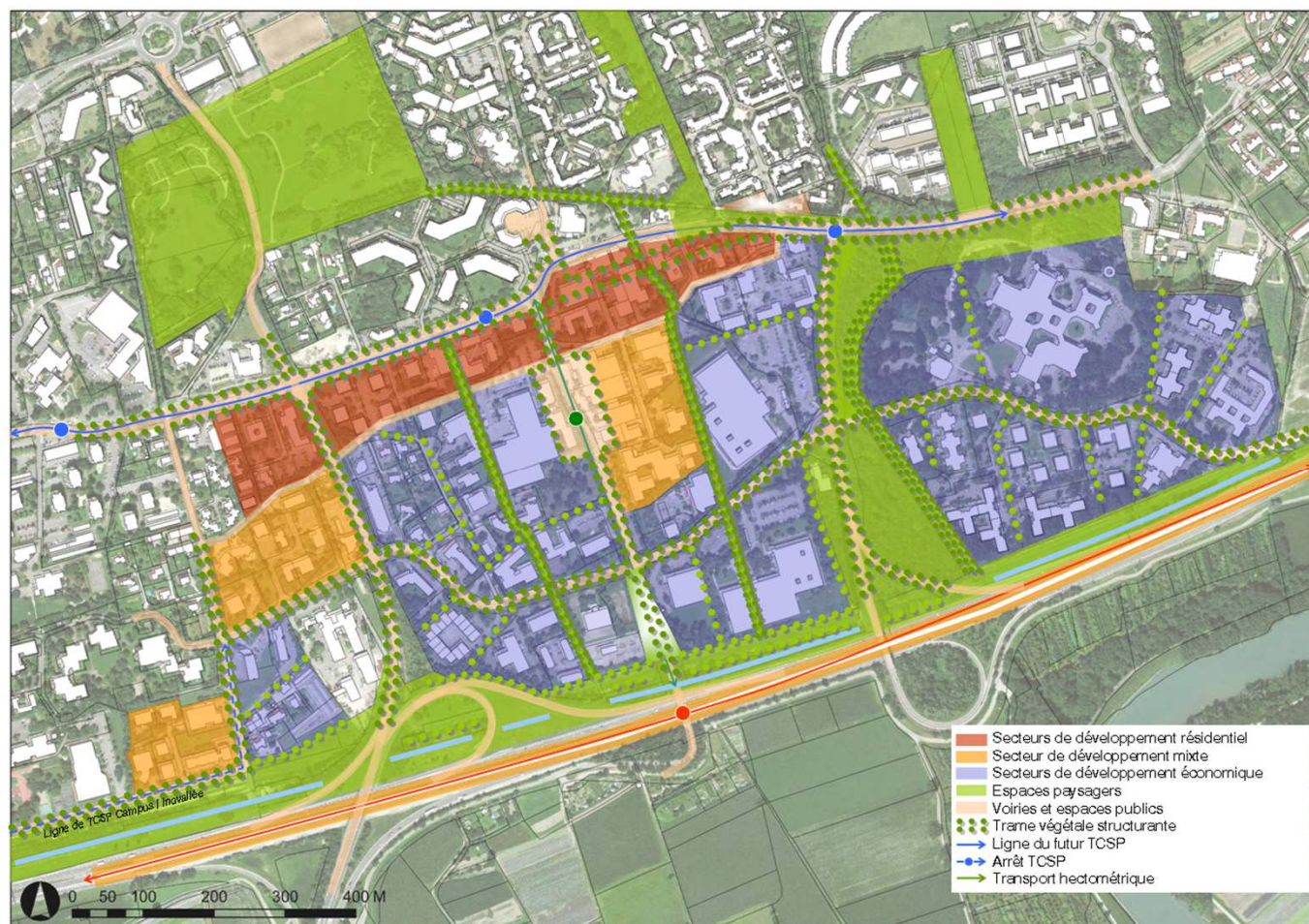
• **3 « quartiers » qui supportent l'effort de densification**

- **Inovallée** : 1 000 logements à partir de 2013 → 2030
- **Le cœur de ville** : 300 logements à partir de 2016 → 2030
- **La Carronnerie** : 1 000 logements à partir de 2020 (PPRI) → 2030



