

Site Paul Louis Merlin - PLM - à Meylan

Réunion publique – 7 mars 2017

Note de synthèse

→ Restitution de la concertation

SOMMAIRE

1 - Introduction	P 3
2 - Restitution de la concertation	P 3
3 - Echanges avec les participants	P 3
3.1 - Les cadres de planification et de réglementation de l'urbanisme	P 3
3.2 - L'intérêt général, le projet de ville,	P 3
3.3 - L'organisation de la concertation	P 4
3.4 - La gestion des eaux – pluie, ruissellement amont et Isère	P 4
3.5 - Le patrimoine végétal existant, les espaces verts	P 4
3.6 - La circulation à l'intérieur du nouveau quartier et le stationnement	P 4
3.7 - La répartition entre fonction économie et habitat	P 6
3.8 - La taille du projet	P 6
3.9 - La hauteur des immeubles et la forme urbaine	P 7
3.10 - La nature des logements / la mixité sociale	P 7
3.11 - Les impacts du projet sur la mobilité en périphérie du projet	P 7
3.12 - Les impacts du projet sur les équipements publics	P 7
4 - Retour sur les questions posés sur plmprojet@gmail.com et sur	P 8
4.1 - L'intérêt général, le projet de ville,	P 8
4.2 - La gestion des eaux – pluie, ruissellement amont et Isère	P 8
4.3 - Le patrimoine végétal existant, les espaces verts	P 8
4.4 - La circulation à l'intérieur du nouveau quartier et le stationnement	P 8
4.5 - La répartition entre fonction économie et habitat	P 8
4.6 - La hauteur des immeubles et la forme urbaine	P 9

1 - Introduction

Damien Guiguet, Maire de Meylan, salue la présence de Yannick Ollivier, Maire de Saint-Martin-le-Vinoux, vice-président en charge de l'élaboration du PLUi (Aménagement du territoire, risques majeurs et projet métropolitain). Il introduit la réunion publique et présente l'ordre du jour :

- Il s'agit ce soir de réaliser une restitution du déroulement de la concertation ;
- Cette restitution a pour objet notamment de présenter les avis exprimés ;
- Ces avis pourront être complétés par un échange avec les participants ;
- Ainsi, cette concertation doit permettre d'enrichir le débat sur le bilan de la concertation qui se clôturera en Conseil métropolitain du mois de juin 2017.

2 - Restitution de la concertation

Didier Locatelli expose le déroulement de la concertation en quatre parties :

- Le rappel des principaux éléments de contexte ;
- Le déroulement de la concertation ;
- La synthèse de la concertation ;
- Les prochaines étapes du projet.

Pour accéder au détail de l'exposé, se reporter au diaporama présenté pendant la réunion.

3 - Échange avec les participants

Yannick Ollivier introduit les débats :

- Il rappelle que la métropole est en charge de l'élaboration du PLUi, ce qui explique sa présence ce soir ;
- Le projet PLM est un projet de renouvellement urbain stratégique de la Métropole et c'est à ce titre qu'il a fait l'objet d'une concertation ;
- Il souligne que la concertation réalisée est à la mesure de l'importance du projet. La restitution faite, montre que le travail a été d'une « extrême qualité ».
- Le bilan de la concertation sera tiré lors du Conseil métropolitain du 30 juin.
- Auparavant, les élus meylanais viendront présenter le projet dans le cadre du comité d'instruction des projets d'urbanisme. Ce bilan se traduira ensuite dans le PLUi.

Enfin, il clôture son intervention introductive par un avis personnel. Il a vu évoluer le projet depuis les premières réflexions ; il pense que le projet résultant de la concertation est d'une « très grande qualité ».

3.1 - Les cadres de planification et de réglementation de l'urbanisme

Des échanges avec les participants ont eu lieu concernant la position du conseil municipal au sujet du PLH. Ces échanges n'ont pas été retranscrits car c'était l'objet du Conseil municipal se tenant le lendemain de la réunion publique.

