

# Réunion publique – 2 février 2017

## Note de synthèse

---

- Atelier n° 3  
Retour sur la consultation des acteurs économiques.  
Capacité des équipements publics / évolution de la population.  
Impact du nouveau quartier / mobilités.
  
  - Nouvelles questions posées sur plmprojet@gmail.com et sur le registre
- 

### Le prochain rendez-vous à retenir :

- **Mardi 7 mars 2017** - Maison de la musique Meylan.  
**Objet** : Réunion publique de restitution de la concertation

# SOMMAIRE

---

<b>1 – Introduction</b>	<b>P 3</b>
<b>2 - La consultation avec les acteurs économiques</b>	<b>P 3</b>
2.1 - Synthèse de l'exposé	P 3
2.2 - Questions / réponses	P 4
<b>3 - L'analyse des impacts du projet en matière d'équipements et de services</b>	<b>P 5</b>
3.1 - Synthèse de l'exposé sur les équipements scolaires	P 5
3.2 - Questions / réponses sur le thème des équipements scolaires	P 5
3.3 - Synthèse de l'exposé concernant les autres équipements - petite enfance, sport et culture	P 6
3.4 - Questions / réponses sur le thème des autres équipements	P 7
<b>4 - L'analyse des impacts du projet en matière de mobilité</b>	<b>P 8</b>
4.1 - Synthèse de l'exposé	P 8
4.2 - Questions / réponses sur le thème des mobilités	P 8
<b>5 - Retour sur les questions et commentaires posés sur plmprojet@gmail.com et sur le registre</b>	<b>P 10</b>
5.1 - L'organisation de la concertation	P 10
5.2 - Le patrimoine végétal existant, les espaces verts, le principe d'éco quartier	P 10
5.3 - La taille du projet	P 11
5.4 - La hauteur des immeubles et la forme urbaine	P 12
5.5 - La nature des logements	P 12
5.6 - Les impacts du projet sur la mobilité en périphérie du projet	P 12

## 1 - Introduction

---

Didier Locatelli présente l'ordre du jour de cette réunion :

- Retour sur la consultation des acteurs économiques
- Capacité des équipements publics à supporter l'évolution de la population
- Impact du nouveau projet sur les questions de mobilités

Les éléments de contexte sont rappelés :

- Le site PLM est situé au sein d'un espace préférentiel de développement du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale). Il est aussi inséré dans un secteur urbain à dominante habitat avec des commerces et des équipements publics de proximité et bordé par deux lignes de transport en commun structurantes.
- Schneider Electric a décidé de regrouper ses activités sur la Presqu'île de Grenoble et a programmé de quitter le site.
- La société CODEVIM a acquis le site Paul Louis Merlin en juin 2013 et souhaite réaliser une opération de renouvellement urbain mixant habitat et maintien de l'activité.
- La Métropole a adopté une délibération le 1<sup>er</sup> avril approuvant les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain du site PLM (35 000 m<sup>2</sup> d'habitat/ 10 000 m<sup>2</sup> d'économie) et définissant les modalités de la concertation préalable.

Le calendrier du prochain rendez-vous est annoncé :

- Dernière réunion publique de synthèse : 7 mars 2017

Pour accéder au détail de l'exposé, il faut se référer au diaporama (PLM-CODEVIM-2 février 2017) mis à disposition du public sur les sites internet de la ville de Meylan et de Grenoble-Alpes Métropole.

Remarques concernant le relevé du compte rendu :

- Les échanges qui ne portaient pas sur le projet PLM n'ont pas été retranscrits dans le compte rendu.
- Trois interventions faites à des niveaux sonores trop bas n'ont pas été enregistrées correctement et n'ont pu être retranscrites dans le compte rendu.

## 2 - La consultation avec les acteurs économiques

---

### 2.1 - Synthèse de l'exposé

La présentation est réalisée par Delphine Ladry du service développement économique de Grenoble Alpes Métropole.

L'objectif de la consultation des acteurs économiques est de partager les orientations et la mise en œuvre de ce projet ainsi que d'évaluer leurs attentes en matière de développement économique sur le site.

En préambule, Delphine Ladry rappelle que la situation de l'emploi à Meylan est bonne puisque :

- Le territoire de Meylan présente l'indicateur de concentration d'emplois, le plus important de l'agglomération, après la ville de la Tronche.  
La population meylanaise profite bien de cette concentration d'emploi puisque 26 % des actifs résidents à Meylan travaillent à Meylan.