Rappel de la démarche « Projet de Ville » Acte I

➤ La définition d'une stratégie urbaine

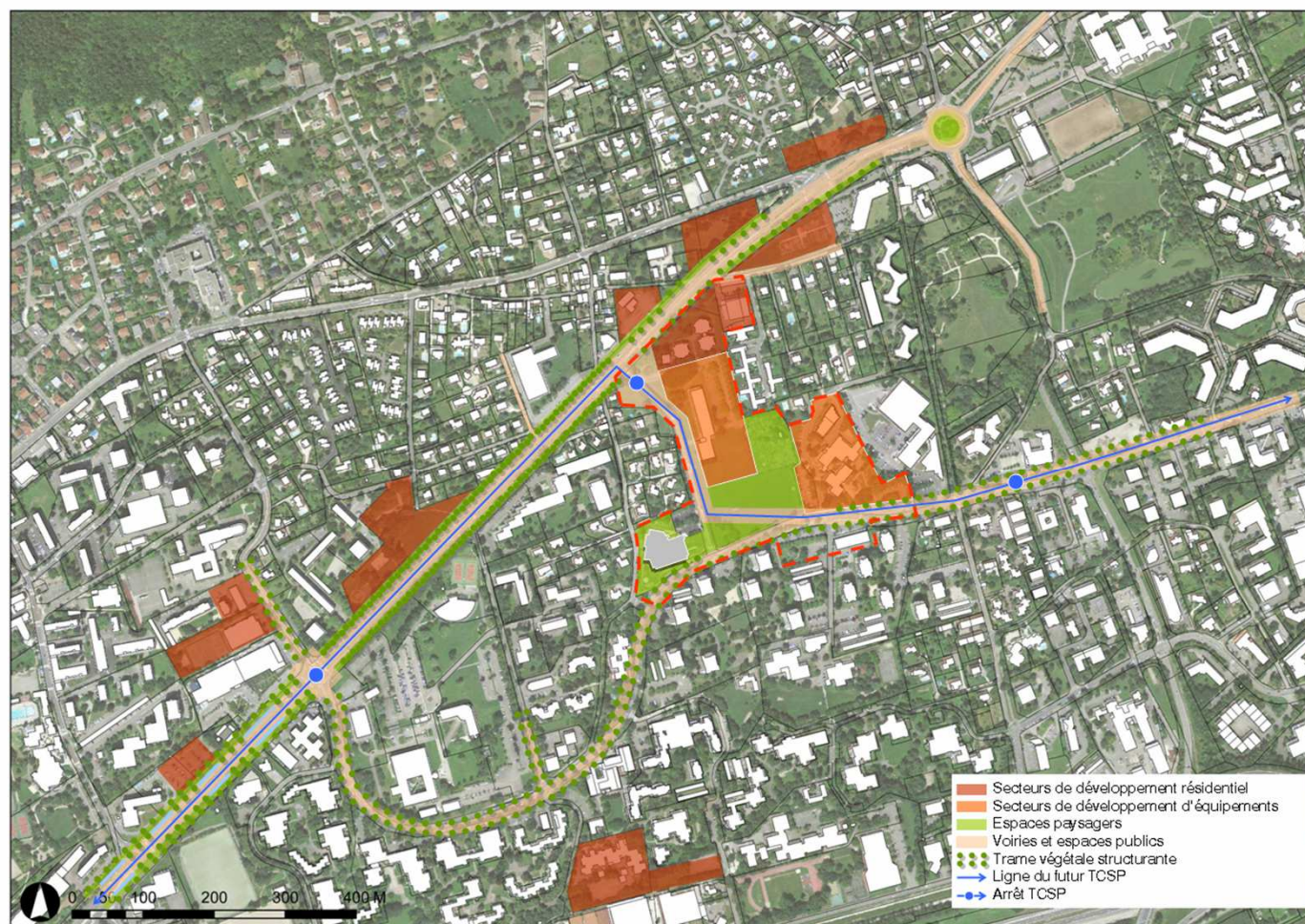


Inovallée



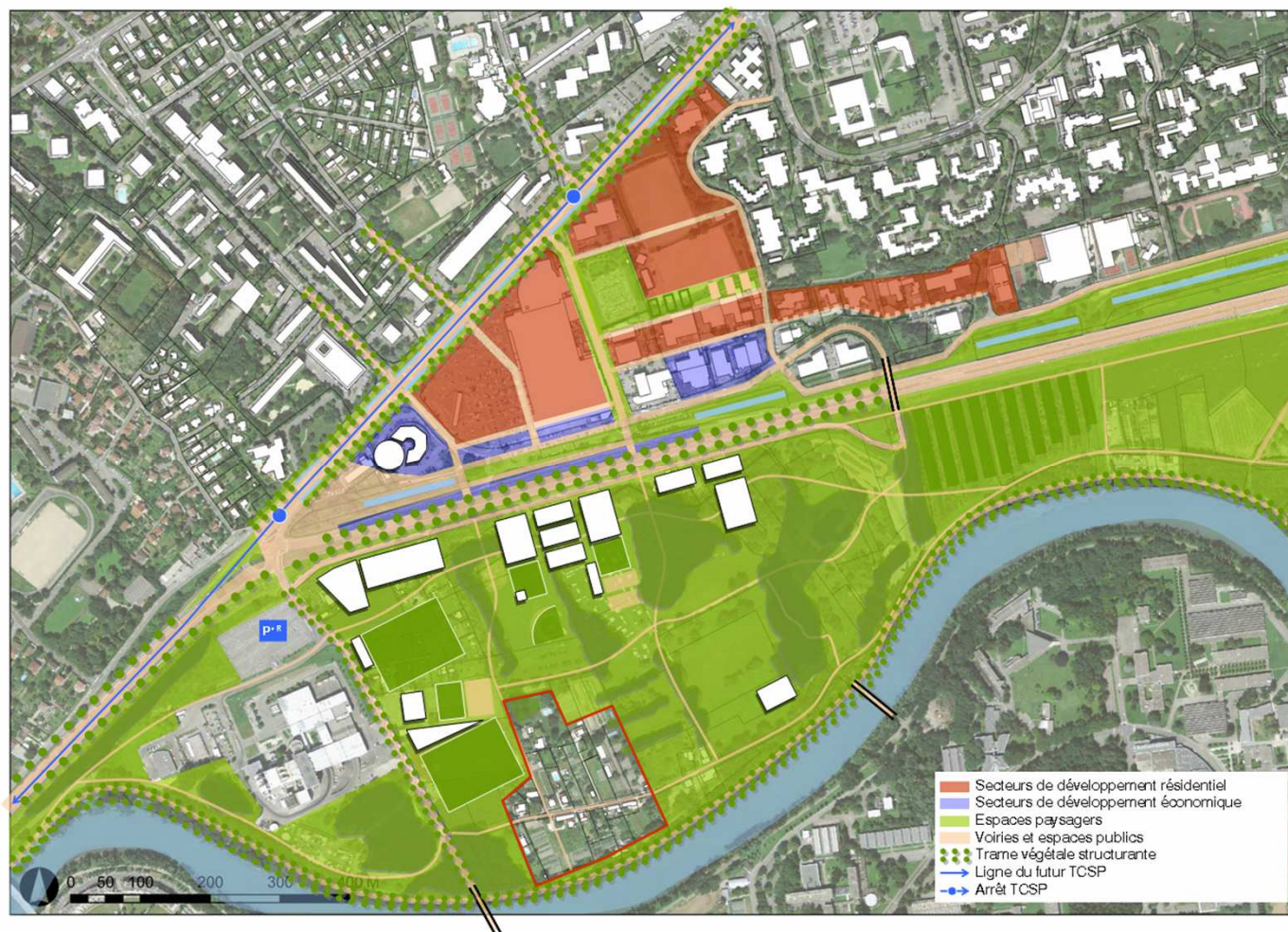
Rappel de la démarche « Projet de Ville » Acte I

➤ La définition d'une stratégie urbaine



Rappel de la démarche « Projet de Ville » Acte I

➤ La définition d'une stratégie urbaine





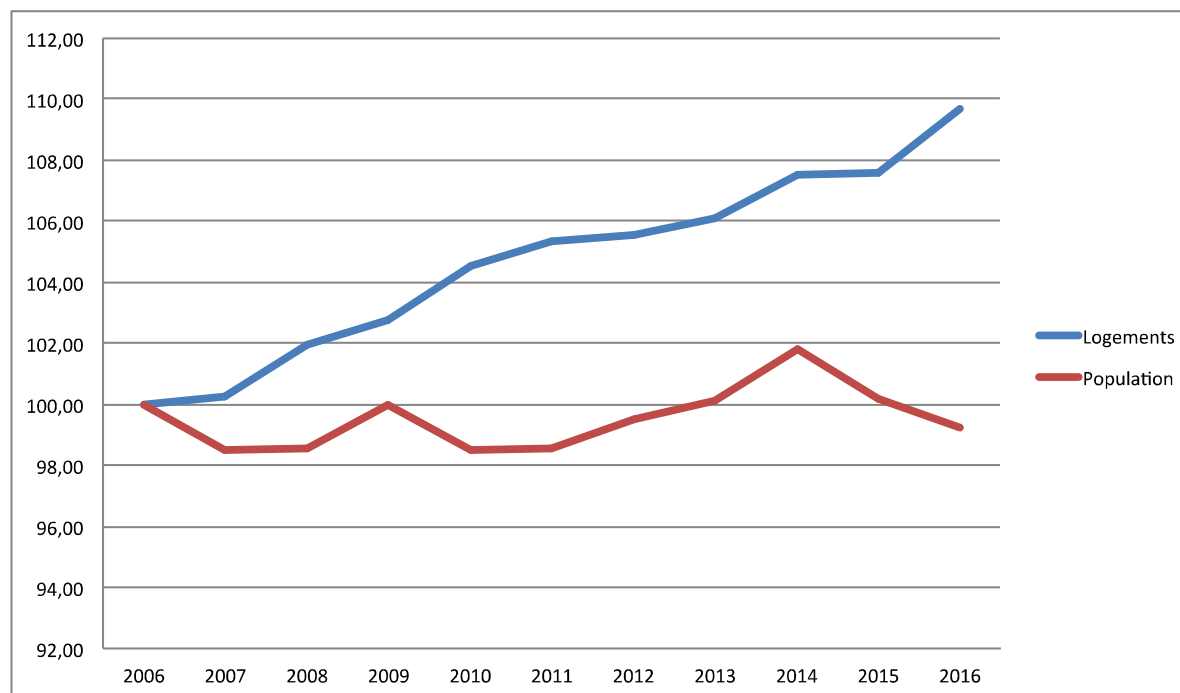
Pourquoi un acte II du Projet de Ville ?