3.2 - L'intérêt général, le projet de ville,

- Il est demandé que la concertation « Meylan réinvente Meylan acte II » inclue un bilan sur le projet de ville initial. Par ailleurs, il est proposé que la réflexion autour de PLM soit intégrée à la concertation sur le projet de ville.
 - Damien Guiguet, explique qu'il faut rester prudent et continuer à travailler en partenariat avec l'État et la Métropole. Il rappelle que le calendrier de PLM est soumis à des obligations vis-à-vis de l'État. La ville ne peut pas prendre le risque d'interrompre la réalisation de PLM. Car, le Préfet pourrait décider d'urbaniser un autre terrain (faculté de pharmacie qui appartient à l'État), y compris en prenant sur les espaces verts, afin de compenser le retard en matière de construction de logements.
 - En synthèse, il conclut que la temporalité proposée est « raisonnable », dans la mesure où l'opportunité du projet PLM « ne dénature pas » les quartiers environnants et qu'il permet d'avancer au regard des obligations de production de logements.
 - Didier Locatelli précise qu'une évaluation du projet de ville « acte I » est bien programmée.

3.3 - L'organisation de la concertation

- Didier Locatelli est félicité par plusieurs participants pour la qualité de la synthèse qui rend compte avec fidélité des débats.
- Il est demandé que les contributions apportées au registre mis à disposition en mairie soient traduites dans une synthèse portée à connaissance du Conseil métropolitain.
 - Les contributions ont été reformulées sous-forme de questions et introduites au fur et à mesure de la concertation dans les synthèses de réunion. La synthèse des questions-réponses sera restituée dans un document unique.

3.4 - La gestion des eaux – pluie, ruissellement amont et Isère

- Est-ce que le ruisseau longeant le pied des saules sur l'axe médian nord sud n'est pas trop près du plot situé au sud ? Peut-on éviter l'eau stagnante pour empêcher la prolifération des moustiques ?
 - Xavier Minart confirme que le plan-masse a été conçu autour des « cordeaux naturels » remarquables du site. Il explique que cette « ligne d'eau », représentée sur le plan-masse, n'est pas un ruisseau mais un écoulement souterrain. En effet, l'écoulement naturel de surface, en provenance des ruisseaux amont, va être canalisé à ciel ouvert le long de l'avenue de Verdun jusqu'à des bassins d'expansion le long de l'avenue du Vercors.
 - Il confirme que toute l'eau apparente, en dehors des noues d'infiltration, sera de l'eau courante.

3.5 - Le patrimoine végétal existant et les espaces verts

- Les stationnements prévus le long des haies paysagères ne vont-ils pas empiéter sur ces « coulées vertes » ? Que faire pour garantir leur pérennité dans le temps ? Ne faut-il pas que ces arbres soient intégrés en EBC (espace boisé classé) et entretenus pas la collectivité ?
 - Se reporter aux réponses formulées dans le compte rendu du 2 février 2017
 - Le souhait de la commune est que cette haie soit préservée. Il appartient à la Métropole de trouver l'outil adapté dans le cadre du travail en cours sur le PLUi pour atteindre cet objectif.
 - Concernant l'entretien des haies paysagères et les espaces arborés faisant partie intégrante du tènement privé, l'entretien de ces espaces arborés ne peut être entretenu par la commune. Cependant, une convention de gestion pourrait être établie avec la commune dans le cadre de l'entretien des haies protégées, le cas échéant.
- Qui sera l'aménageur des espaces verts ?
 - La réalisation des espaces verts paysagers sera prise en charge par Codevim, aménageur.
 - Concernant le patrimoine arboré, le site a fait l'objet d'une expertise confiée à l'ONF (Office National des Forêts). Cet inventaire a permis d'identifier des sujets fragiles ou malades, pour lesquels des mesures devront être prises.
- La démarche de prise en compte du patrimoine naturel pour la conception du plan-masse est relevée comme étant exemplaire. Il est souligné avec regret, que cette démarche n'ai pas été adoptée pour des projets antérieurs.