En synthèse, le projet PLM c'est :

- Le maintien de 10 000 m<sup>2</sup> de locaux tertiaire, sur les 17 000 m<sup>2</sup> existant actuellement ;
- Une superficie de terrain maintenue en économie est d'environ 2,6 ha ;
- Une stratégie de commercialisation mise en place en concertation avec les services de la Métropole et de la commune ;
- Selon la nature des demandes, des travaux d'aménagement pourront être réalisés par Codevim, le propriétaire du site.

En synthèse le site d'Inovallée :

- Ce secteur représente 12 000 emplois répartis sur Meylan et Montbonnot ;
- La requalification du site a été engagée depuis 2010 sur le versant meylanais et permettra à terme de construire 75 000 m<sup>2</sup> de plancher supplémentaires dédiés à l'économie. A ce jour, 25 500 m<sup>2</sup> de surfaces économiques sont en cours de réalisation.

## 2.2 - Questions / réponses :

- Quelle est la stratégie proposée en termes de nombre d'emplois ?
  - Sur le site PLM : il s'agit de trouver des entreprises qui permettront d'occuper toute la surface qui demeurera disponible. Il est souhaité que cela permette d'atteindre environ 400 à 450 emplois sur un total de 650 présents aujourd'hui (Schneider).
  - Sur Inovallée, l'objectif en surface de plancher n'a pas été converti en nombre d'emplois.
- Comment fait-on pour conforter la « polarité nord-est » en termes d'emploi et de spécificité ? Que fait-on pour que les délocalisations d'entreprises n'engendrent pas des déplacements domicile travail plus importants que ceux qui existent aujourd'hui ?
  - Grenoble Alpes Métropole est en relation avec les entreprises qui cherchent à changer de site et les accompagne dans leur recherche de locaux. Le cas de l'entreprise Orange est évoqué, des propositions lui ont été faites pour la maintenir dans cette polarité.
- Dans le cadre de la consultation des acteurs économiques, il a été mentionné un besoin actuellement non satisfait. Il s'agit d'un besoin pour de petites surfaces d'ateliers en lien avec le développement de start-up. Ne serait-il pas opportun de satisfaire ce besoin sur PLM ?
  - C'est une demande qui remonte de certaines entreprises d'Inovallée (d'une manière générale et pas spécifiquement par rapport au site PLM). Elles seront bien entendu examinées. Néanmoins, il faut savoir que le site PLM, étant en zone violette du PPRI, ne permettra pas la création de nouvelles surfaces de plancher, ni de changement de destination (de tertiaire à commercial par exemple).
- Dans le PADD du PLUI en cours d'élaboration, il est dit qu'il faut conforter les zones d'activité existantes. Pourquoi choisir de réduire la surface de plancher sur PLM ?
  - Mme Hanna précise qu'il y a certes une perte de 7 000 m<sup>2</sup> de plancher sur PLM mais que cette perte est largement compensée par la création de 75 000 m<sup>2</sup> sur Inovallée. Il est prévu que la demande de petits locaux d'ateliers pourrait être satisfaite dans ce cadre de sorte de garantir une proximité avec les entreprises qui en sont à l'origine. Par ailleurs, elle ajoute que pour développer l'attractivité économique d'Inovallée, de PLM et de la ville, il est tout aussi important de développer une offre nouvelle variée en logement sur Meylan.
- Les nouvelles surfaces de plancher à vocation économique trouvent-elles des preneurs ?
  - La ville de Meylan est un secteur qui reste attractif mais reste lié à l'attractivité de la métropole. Les nouvelles constructions se font en lien avec des prospects identifiés.
- Sur la partie sud de PLM, a-t-on la garantie que cela ne va devenir des surfaces commerciales ?
  - Tout le secteur sud, qui reste à vocation tertiaire dans le PLU, ne pourra pas évoluer en zone commerciale car le PPRI y interdit toute nouvelle construction et changement de destination.
- Il semblerait que le territoire métropolitain soit en manque de surfaces économiques. Peut-on avoir un éclairage sur la stratégie de développement économique à l'échelle de la métropole ?
  - Effectivement, le territoire a vu une partie de ses zones économiques muter vers des fonctions plus mixtes. Cependant le PADD du PLUI discuté en fin d'année propose de conforter et développer l'offre foncière économique. La Métropole aménage des zones d'activités et commercialise les terrains. Les fonciers immédiatement disponibles se situent à ETAMAT et Vence Ecoparc à Saint Egrève, Hyparc à Sassenage. D'autres zones d'activités sont en phase d'étude. Enfin, la Métropole élabore actuellement un Schéma Directeur des Espaces Economiques dédiés afin de répondre aux enjeux d'accueil d'entreprises sur notre territoire. Celui-ci permettra d'identifier l'état des lieux des espaces actuellement dédiés à l'activité économique, les nouveaux espaces d'accueil des entreprises pour demain, l'offre de services de la Métropole pour l'implantation et le développement des entreprises et à la création d'emplois. Il permettra également d'orienter les investissements de la Métropole sur les espaces économiques existants.