Pourquoi un acte II du Projet de Ville ?

■ Un besoin d'évaluer la portée de l'Acte I

- Le Projet de ville Acte I a été adopté en janvier 2011
- Sa traduction réglementaire, le PLU a été approuvé en avril 2012
- Quel impact du projet 5 ans après ?





Pourquoi un acte II du Projet de Ville ?

- **Un besoin d'évaluer la portée de l'Acte I**
- **Un besoin de prendre en compte un certain nombre d'évolutions majeures de l'environnement**
 - L'approbation du **SCOT** en décembre 2012
 - La vente de **PLM** en juin 2013
 - L'adoption de la loi **ALUR** en mars 2014
 - Le transfert de la compétence « Aménagement de l'espace » à la **Métropole** en janvier 2015
 - Le changement de doctrine de l'Etat en matière de **risque**
 - L'adoption du **pacte** de confiance et de responsabilité entre l'Etat et les collectivités territoriales
 - Le nouveau **PLH** métropolitain



Pourquoi un acte II du Projet de Ville ?

■ L'approbation du SCOT



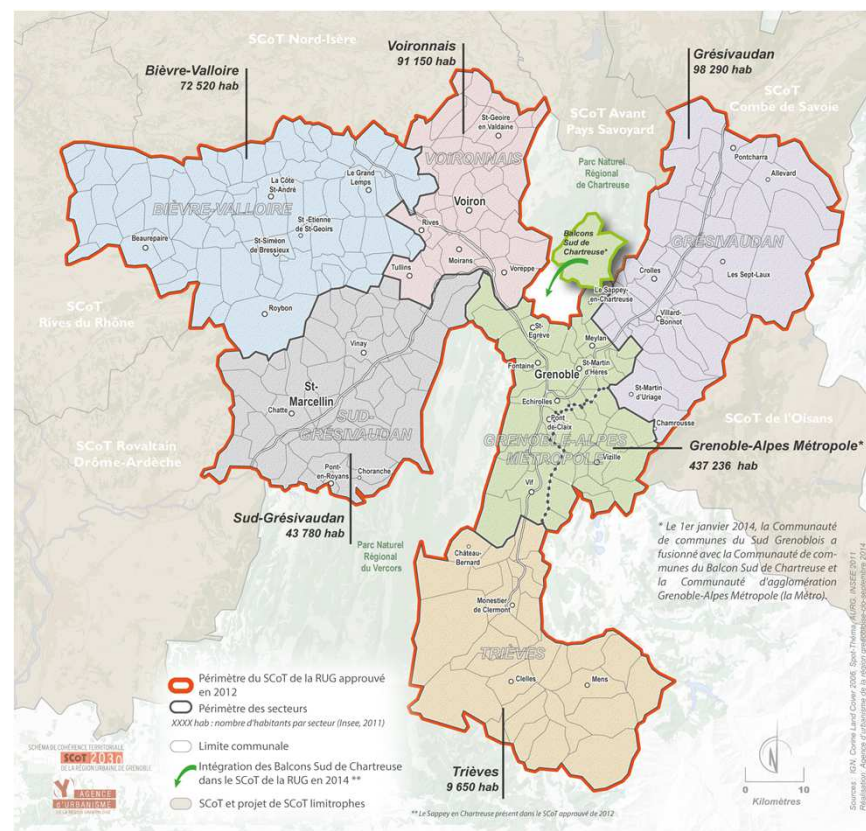
Instauré par la loi SRU, le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme et un outil de planification visant à organiser, à long terme, un développement cohérent, solidaire et durable à l'échelle d'un grand territoire.

- Les SCOTs s'imposent aux PLU I, aux PLU, aux PLH et aux PDU

- Le SCOT de la Région urbaine grenobloise a été approuvé en décembre 2012

- Il concerne un territoire de :

- 276 communes
- 10 EPCI
- 758 000 habitants





Pourquoi un acte II du Projet de Ville ?

■ L'approbation du SCOT



- **Le SCOT a défini les objectifs de production de logements par territoire** : Meylan, une commune du cœur de l'agglomération, se voit imposer une **construction moyenne minimum** de 6,5 logements par tranche de 1 000 hab. soit 116 logements par an
- **Le SCOT a défini des espaces préférentiels de développement** destinés à accueillir l'offre nouvelle de logements et une densité minimale



Pourquoi un acte II du Projet de Ville ?

■ L'approbation du SCOT

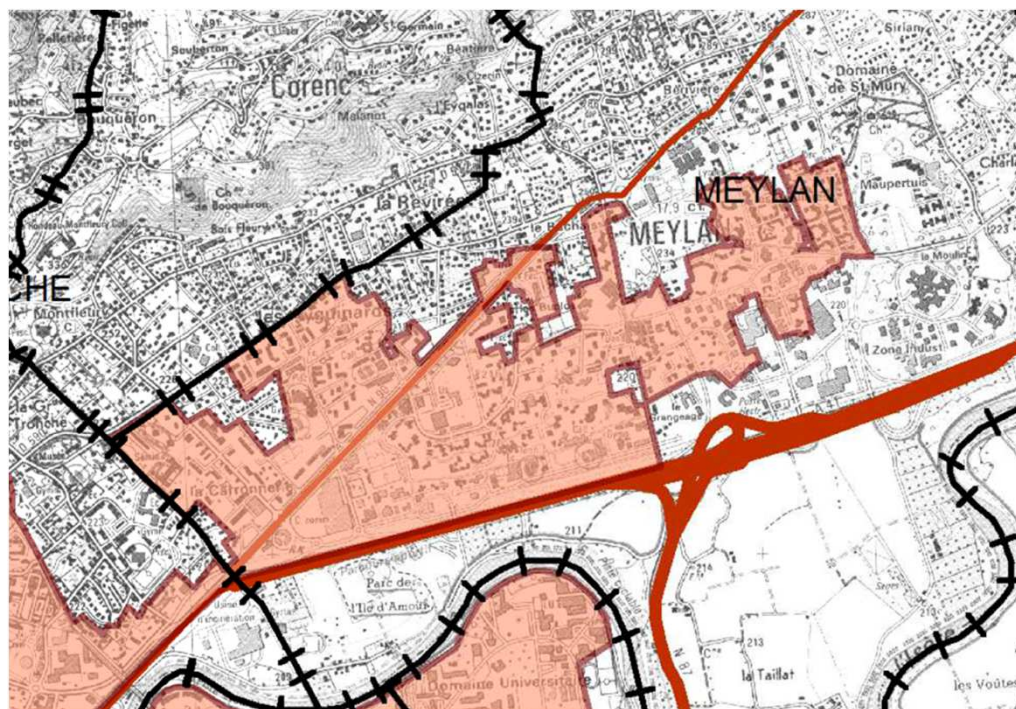
Les *Espaces Préférentiels de Développement* + fuseaux d'intensification urbaine