3.6 - La circulation à l'intérieur du nouveau quartier et le stationnement

- Comment vont s'organiser les entrées et sorties du site ?
 - Pour le secteur habitat, les principes traduits dans le plan-masse : aucun accès depuis l'avenue de Verdun, un accès sur l'avenue du Vercors suffisamment éloigné du carrefour Verdun / Vercors, une contre-allée à l'intérieur du site pour desservir l'ensemble des unités d'habitation (interrompue au droit du cheminement piéton), et quatre points d'accès sur le chemin des Sources.
 - Concernant la partie économique : l'accès est maintenu chemin des Sources.

3.7 - La répartition entre fonction économie et habitat

- Est-il possible de préciser le devenir de la partie sud ?
 - Il est rappelé que la partie sud n'est à ce jour pas constructible (PPRI).
 - Les bâtiments représentés en partie sud sont les bâtiments existants. Ils seront revalorisés après le départ de Schneider, pour accueillir une ou plusieurs nouvelles activités.
- Il est souligné qu'il serait dans l'intérêt de la ville de Meylan et de la Métropole, que la partie sud du site puisse accueillir la société Orange qui cherche à se relocaliser. Il serait souhaitable que les acteurs du projet se soucient des besoins de cette société.
 - Yannick Ollivier souhaite recentrer la discussion sur le projet PLM. Il confirme que la Grenoble-Alpes Métropole déploie des moyens pour rendre le site PLM attractif au regard des besoins d'Orange. Néanmoins, il précise que la décision d'Orange ne relève pas de l'autorité des acteurs publics. Il rappelle que cette zone est inconstructible mais qu'une discussion est en cours avec les services de l'État sur l'évolution des risques.
 - Damien Guiguet relate que le contact a déjà été engagé avec Orange et qu'il va se poursuivre en collaboration avec Fabrice Hugelé (Vice-président du conseil métropolitain - économie, industrie, tourisme et attractivité du territoire). Il confirme qu'ils feront tout ce qui est en leurs compétences pour maintenir Orange sur le territoire métropolitain et de préférence sur Meylan.

3.8 - La taille du projet

- L'identification de deux nouveaux secteurs urbanisables : la société générale et la faculté de pharmacie, devraient conduire les acteurs du projet à reconsidérer le nombre de logements à construire sur PLM.
 - Damien Guiguet précise que pour le tènement de la faculté de pharmacie, il a défendu auprès du préfet la volonté de conserver la partie Sud du tènement, classée en zone naturelle, et les jardins familiaux.
 - Concernant le tènement de la Société Générale, actuellement inscrit en ZONE UB au PLU, la commune souhaite que la fonction économique perdure, et peut être que le classement évolue dans le cadre du PLUi.
 - Concernant le nombre de logements prévu sur PLM, il attire l'attention des participants sur le fait que si la puissance publique ne répond pas aux obligations du SCoT, la commune pourrait se retrouver dans une situation « fort désagréable ».
 - Aussi, il souhaite que soient recherchées des solutions permettant le respect de la « physionomie » des quartiers de Meylan et la construction d'ensemble de qualité. Dans ce cadre-là, il rappelle qu'il a abandonné le projet sur la parcelle de la crèche des Buclos, et ainsi ralenti le rythme de construction sur la commune.
 - De plus, il souligne que le travail réalisé sur PLM présente un équilibre proche d'un résultat satisfaisant et souhaite que le projet s'en tienne à la densité minimum définie par le SCoT.
 - Concernant le nombre de logements, un avis définitif sera formulé après la consultation de sa majorité ; lequel avis sera ensuite porté au comité d'instruction des projets d'urbanisme de Grenoble-Alpes Métropole devant se tenir avant le Conseil métropolitain du mois de juin prochain.
 - Damien Guiguet confirme le souhait que ce projet devienne un quartier exemplaire, répondant aux objectifs d'un éco-quartier. Il précise qu'il demandera une vigilance sur la préservation du patrimoine végétal dans le temps, une mixité sociale et intergénérationnelle, une qualité architecturale et le choix de matériaux de qualité.
 - Concernant la faculté de pharmacie, Yannick Ollivier ajoute qu'une discussion est engagée pour « maîtriser l'opération » et définir « un vrai projet » (notamment conservation des espaces naturels et des jardins familiaux). Il conclut sur le fait que le projet PLM a une position stratégique et qu'il doit « être maillé » avec les autres projets en cours. Enfin, concernant le terrain de la Société Générale, il confirme vouloir maintenir sa vocation économique.

- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, ne serait-il pas possible de déroger à la règle de densité du SCoT, par application de l'article R 151-1-2 du Code de l'urbanisme ? Cette demande est argumentée par le souhait qu'une liaison piétonne et cycle sécurisée soit réalisée le long du chemin des Sources.
 - L'article cité impose une analyse des potentiels de densification dans le PLUi, afin de répondre à l'objectif d'économie de l'espace : possibilités permettant la densification et la mutation des espaces déjà bâtis identifiés par le SCoT.
 - Yannick Ollivier rappelle que le SCoT n'a pas été fait « à la louche », et que tout document d'urbanisme doit être compatible avec le SCoT. En complément de l'intervention de Damien Guiguet sur l'effort de construction, il rappelle que le taux de logements sociaux sur la commune n'est que de 14,6 %.
 - La question de la mobilité douce chemin des Sources (espace public) et en parallèle du chemin des Sources (contre-allée aménagée) a été approfondie dans le cadre de l'atelier n° 3 sur la mobilité.
- Comment a été définie l'assiette de terrain permettant le calcul de la surface de plancher minimum définie par le SCoT ?
 - Xavier Minart rappelle que le calcul de densité du SCoT s'applique à l'assiette du terrain concernée par l'opération. Le périmètre dédié à l'habitat a été défini, notamment après analyse des contraintes imposées par le PPRI : implantation des bassins de compensation pour remédier aux crues de l'Isère. Le périmètre de projet inclut les secteurs où seront réalisés ces bassins de compensation.
 - Ci-après sont reprises les réponses formulées dans le précédent contre-rendu :
 - *La règle de densité du SCoT s'applique au périmètre du projet, c'est-à-dire au périmètre qui fera l'objet d'un permis d'aménager, ou autrement dit, le nouvel espace urbain qui sera dédié aux nouveaux habitants.*
 - *Les contours du projet ont été définis par l'aménageur (le propriétaire du terrain) avec comme critère la volonté de réaliser un projet qui valorise au mieux les terrains existants. L'aménageur a choisi d'inclure une bande de terrain située en zone violette du PPRI car cette bande, valorisée en espace paysager, notamment à l'entrée du site, contribue à la qualité d'ensemble du projet.*
 - *En effet, si cette bande n'était pas incluse au projet :*
 - *elle resterait dans le périmètre du secteur tertiaire, elle se retrouverait de fait dans un espace non accessible aux futurs habitants.*
 - *la voirie de desserte interne ne pourrait plus être connectée à l'avenue du Vercors à une distance suffisamment importante du carrefour avec Verdun.*
 - *les bassins de compensation nécessaires au traitement de la crue de l'Isère se retrouveraient en plein cœur de la prairie avec un certain nombre de conséquences pour l'usage de ces espaces.*
 - *Cette « bande violette », sur laquelle il n'est pas possible d'implanter des constructions, est urbanisable et génère des droits à construire dans la mesure où elle est associée à un tènement qui permet l'implantation de bâtiments.*
 - *Il est aussi rappelé que la règle de calcul de la surface définie par le SCoT est un seuil minimum et que rien n'empêche de faire plus dans la mesure où l'on arrive à concevoir une forme urbaine satisfaisante.*
 - *D'ailleurs, des densités plus élevées sont présentes à Meylan. Le quartier Grand Pré et Pré Blanc qui ont été visités, sont tous deux des quartiers dont la densité est de 0,78.*
 - *Enfin, en réunion publique du 26 mai 2016, il a bien été précisé que l'aménagement de ce terrain était aussi soumis à des intangibles économiques. Le terrain a été acquis à un prix qui tenait compte du potentiel constructible lié au SCoT. L'objectif de surface de plancher du projet conditionne directement sa faisabilité économique.*

3.9 - La hauteur des immeubles et la forme urbaine

- La forme urbaine retenue sur PLM, consistant à construire en hauteur et à dégager des points de vue sur les chaînes de montagnes, est saluée positivement. Le participant illustre ses propos par l'évocation d'un contre-exemple : un quartier voisin bâti en R+4 dans lequel on a « le sentiment d'être entassés ».