- M. Peyrin conclut ce chapitre en proposant de retenir que la ville de Meylan contribue largement au développement économique de la métropole puisque son territoire permettra d'ici 2 020 la création de 68 000 m<sup>2</sup> nouveaux (75 000 – 7 000) de plancher supplémentaires à vocation économique.

### 3 - L'analyse des impacts du projet en matière d'équipements et de services

---

La présentation est introduite par Benoît Parent Directeur de l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise (AURG).

L'étude a été réalisée à la demande de la ville de Meylan sur l'ensemble du territoire meylanais avec un zoom sur PLM

#### 3.1 - Synthèse de l'exposé sur les équipements scolaires

Le modèle de prévision utilisé (des effectifs scolaires) a été éprouvé depuis une quinzaine d'années sur le territoire grenoblois.

Pour le détail de l'exposé, se référer au diaporama.

La production de logements passée et à venir qui ont été pris en compte dans l'analyse :

- Entre 2008 et 2013 : 444 logements construits soit 74 logements par an ;
- Entre 2016 et 2025 : le prévisionnel est d'environ 1 900 logements soit 190 logements par an. Ce prévisionnel correspond au « seuil haut » de l'estimation de la programmation de PLH en cours d'élaboration par la métropole. Il se base sur les capacités foncières pouvant être mobilisées d'ici 2025.

Les éléments de synthèse de la démographie à Meylan qui ont été pris en compte :

- Entre 2008 et 2013, les recensements montrent que malgré la construction de nouveaux logements, le nombre d'habitants n'a augmenté que de 286 personnes.
- La construction des nouveaux logements a permis de compenser la perte de population qui résulte en grande partie de la diminution du nombre de personnes par logement (de 2,23 à 2,11).
- L'évolution à la baisse de la taille des ménages n'est pas un phénomène récent, elle est constante depuis 1968. Elle est liée notamment au phénomène de décohabitation des familles et au vieillissement de la population.

Comparaison des âges entre anciens et nouveaux logements :

- Les logements neufs « rajeunissent » la population : dans les logements récents, il y a plus d'enfants et d'adultes de 30 à 42 ans.

Résultats sur les effectifs à venir :

- La projection montre que les équipements scolaires seraient suffisants pour accueillir tous les nouveaux enfants, tant pour les effectifs de maternelle que pour ceux de l'élémentaire.

#### 3.2 - Questions / réponses sur le thème des équipements scolaires :

- Quel est l'objectif du PLH en cours d'élaboration (période 2017 – 2022) ?
  - M. Peyrin précise que l'objectif du PLH est une production d'un minimum de 130 logements par an. Pour autant, le respect à minima de ce seuil ne permettra pas d'atteindre l'objectif de mixité sociale imposé par la loi SRU. Il ajoute que la production effective de logements résulte d'une combinaison entre demandes de logements, offre de logements, disponibilité du foncier, et évolution du cadre réglementaire.
- Existe-t-il un tableau qui montre la correspondance entre le nombre de logements prévisionnels et les fonciers identifiés ?
  - Mme Hanna précise que le nombre de logements prévisionnel découle des terrains potentiellement mobilisables (qui ne sont donc pas encore des permis de construire). Les terrains, tels que la faculté de pharmacie et PLM en font partie. Il a été choisi de retenir l'hypothèse qui maximise le nombre de logements pour être dans une « situation défavorable » vis-à-vis des écoles. C'est-à-dire que ce prévisionnel prend en compte des terrains qui sont

susceptibles de ne pas déboucher sur des projets de construction avant 2025. (Exemple : le projet sur la crèche des Buclos a été pris en compte dans le prévisionnel, et qui finalement n'aboutira pas).