« **Le développement de l'offre nouvelle de logements doit être localisée en priorité au sein des espaces préférentiels de développement (...)** en réinvestissant le tissu bâti (renouvellement, réhabilitation), ainsi que **le foncier non bâti le mieux équipé et desservi par les transports collectifs** »

Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre **une densité au moins être égale aux valeurs suivantes :**



Pour l'agglomération grenobloise (cœur d'agglomération, polarités et pôles principaux) = 0,70 m² de plancher d'habitat par m² de superficie de l'unité foncière pour les opérations à dominante habitat.





Pourquoi un acte II du Projet de Ville ?

■ La vente du site Paul Louis Merlin



- **Lors de l'élaboration du PLU de Meylan, la commune a questionné Schneider Electric sur la volonté de demeurer sur le site PLM**
- L'entreprise ayant confirmé cette volonté, le site a été classé en secteur *Ued* : secteur d'activités à vocation industrielle, tertiaire et commerciale
- Schneider a décidé au printemps 2012 de regrouper une partie des ses activités sur la Presqu'île de Grenoble et a mis en vente le site
- Le site a été acquis en juin 2013 par la société CODEVIM
- La Métropole a adopté le 1^{er} avril 2016 une délibération visant à modifier le PLU de Meylan dans une perspective de renouvellement urbain comprenant la construction de 35 000 m² de surfaces dédiées à l'habitat
- Le 6 juin 2017, le conseil métropolitain délibèrera sur le bilan de la concertation engagée suite à la délibération du 1^{er} avril



Pourquoi un acte II du Projet de Ville ?

■ L'adoption de la loi ALUR (Duflot)

- **Relèvement du taux légal de logement social minimum par commune de 20% (SRU) à 25%**
- **Transfert automatique au préfet du droit de préemption en faveur du logement social pour les communes carencées. Possibilité de délégation par le Préfet du droit de préemption à l'EPFL ou à l'EPCI (Taux de Meylan : 14,16%)**
- **Suppression par la loi ALUR du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) : logique du BIMBY.** Possibilité de limiter les impacts de la suppression du COS par d'autres mesures : coefficient de pleine terre, recul, hauteur...



Pourquoi un acte II du Projet de Ville ?

■ Transfert de la compétence aménagement

La Métro : une des **9 métropoles de droit commun** créées par décret à l'issue de l'adoption de la loi du 27 janvier 2014 (Modernisation de l'Action Publique et Affirmation des Métropoles)

La Métropole a acquis automatiquement la compétence « **Aménagement de l'Espace Métropolitain** » qui inclut l'élaboration d'un **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal** qui se substitue, une fois adopté, aux documents de planification des communes.



Pourquoi un acte II du Projet de Ville ?

■ Le changement de doctrine de l'Etat

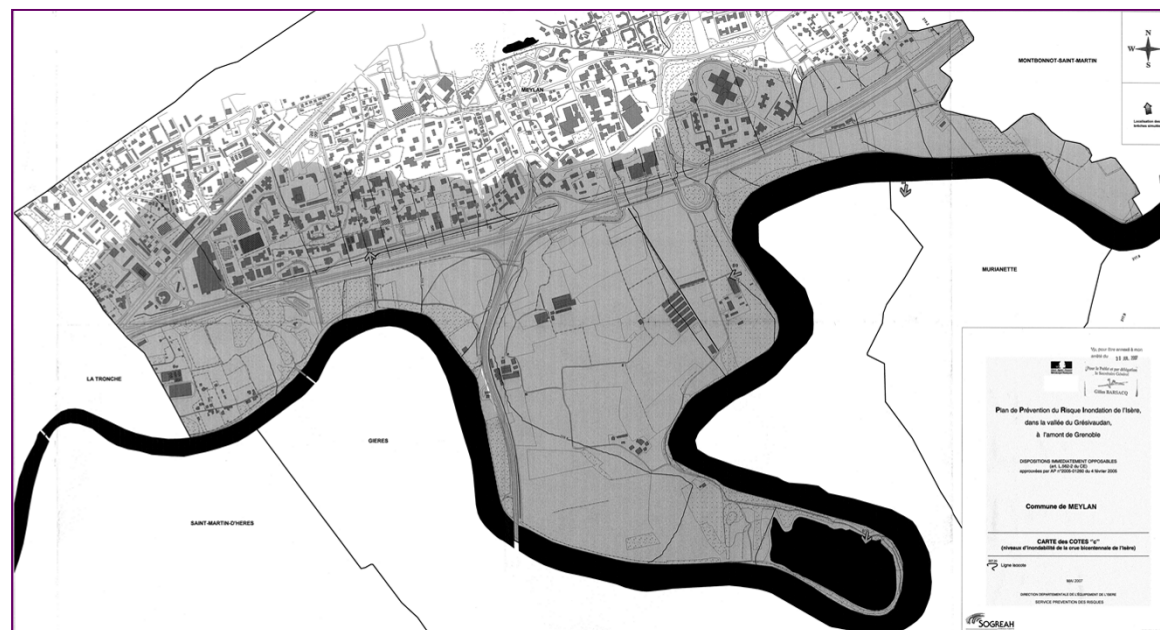
- **Le Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Isère** a été adopté par arrêté préfectoral le 30 juillet 2007
 - Les objectifs des Plans de Prévention des Risques sont définis par les codes de l'Environnement (Risques naturels prévisibles tels que les inondations, les mouvements de terrain, les avalanches, les incendies de forêt, les séismes, les tempêtes ou les cyclones)
 - ***Il établit des cartes d'aléas*** (zones d'aléa faible, zones d'aléa moyen, zone d'aléa fort) ***qui déterminent les capacités à construire***



Pourquoi un acte II du Projet de Ville ?