3.10 - La nature des logements / la mixité sociale

- Il ne faut pas oublier que les séniors sont en attente de logements adaptés. Est-ce qu'il ne serait pas possible d'envisager la réalisation de « logements foyer » ?
 - Damien Guiguet confirme que la demande des seniors est un vrai besoin. Le conseil municipal souhaite la programmation de logements locatifs sociaux adaptés aux seniors.
- La mixité sociale qui est traduite dans la loi SRU est une nécessité. Cependant, il est relevé que le secteur de ville où se situe PLM est déjà bien doté en logements sociaux (chiffre de 40 % avancé pour le quartier des Buclos). Est-il opportun de faire porter l'effort de construction sur ce secteur ?
 - Actuellement, le taux de logements sociaux sur le quartier Buclos Grand Pré est de 21%.
 - Au 01.01.2016, la ville de Meylan affichait un taux SRU de 14,65%. Ce taux est jugé insuffisant au regard de la loi SRU qui impose un objectif de 25% de logements sociaux en 2025. A cela, s'ajoutent les objectifs de construction de logements par le SCoT dans les espaces préférentiels de développement.

3.11 - Les impacts du projet sur la mobilité en périphérie du projet

- La liaison mode doux en direction des Buclos reste à être améliorée.
- Quelles sont les conséquences de l'évolution du site PLM sur la circulation automobile ?
 - Yannick Ollivier précise que l'axe Verdun bénéficie d'une ligne chrono qui fonctionne bien.
 - Cette question a fait l'objet d'une étude par un cabinet compétent et a été présentée lors de l'atelier n° 3 sur la mobilité.
 - Les conclusions de cette étude sont :
 - L'évolution du trafic découlant de la présence de nouveaux habitants sur PLM, sera minorée par la baisse du nombre d'emplois sur le site.
 - Cette évolution ne remettra pas en cause la capacité des voiries et des carrefours existants à absorber correctement le trafic en heure de pointe.
- Le trafic automobile et son évolution sur les axes structurants de Meylan, inquiètent les riverains au regard des nuisances qu'il représente.
- Il semblerait que sur le chemin des Sources, la fluidité de circulation n'ait pas été examinée au regard des nouvelles entrées/sorties créées pour PLM.
 - Le chemin des Sources n'est qu'une voie de desserte. Les points d'entrée/sortie ont un impact négligeable sur la fluidité de circulation. De plus, ces points d'accès ont un effet bénéfique sur la limitation de la vitesse.

3.12 - Les impacts du projet sur les équipements publics

- Il est souhaité que le projet de ville en cours d'élaboration permette de reconsidérer l'offre d'équipements, de commerces et de services. Il est demandé que le projet PLM tienne compte de l'issue de ce travail.
 - Dans le cadre de la réactualisation du projet de ville Acte II, une étude sur la capacité des équipements publics à accueillir les nouveaux logements, a été commandée par la ville de Meylan à l'agence d'urbanisme de la région grenobloise. Les résultats de cette étude ont été présentés lors de l'atelier numéro 3, et ont démontré que les équipements publics communaux ont la capacité à conserver la même offre pour servir une ville de 20 000 habitants, perspective maximale du projet de ville Acte I.

4 - Retour sur les questions et commentaires posés sur plmprojet@gmail.com et sur le registre

Sont synthétisés ci-dessous uniquement les nouvelles contributions, c'est-à-dire celles dont le questionnement ne recoupe pas d'autres questions déjà posées et traitées au travers des précédents comptes rendus.