- Que fait-on pour maintenir la qualité de l'enseignement scolaire ?
  - Cette réunion n'est pas le lieu pour ce débat qui dépasse l'échelon et les compétences communales.
  - L'analyse réalisée répond à la question de la capacité des locaux. Elle tient compte du besoin de locaux supplémentaire lié à l'évolution des rythmes scolaires.
- Les nouveaux logements vont être construits en majorité à l'est et au sud de la commune. Les écoles situées dans ces secteurs ont-elles la capacité d'accueillir tous les nouveaux enfants ? Cela ne va-t-il pas engendrer plus de déplacements motorisés et augmenter les difficultés d'accès qui sont constatés au niveau de l'école Grand Pré ?
  - Mme Hanna explique que les logements de PLM sont situés à mi-chemin entre les deux secteurs. La carte scolaire sera réactualisée en temps voulu et au fur et à mesure de la production des logements en orientant les nouveaux enfants dans un secteur ou dans un autre.
- Par le passé, les nouveaux quartiers d'habitat se sont développés avec une offre nouvelle d'équipements publics, est-ce qu'aujourd'hui l'on ne fait pas les choses à l'envers ?
  - Effectivement la ville de Meylan s'est construite par quartiers successifs avec des équipements liés à chacun des quartiers. Ce modèle était viable quand la commune bénéficiait des retombées fiscales de son dynamisme économiques, et d'un contexte financier des communes totalement changé maintenant. Ce modèle de déploiement des équipements publics n'est plus viable économiquement et n'est plus en adéquation avec les attentes de la population (cf projet de vie).
- Il est noté une incohérence entre les chiffres de production de logements annoncés dans l'étude et ceux de l'INSEE.
  - En effet, les chiffres concernant le nombre total de logements recensés en 1990 et 1999 sont erronés dans l'étude réalisée en 2015, ce qui engendre des modifications à la fois sur le nombre total de logements en 2014, sur les calculs s'appuyant sur ces chiffres et sur les commentaires de ces données.  
Cependant, cette erreur ne remet pas en cause les conclusions de l'étude de 2015.
- Pourquoi la prévision du nombre de classes est-elle en baisse après 2025 ?
  - Parce que le modèle de projection n'a pas intégré de nouvelles constructions au-delà de cette échéance.
  - Au-delà de l'influence des nouvelles constructions sur les effectifs scolaires, il faut savoir qu'il y a un vieillissement global de la population qui impacte la baisse les effectifs scolaires.
- N'y a-t-il pas une incohérence du PLH qui, dans ses objectifs généraux, souligne la nécessité de favoriser l'accès des familles au logement et qui, dans les objectifs meylanais, met l'accent sur la réalisation de petits logements.
  - Mme Viard Gaudin précise qu'il n'y a pas de divergences entre les deux parties du PLH. La métropole fait le constat qu'en logements sociaux il y a une forte demande de T2, viens ensuite la demande en T3 et T4. Cette demande est en cohérence avec la composition familiale qui est en grande partie des couples avec un, voire deux enfants.
  - Didier Locatelli apporte un éclairage complémentaire : 65 % des ménages à Meylan sont sans enfants alors que la moyenne nationale est de 61 %.

### 3.3 - Synthèse de l'exposé concernant les autres équipements - petite enfance, sport et culture

En introduction, il est précisé qu'il n'existe pas de modèle prévisionnel permettant de faire un lien entre les nouveaux logements et la fréquentation des équipements publics.  
Aussi l'analyse proposée est un comparatif du niveau d'équipement de la ville de Meylan par rapport à celui de villes équivalentes.

**La comparaison avec les autres communes de la métropole** montre que la ville de Meylan est bien pourvue en équipements :

La petite enfance :

- L'analyse porte sur les modes de garde formels (salarié à domicile, EAJE, maternelle).

- Le taux de couverture de la commune est de 82 % en 2014 (capacité par rapport au nombre d'enfants de moins de trois ans). Il est supérieur à la moyenne du département (66 %) et de la métropole (65 %).
- Il existe une offre diversifiée qui est en adéquation avec la demande.
- La moyenne des demandes en attente est très faible (de 3 à 4 demandes). Cette évolution est liée à une baisse de la natalité depuis 2013.

Les équipements sportifs :

- Meylan possède une forte densité de salles multisports en comparaison avec d'autres communes de la métropole (se situe à la troisième place après Grenoble et Saint Martin d'Hères).
- Ce niveau d'équipement entraîne une forte dynamique associative.

La lecture publique :

- Selon le ministère de la culture, Meylan fait partie des villes les mieux dotées de la métropole sur un plan quantitatif comme qualitatif.

**La ville de Meylan a été comparée avec d'autres villes françaises de même importance** (en termes de population, de revenu, d'emplois et de poids de population de l'agglomération).