■ Le changement de doctrine de l'Etat

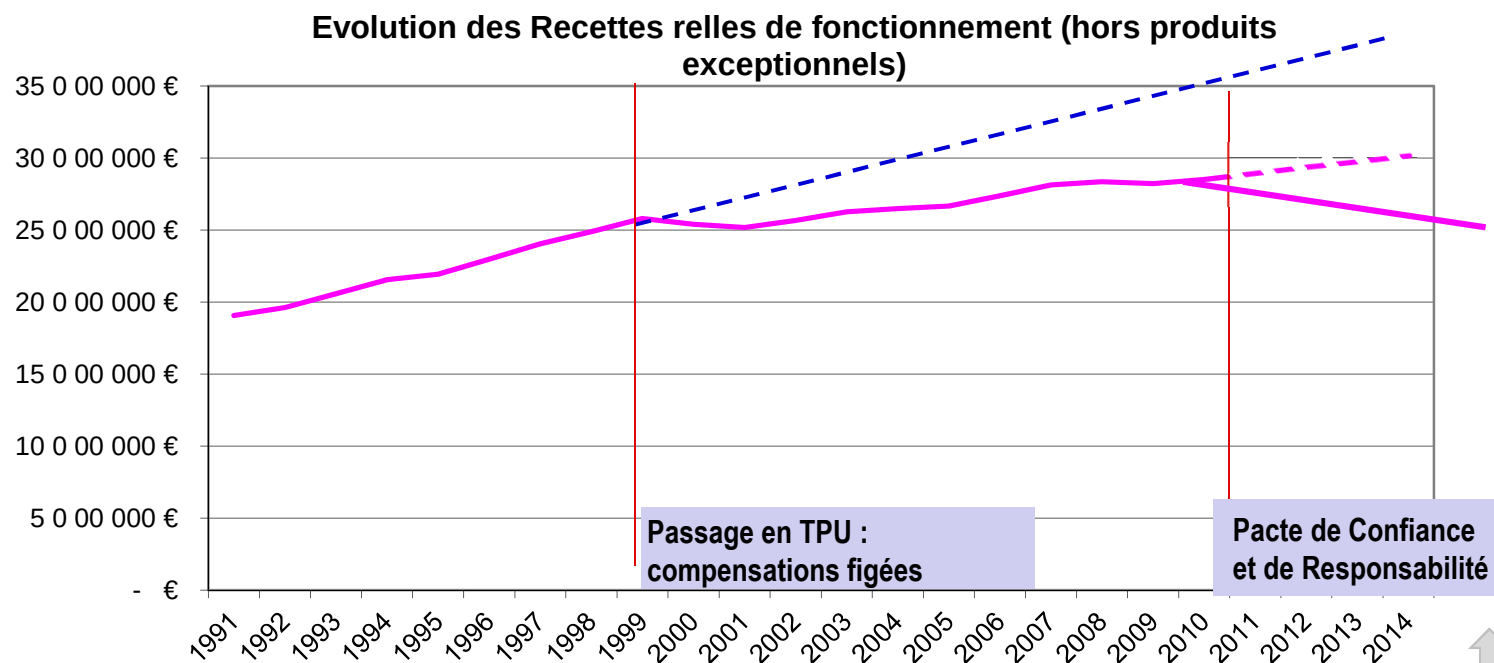
- Contrairement à ce qui était affiché à l'origine, l'achèvement des travaux de protection du Symbhi risque de ne pas rendre constructibles les zones concernées par le PPRI, d'où **une incertitude forte sur l'aménagement de la Carronnerie**





Pourquoi un acte II du Projet de Ville ?

■ Le Pacte de Confiance et de Responsabilité



Une baisse de la DGF de 1,45 M€ en 4 ans



Pourquoi un acte II du Projet de Ville ?

■ Le nouveau PLH métropolitain (2017-2022)

- Un objectif de production à l'échelle de la Métropole de 2 900 logements par an en moyenne sur la période 2017-2022
- Les objectifs pour Meylan :
 - Objectif PLH tous logements : 780
 - Dont :
 - 756 constructions neuves
 - 24 remise en marché de logements vacants
 - Moyenne annuelle 2017/2022 : 130
 - (rappel SCOT) 115
 - Objectif de production de logements sociaux : 492



Pourquoi un acte II du Projet de Ville ?

- **Un besoin d'évaluer la portée de l'Acte I**
- **Un besoin de prendre en compte un certain nombre d'évolutions majeures de l'environnement**
 - L'approbation du SCOT en décembre 2012
 - La vente de PLM en juin 2013
 - L'adoption de la loi ALUR en mars 2014
 - Le transfert de la compétence « Aménagement de l'espace » à la Métropole en janvier 2015
 - Le changement de doctrine de l'Etat en matière de risque
 - L'adoption du pacte de confiance et de responsabilité entre l'Etat et les collectivités territoriales
 - Le nouveau PLH métropolitain

...Quelles conséquences ?



Pourquoi un acte II du Projet de Ville ?

- La suppression du COS par la loi ALUR pose la question de l'encadrement de l'urbanisation diffuse
- Les incertitudes qui pèsent sur l'aménagement de la Carronnerie et l'ouverture à l'urbanisation de PLM obligent à adapter la traduction initiale de la stratégie
 - Quelle évolution du projet Carronnerie ? Quelle opportunité d'intégration du projet dans une Zone d'Intérêt Stratégique
 - Quelle stratégie d'aménagement du cœur de ville compte tenu de la libération simultanée de PLM et des terrains de la faculté de pharmacie
- Quelle articulation entre urbanisation et équipements publics ?

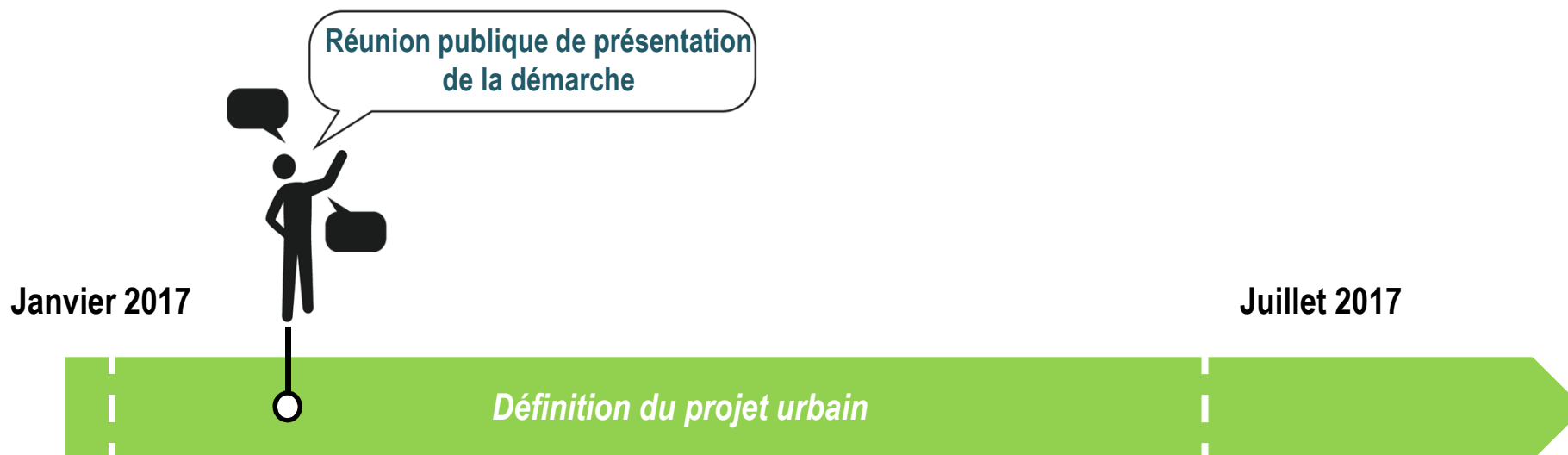


La démarche d'actualisation du Projet de Ville



LA MÉTHODOLOGIE D'INTERVENTION

- ☐ Une étude urbaine sur un temps court - 6 mois - pour permettre d'adapter les grandes orientations du Projet de ville.
- ☐ Un cycle de réunions publiques pour partager les enjeux et les propositions.