4.1 - L'intérêt général, le projet de ville,

- Il apparaît prématuré d'engager la modification du PLU de Meylan avant que soit finalisé « l'acte 2 » du projet de ville. Il est suggéré que la modification du PLU sur le site de PLM soit réfléchie dans le cadre de l'élaboration du PLUi.
 - Se reporter aux réponses du § 3.2 formulées en cours de réunion (présent document).
 - Yannick Ollivier a annoncé que la traduction règlementaire pour le projet PLM, se ferait dans le cadre du PLUi.

4.2 - La gestion des eaux – pluie, ruissellement amont et Isère

- Les bassins de rétention et les ruisseaux pourront-ils être réalisés en matériaux naturels (pas de béton) ?
 - Oui, ces ouvrages, remplis que par intermittence, doivent être réalisés par un traitement paysager très naturel.

4.3 - Le patrimoine végétal existant, les espaces verts

- Est-ce qu'un « paysagiste – biologiste » a été intégré à l'équipe de maîtrise d'œuvre ?
 - Un travail d'inventaire de la faune et de la flore a été réalisé par le cabinet SETIS ENVIRONNEMENT (dont les conclusions ont été présentées à la réunion publique du 20 mai 2016).
 - Au sein du Groupe-6, la compétence paysage a été mobilisée dans ces phases de lecture du site, et sera impliquée dans l'élaboration des projets d'aménagements.
- Le projet pourrait-il introduire des espaces verts pour la « socialisation » : le jeu, la promenade, la détente, le jardinage ?
 - Il n'est pas facile de définir quels usages et quels aménagements, sans concertation avec les habitants de PLM qui vont bénéficier de la jouissance de ces espaces. Cela est d'autant plus vrai s'ils en ont la gestion et la responsabilité.
- Il est souhaitable que le « sous-bois (le substrat) » au pied des peupliers, soit maintenu dans son état naturel (pas de nettoyage).
 - Pas de remblai, ni de voirie, réalisés dans cette partie. Les stationnements implantés dans ce secteur seront réalisés en matériaux drainants non-imperméabilisés.
- Le projet peut-il prévoir un sol perméable au niveau des parkings ?
 - Oui, selon la disposition des places et leur usage (PMR).

4.4 - La circulation à l'intérieur du nouveau quartier et le stationnement

- Il n'est pas souhaitable que le site soit traversé par un transport en commun, en raison de la consommation d'espace que cela génère, ainsi que du conflit potentiel avec tous les autres usages possibles de la prairie.

4.5 - La répartition entre fonction économie et habitat

- En raison des orientations du PADD et des besoins exprimés par la société Orange, il est exprimé le souhait de conserver « les deux bâtiments principaux » de PLM pour l'accueil d'activités économiques.
 - Se reporter aux réponses du § 3.7 formulées en cours de la réunion (présent document).

- Pourquoi la requalification du secteur économie au niveau des espaces extérieurs ne peut pas être envisagée dans la même temporalité que sur le secteur habitat ?
 - Les espaces extérieurs du secteur économie (à l'intérieur du terrain) n'ont pas vocation à devenir des espaces ouverts (se reporter aux réponses antérieures à cette réunion publique).
 - L'aménageur ne maîtrise pas la temporalité du projet de requalification du secteur activité car cette partie du projet est liée à la date de départ de Schneider (occupant actuel) et à l'identification de nouveaux locataires.
 - L'aménageur ne peut pas attendre que le secteur économie soit défini pour concevoir la partie habitat. Le portage financier du terrain a un coût, cela fait partie des contraintes du projet.

4.6 - La hauteur des immeubles et la forme urbaine

- Les plots en « R+9 » situés au sud ne vont-ils pas masquer la vue sur le massif de Belledonne, depuis les immeubles situés sur Verdun ?
 - Pour un nombre de logements équivalents, la construction en hauteur par rapport à une forme urbaine plus étalée, permet de préserver des cônes de vues sur le paysage lointain (les plots au sud, sont espacés d'environ 25 à 30 m entre eux).
 - Ainsi, ces bâtiments sont construits en ordre discontinu pour ne pas constituer des masques continus sur le grand paysage de Belledonne.
 - De plus les façades sud des immeubles de Verdun, sont à une distance de 35 m à 60 m des plots situés au sud qui ont été ramenés à R+8.