Concernant la méthode en termes de nombre d'habitants,

- Cette analyse a pris en compte une projection démographique de Meylan à l'horizon 2025 (+ 1 900 habitants), soit environ 20 000 habitants. Le panel de villes choisies est comparable à cette projection démographique.

Les conclusions de cette comparaison :

- Cette analyse montre que la ville se place en nombre d'équipements à un niveau supérieur à ses semblables dans la plus grande majorité des domaines.

### 3.4 - Questions / réponses sur le thème des autres équipements

- Cette étude montre que Meylan possède un bon niveau d'équipement, mais cela ne doit pas justifier une diminution de la qualité du service. Il aurait été intéressant de voir les impacts de l'arrivée de nouveaux habitants sur les équipements ?
  - Mme Hanna précise que ce comparatif prend en compte une augmentation du nombre d'habitants à Meylan à l'échéance de 2025 après construction de 1 900 nouveaux logements. En effet, l'effort de construction souhaité ne devrait pas faire basculer la ville au-delà du seuil de 20 000 habitants. Or, les villes auxquelles Meylan a été comparé, totalisent autour de 20 000 habitants. Donc, même après la réalisation de nouveaux logements, dont PLM fait partie, Meylan se trouverait mieux dotée que ses villes semblables.
- Quelles sont les communes qui ont servi de comparatif ?
  - Extrait de la liste des communes qui ont servi de comparatif : Mont Saint Aignan (Rouen), Carquefou (Nantes), Castelau-le-lez (Montpellier), Bruz (Rennes), Saint Priest (Lyon), ...
- Comment fait-on pour évaluer l'impact des nouveaux logements sur la qualité des espaces verts et la convivialité ?
  - Mme Hanna rappelle que le dernier PLU a « sanctuarisé » des espaces verts et des parcs. Un travail complémentaire à échelle plus fine est en cours d'élaboration avec les services communaux pour inclure dans le cadre de l'élaboration du PLUI.
  - En complément, il est rappelé que le projet PLM s'accompagne d'une préservation des espaces verts puisque le projet à terme comprendra autant d'espaces verts, qu'il en comprend aujourd'hui (environ 52 %).
- Le modèle de fonctionnement de la ville de Meylan ne va-t-il pas évoluer vers une mutualisation des équipements entre quartiers permettant de faire des économies en matière de maintenance ?
  - Mme Hanna explique que la ville n'a plus les moyens économiques d'entretenir l'ensemble des équipements vieillissants de la commune. Mais elle précise que la mutualisation de ces équipements sera une décision politique ultérieure dans le cadre des travaux et des concertations du projet de vie et le projet de ville.

## 4 - L'analyse des impacts du projet en matière de mobilité

---

### 4.1 - Synthèse de l'exposé

La présentation de l'étude est assurée par le cabinet Ingérop.

L'objectif principal de l'étude est de donner les tendances d'augmentation du trafic VP (véhicules particuliers) à terme sur le secteur autour de PLM, tout en prenant en compte les variantes d'insertion possibles pour améliorer les réseaux TC et modes doux vélos et piétons.

Les données qui ont servi à réaliser l'étude sont les suivantes :

- Des comptages de véhicules réalisés sur les voiries périphériques et au niveau des carrefours (en 2015 et en septembre 2016).
- Les résultats de l'Enquête Ménages Déplacement (EMD) réalisée en 2010 pour estimer notamment le nombre de déplacements induits par jour et par personne, ainsi que la répartition des flux selon le moment de la journée.

Le résultat est une combinaison entre l'augmentation de trafic liée aux nouveaux logements et une diminution de trafic liée à la réduction du nombre d'emploi sur le site :

- Il n'y a pas d'évolution de trafic constaté entre 2015 et 2016.
- Il n'y a pas de phénomène de « pendularité » (le trafic est identique entre le matin et le soir).
- L'augmentation globale de trafic entre l'actuel et le prévisionnel est de 0.5 % et 4.5 % suivant les carrefours et l'heure de pointe considérée.
- Les capacités de voiries restent nettement supérieures aux trafics projetés.
- Les réserves de capacités aux carrefours restent importantes et (de 30 à 40 % de réserve de capacité).

Le schéma de circulation des cycles et des piétons est présenté (se reporter au diaporama), notamment les nouveaux cheminements qui sont rendus possible par le projet PLM :

- La traversée "est-ouest" du site ;
- Des cheminements secondaires parallèles aux trois axes (Verdun, Source et Vercors) ;

Concernant les arrêts de transport en commun, l'opportunité de regrouper sur un même quai les arrêts des bus 13, 6020 et C1 a été étudiée à l'occasion de cette étude.