LA MÉTHODOLOGIE D'INTERVENTION



Phase 1 – Janvier / Février

Evaluation du projet initial

- ☐ Evaluer le Projet de ville Acte I au regard des objectifs de la stratégie initiale et des axes partagés avec la population.
- ☐ Développer une approche quantitative (nombre de logements et typologies...) et qualitative (niveau d'intégration des opérations, qualité architecturale...).

Janvier 2017

Juillet 2017



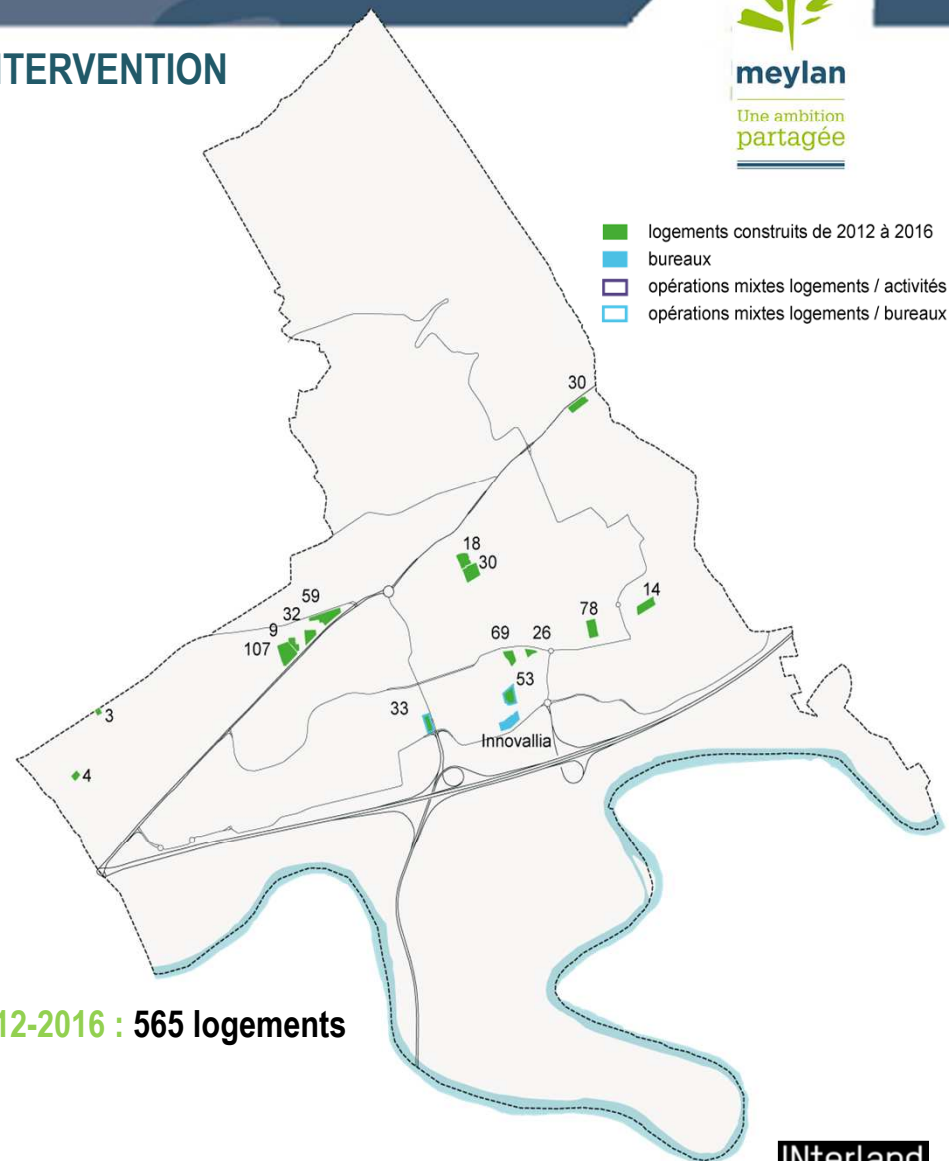


LA MÉTHODOLOGIE D'INTERVENTION



Phase 1 – Janvier / Février Evaluation du projet initial

- ☐ Objectif 2010 : + 2 500 logements à l'horizon 2025
- ☐ Construction sur 2012 – 2016 : + 565 logements
- ☐ Un effort de construction de 113 logements /an