### 4.2 - Questions / réponses sur le thème des mobilités

- L'étude a été réalisée avec diminution de la surface des bureaux de 7 000 m<sup>2</sup>, or les trois bâtiments qui seraient supprimés totalisent une surface de 6 700 m<sup>2</sup>. De plus le restaurant n'est pas sur le même ratio de salarié.
  - En toute rigueur, il convient d'appliquer des ratios différents entre la surface liée aux emplois et celle liée au restaurant. En effet, le nombre d'emploi par m<sup>2</sup> est différent suivant la typologie de l'activité (même si un restaurant nécessite également des emplois).
  - Ainsi, la prise en compte de ratios différenciés induit une génération globale supplémentaire de 5 à 9 véhicules suivant l'heure de pointe. La variation sur les charges des carrefours annoncées est inférieure à 0.5%.
- Quelles sont les hypothèses prises en compte pour l'analyse de la répartition des flux sur les différentes voiries périphériques ? Comment ont été évalués les déplacements domicile école ?
  - L'estimation des flux résulte de l'exploitation des données de la « zone fine » de l'enquête ménage de 2010. Il n'existe pas d'autres données tangibles pour anticiper la répartition des flux.
- Peut-on estimer les flux résultant de la construction de 1 900 logements à l'horizon 2025 ?
  - Il n'est pas possible de faire une simple multiplication par 4 et d'en déduire une estimation de trafic. La méthodologie est plus complexe.
- Est-ce que l'accidentologie a été étudiée sur le chemin de Sources ? Compte tenu de la création de 5 accès supplémentaires sur cette voie, ne va-t-il pas y avoir un risque d'insécurité sur cette voie au détriment des piétons et des cycles ?
  - Le niveau de trafic étant limité, la création de nouvelles insertions sur la voie n'est pas problématique.



- Le chemin des Sources est une voie de desserte urbaine et non un boulevard urbain.
  - L'accidentologie n'est pas liée au nombre de carrefours sur une voirie, mais elle est le résultat de l'occurrence de rencontres entre des flux. Le niveau de trafic étant très faible, l'occurrence de rencontre est faible.
  - La limitation de vitesse sur cette voie à 30 km/h permettrait de limiter davantage le risque de conflits d'usages.
- Comment peut-on réduire les nuisances liées à la circulation sur le chemin des Sources (sonores et pollution) ?
    - La réduction des nuisances s'obtiendrait par la diminution globale de la vitesse. Cette réduction de vitesse s'obtient à la fois par un abaissement réglementaire de la vitesse et par la transformation de la voie en une voie de desserte (multiplication des entrées sorties des deux côtés de la voirie).
- Concernant les cheminements pour les piétons et les cycles, il serait opportun d'améliorer plusieurs traversées et sections :
    - la traversée avenue de Verdun dans la continuité du chemin piéton existant au nord de l'avenue de Verdun,
    - la traversée au droit du carrefour entre Verdun et Vercors,
    - la traversée au sud du chemin des Sources doit être adaptée aux cycles,
    - et la section sud du chemin des Sources.
    - La traversée au carrefour Verdun-Vercors dépend du type d'aménagement en place ; la longueur de traversée piétonne dépendant du nombre de voies et du cycle de feux. La piste cycle est confortée sur son itinéraire actuel.
    - A l'est du chemin des Sources et en dehors du tènement de PLM, le point de rétrécissement piéton fait l'objet d'un emplacement réservé qui pourra être activé suite à un dépôt d'un permis de construire.
- Ne faut-il pas travailler un élargissement du chemin des sources avec une vraie piste cyclable et des trottoirs suffisants en partie sud ?
    - Jean Noël Legrand (service qualité des espaces publics de la métropole) explique que l'augmentation du nombre d'accès chemin des Sources va contribuer à pacifier le trafic sur cette voie.
    - Il précise que la stratégie de la métropole concernant les aménagements cyclables est d'équiper uniquement les axes structurants comme l'avenue de Verdun et l'avenue du Vercors. Concernant les axes de desserte, comme le chemin de Sources, le choix est fait de légitimer la présence des cycles sur la chaussée.
    - Il ajoute que la métropole aura l'obligation de refaire le trottoir chemin des Sources pour garantir une accessibilité piétonne sur cet axe. Dans le cas du chemin des Sources, le trottoir ne sera pas forcément traité des deux côtés.
    - Xavier Minard ajoute qu'il existe une haie de charmes du côté de l'activité, et qu'il serait dommage de l'endommager par un trottoir.
    - Un participant insiste pour qu'un trottoir soit maintenu des deux côtés.
- Que va-t-il se passer pour la ligne C1 ?
    - La création d'un nouveau tronçon pour les transports en commun au travers du site n'est pas une hypothèse intéressante pour la métropole. Donc à moyen terme, il n'y a pas d'implantation sur la parcelle envisagée.
    - A long terme, pour le développement du haut niveau de service, c'est l'axe Verdun qui dispose de l'emprise suffisante, mais aucune décision n'est prise à ce jour.
- Ne serait-il pas opportun de créer une traversée piétonne de la zone économique au moyen d'une servitude instaurée dans le cadre du PLUI ?
    - Le terrain situé au sud demeure une propriété privée destinée à de l'activité tertiaire. Elle doit permettre d'accueillir une société en site clos si telle est la demande du ou des preneurs qui souhaitera-ont s'implanter lorsque Schneider quittera le site.
    - Jean-Noël Legrand a examiné les manques en matière de cheminements piétons et cycles. Il explique que les piétons qui vont sortir du site, vont en priorité cheminer sur la contre-allée intérieure avant de basculer sur une voirie publique. La traversée du tènement économique ne présente pas de réel intérêt tant que la partie économique sera contrainte par le PPRI car cela multiplierait des fonctions existantes dans des mêmes directions.