LA MÉTHODOLOGIE D'INTERVENTION



Phase 1 – Janvier / Février Evaluation du projet initial

- ❑ Opération Le Berlioz
107 logements collectifs





LA MÉTHODOLOGIE D'INTERVENTION



Phase 1 – Janvier / Février Evaluation du projet initial

- ❑ Opération Inovallia – tranche 1
5 774 m² de bureaux





LA MÉTHODOLOGIE D'INTERVENTION



Phase 1 – Janvier / Février Evaluation du projet initial

- ❑ Opération Le Clos des Victorines
30 logements intermédiaires



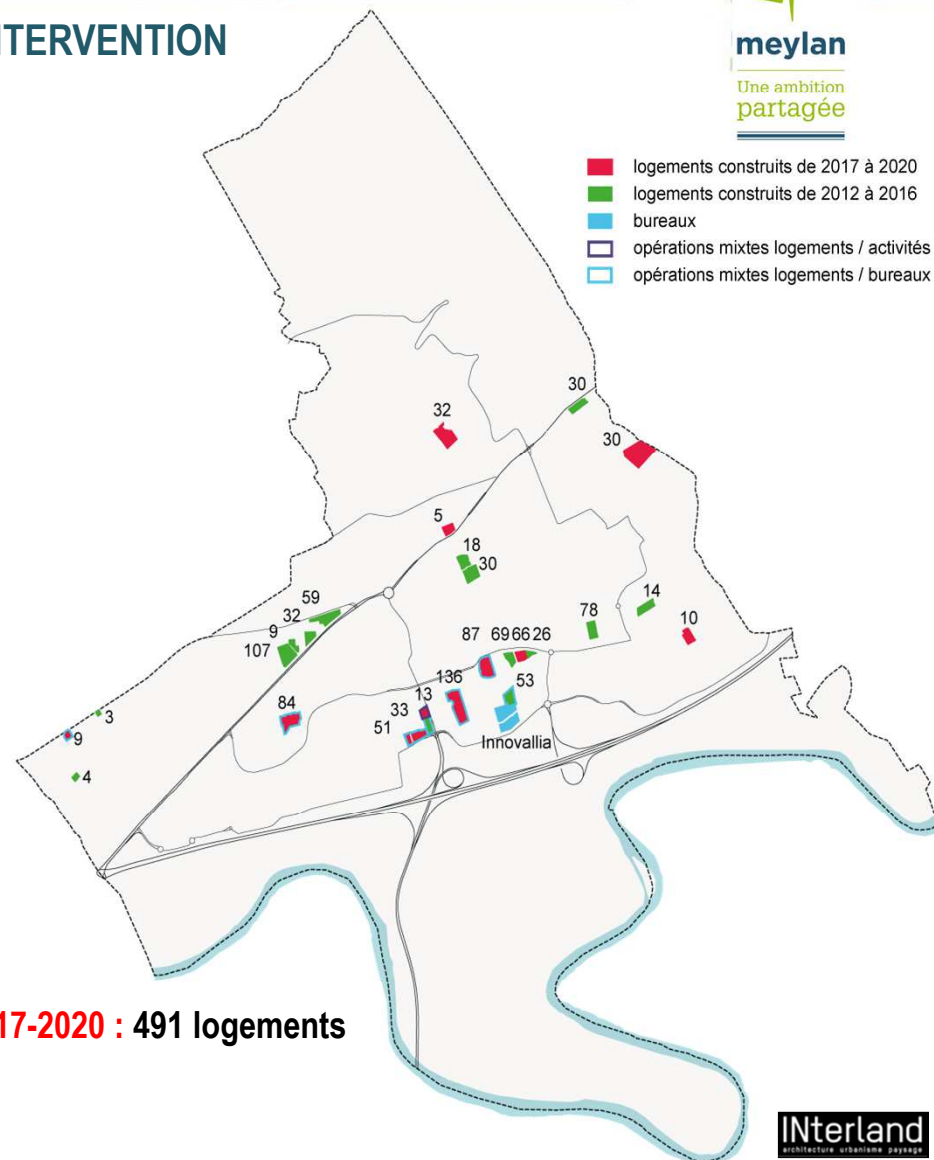


LA MÉTHODOLOGIE D'INTERVENTION



Phase 1 – Janvier / Février Evaluation du projet initial

- ❑ Construction sur 2017 – 2020 : + 491 logements
- ❑ Un effort de construction de 122 logements /an
- ❑ Total 2012 – 2020 (hors individuel) 1 056 logements



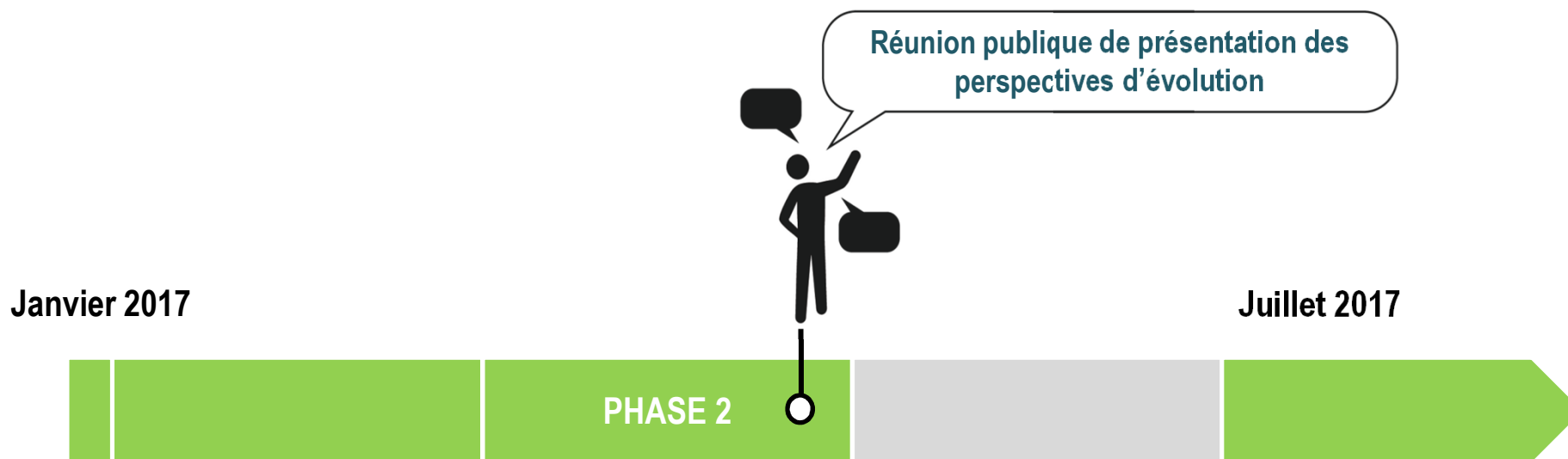


LA MÉTHODOLOGIE D'INTERVENTION

Phase 2 – Mars / Avril

Nouveau contexte et adaptation au changement

- ☐ Mettre en exergue le nouveau contexte de projet (institutionnel, réglementaire, foncier,...) ; les évolutions à l'échelle du territoire (PPRI, PLH...) et locale (projet PLM...)
- ☐ Formuler les impacts sur le Projet de ville acte I et les premières hypothèses d'adaptation