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

---

### 5.1 - L'organisation de la concertation

- Peut-on se faire une idée de ce que sera le projet, autrement que par une représentation en plan-masse ? Peut-on consulter en mairie des « élévations » du projet ? (registre)
  - A ce stade de la concertation, les plans d'élévation n'existent pas puisque la définition précise du projet se fera dans le cadre des permis de construire.
- Peut-on avoir une vision globale sur les projets à venir à Meylan avant de décider de l'évolution de PLM ? N'y a-t-il pas déjà trop de projets dans le quartier des Buclos ? Autrement dit, peut-on attendre les discussions sur le projet de ville et la définition du PLUI pour décider de l'avenir de PLM (boîte mail + registre) ?
  - La concertation actuelle sur PLM va nourrir le débat sur l'actualisation du projet de ville mais rappelons que ce tènement est situé sur l'axe de développement préférentiel du SCoT et à proximité des services et des réseaux avec une surface qui permet une réflexion sur un projet urbain.

### 5.2 - Le patrimoine végétal existant, les espaces verts, le principe d'éco quartier

- Concernant les boisements, quelles sont les mesures qui vont être prises pour en garantir la protection ? (boîte mail + registre).
  - Les boisements de l'opération font l'objet de plusieurs mesures :
    - Leur implantation est repérée sur le plan Topo du géomètre.
    - Leur qualité et leur état sanitaire sont analysés par une étude de l'ONF.
  - Les grands principes paysagers identifiés dans les premières analyses du site sont confirmés et gérés avec l'éclairage de ces données de boisement.
  - Le plan de masse et les opérations de travaux « bâtiments et infrastructures » prendront en compte ces objectifs paysagers (implantation des ouvrages et protection en phase « travaux »).
- L'ouverture du site PLM sur le quartier est approuvée. Cependant, les nouvelles constructions ne vont-elles pas « amputer gravement les espaces verts ». Les espaces verts peuvent-ils rester accessibles à tout le monde (enfants, cycles, ...), gardons « l'esprit ouvert de nos quartiers » ? (registre)
- La préservation de la prairie centrale est « très utile pour la qualité de vie et la convivialité », mais cela ne peut pas fonctionner si chaque copropriété « s'enferme par des clôtures ». Peut-on écrire cela dans le cahier des charges ? (registre)
  - Il est prévu qu'à la réalisation des programmes immobiliers, les espaces extérieurs ne soient pas clôturés. Par contre, lorsque les habitants seront devenus propriétaires, la consigne de maintenir ces espaces ouverts sur le quartier ne pourra être qu'incitative. Car pour une raison de droit, aucune restriction ne peut être prévue, ni dans le règlement de lotissement, ni dans le règlement de l'ASL (Association Syndicale Libre), concernant la réalisation de clôtures autour des espaces communs propriété de l'ASL.
  - Le cheminement piétons / cycles, traversant le terrain sur l'axe est ouest, sera transféré en gestion ou deviendra propriété à la métropole. De fait, la pérennité de son accès sera garantie.
- Peut-on classer tous les arbres de la périphérie en « espace boisé classé » (EBC) ? (registre)
  - Un recensement des patrimoines bâtis et naturels est en cours dans les communes de la Métro en vue du PLUi. La traduction réglementaire se fera en tenant compte du niveau de protection adapté à la qualité du patrimoine à préserver. L'EBC est une servitude qui n'interdit pas les abattages, mais les soumet à autorisation préalable, il garantit la destination boisée du sol et contraint les possibilités d'aménagement de voiries et le passage de réseaux. Le classement en Espace Boisé Classé n'est pas la seule protection possible.
  - La ville peut en faire la proposition dans le cadre de l'inventaire du patrimoine paysager du futur PLUi