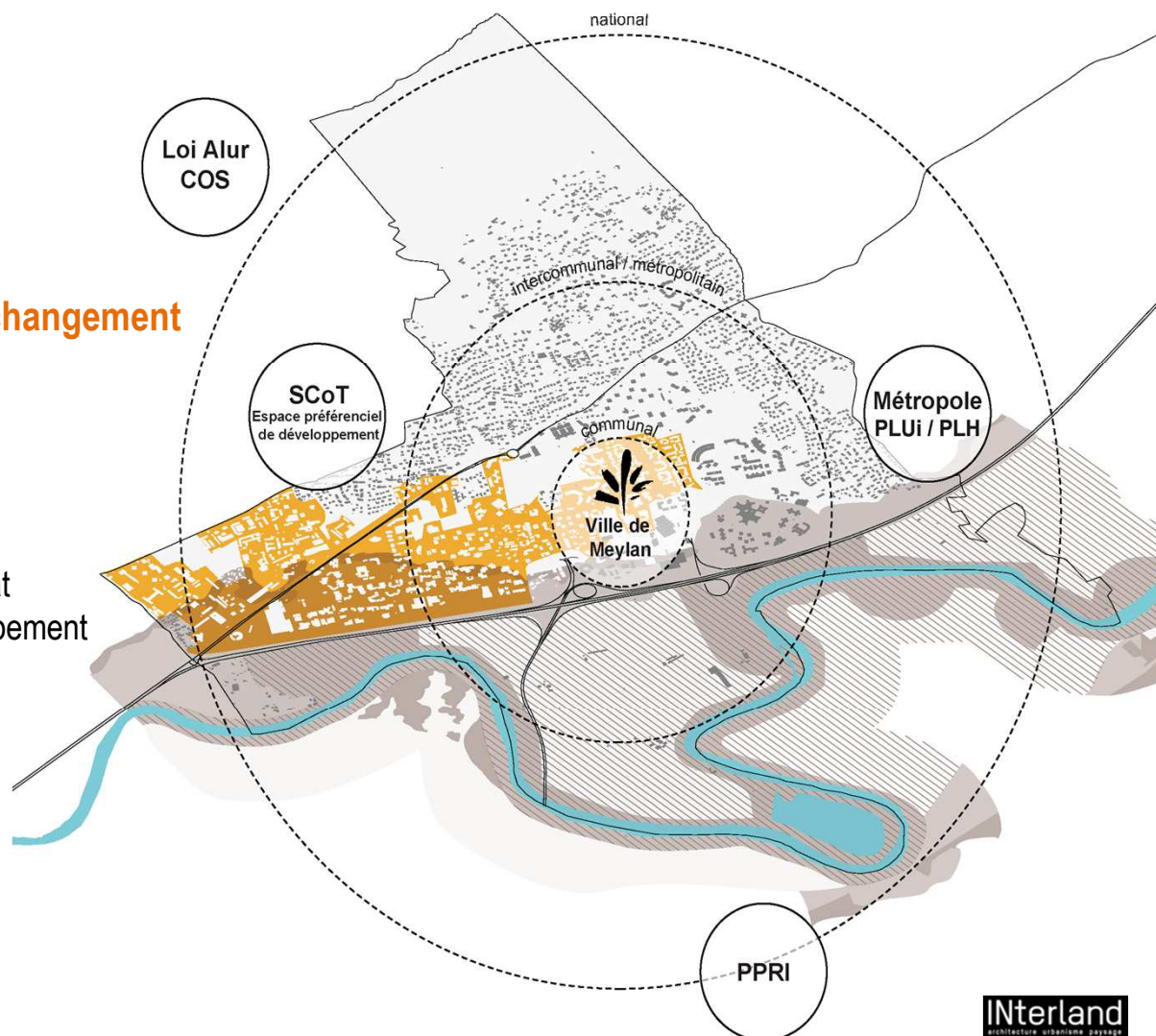


LA MÉTHODOLOGIE D'INTERVENTION

Phase 2 – Mars / Avril

Nouveau contexte et adaptation au changement

- ☐ PLH en cours 2017-2022 :
130 logements par an
- ☐ PPRI : changement de doctrine de l'Etat
- ☐ SCoT : espace préférentiel de développement
- ☐ Loi ALUR : suppression des COS





LA MÉTHODOLOGIE D'INTERVENTION

Phase 3 – Mai / Juin

Projet de ville, Acte II

- ❑ Définition / précisions des orientations du Projet de Ville acte 2
 - Objectifs en matière de construction de logements (quantitatifs et qualitatifs)
 - Méthodes et outils pour encadrer l'urbanisation diffuse dans la commune
 - Principes pour l'aménagement des secteurs Cœur de Ville et Carronnerie

Janvier 2017

Réunion publique de présentation
du projet de ville

Juillet 2017

PHASE 3



Phase 3 – Mai / Juin Projet de ville, acte II



Une ambition

SECTEUR DE LA CARRONNERIE



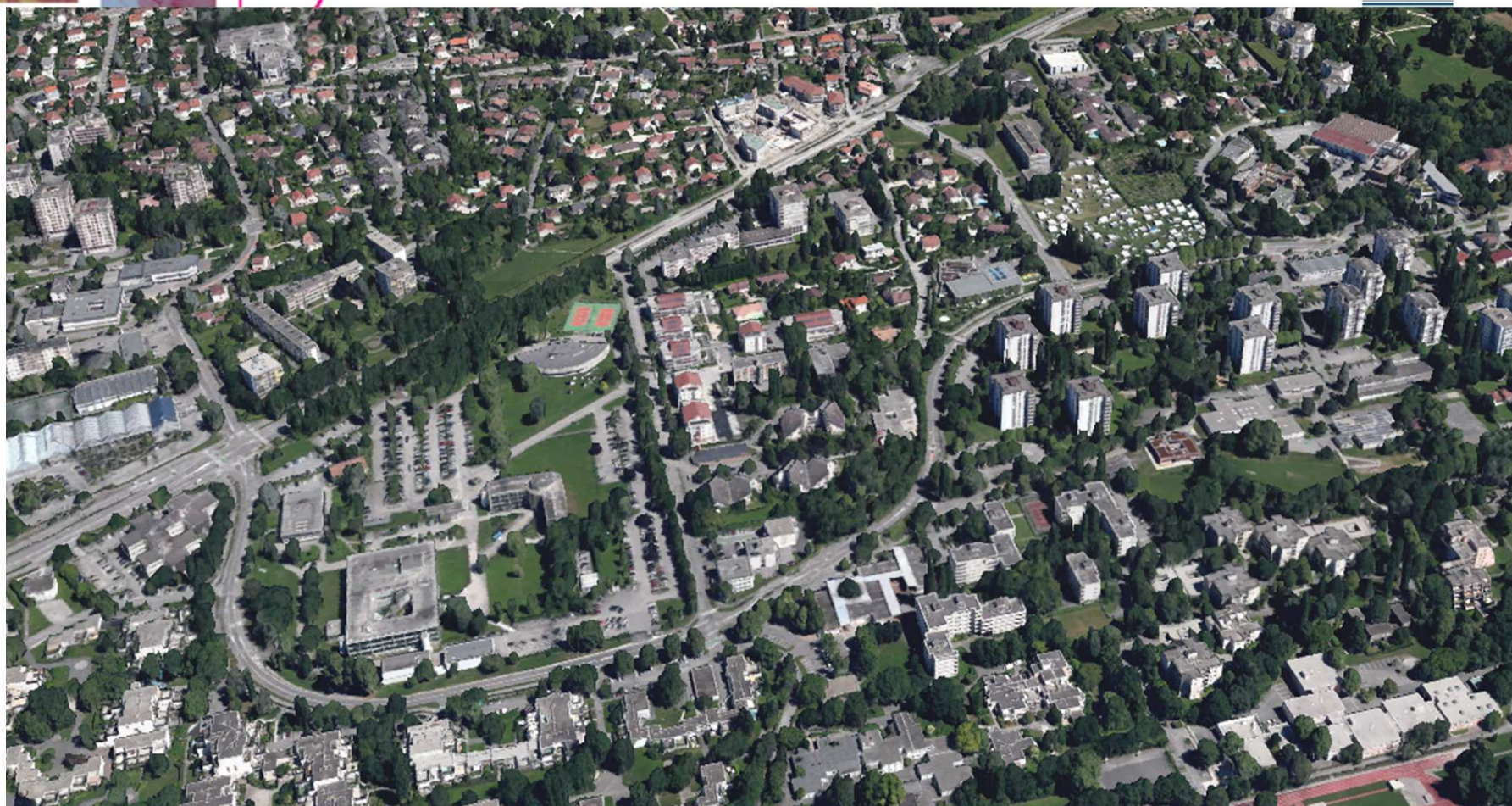


Phase 3 – Mai / Juin Projet de ville, acte II



Une ambition
calme et saine

SECTEUR CŒUR DE VILLE





LA MÉTHODOLOGIE D'INTERVENTION