- Un participant a pris connaissance du rapport Jund concernant les éco quartiers. Il souligne que ce rapport pourrait être source d'inspiration pour le quartier PLM.
  - Effectivement, le rapport Jund concernant les éco quartiers est une actualisation pertinente de la grille de conception des grands projets urbains.
  - Les études du site PLM s'en inspirent fortement, sans toutefois rechercher une labélisation particulière.

### 5.3 - La taille du projet

- Concernant l'application de la règle du SCoT, pourquoi ne pas appliquer la règle de calcul de la surface de plancher minimum à la surface de terrain qui est sans contrainte de PPRI ? (registre)
  - 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.
- Concernant l'application de la règle du SCoT, pourquoi ne pas appliquer la règle de calcul de la surface de plancher minimum à la surface de terrain, en excluant la parcelle réservée pour le futur « TCP » ? (registre)
  - Le SMTC a indiqué qu'il n'y aurait pas de traversée du site par un transport en commun en site propre, à l'heure actuelle aucune décision d'implantation d'un BHNS (bus à haut niveau de service) n'a encore été prise par le SMTC, cela reste à mettre à l'étude. Toutefois, seule l'avenue de Verdun a le gabarit suffisant pour accueillir un BHNS. L'impact sur l'emplacement réservé n'est donc pas encore défini précisément.
  - 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.
- La densité ne va-t-elle pas engendrer des « troubles de cohabitation » ? (registre)
  - Il est rappelé que lors de la balade urbaine, le quartier Grand Pré et Pré Blanc ont été visités. Ce sont tous deux des quartiers dont la densité est de 0,78.

#### 5.4 - La hauteur des immeubles et la forme urbaine

- Quelle est l'ombre portée des plots en R+9 sur les autres immeubles ? Est-ce qu'une simulation pourrait être réalisée ? (boîte mail + registre)
  - L'analyse des ombres portées a été réalisée sur certains secteurs du projet. Elle a permis d'enrichir la réflexion quant à l'agencement du plan-masse.
- Les immeubles au nord du tènement ne vont-ils pas subir les nuisances de l'avenue de Verdun ? (registre)
  - Ces immeubles ne seront pas implantés frontalement à l'avenue de Verdun. Ils seront à une distance comprise entre 32 et 50 m.
- Peut-on faire en sorte qu'il y ait « une bonne absorption des constructions dans les arbres » ? (registre)
  - Les constructions sur l'avenue de Verdun sont à des hauteurs comparables à celle des peupliers de la grande haie paysagère bordant l'avenue. Ces arbres constitueront un voilage de feuillage plus ou moins dense selon la saison. Ils participeront à l'atténuation du ressenti des niveaux sonores de l'avenue.

#### 5.5 - La nature des logements

- La proportion de logements sociaux est bonne, mais peut-on penser à répartir les logements sociaux « dans chaque bâtiment ».
  - Les bailleurs sociaux qui veillent aux conditions de gestion de leur patrimoine, ont un certain nombre d'exigences au regard de la conception de leurs immeubles. Aussi, les bailleurs souhaitent privilégier la réalisation de volumes bâtis indépendants.
  - La mixité sociale est cependant réalisée à l'échelle du plan-masse ou une répartition des immeubles locatifs sociaux sera proposée entre l'avenue de Verdun et le chemin de Sources.

#### 5.6 - Les impacts du projet sur la mobilité en périphérie du projet

- Le plan de circulation pourra-t-il être étudié en fonction des projets en cours et à venir ? (registre)
  - Le plan de circulation pourra être étudié en fonction des projets à venir
- Peut-on privilégier le parcours du C1 sur Verdun ? (registre)
  - A long terme, pour le développement du haut niveau de service, c'est l'axe Verdun qui dispose de l'emprise suffisante, mais aucune décision n'est prise à ce jour.